



PGT 2013 COMUNE DI VARESE

Piano di Governo del Territorio

Legge per il governo del territorio – L.R. 12/2005

PIANO DEI SERVIZI

Norme di Attuazione



Elaborato che recepisce le
osservazioni accolte con Del.
C.C. 27 del 12/06/2014

Gruppo di lavoro

RESPONSABILE CONTRATTUALE E GRUPPO DI LAVORO
Urb. Raffaele Gerometta VENETOPROGETTI

COORDINATORE SCIENTIFICO
Prof. Arch. Bruno Gabrielli

COORDINATORE TECNICO PGT
Prof. Urb. Daniele Rallo VENETOPROGETTI

COORDINATORE TECNICO PIANI DI SETTORE
Ing. Matteo Bertoneri AMBIENTE SC

REFERENTE OPERATIVO LOCALE
Arch. Massimo Mastromarino VENETOPROGETTI

REFERENTI OPERATIVI A.T.I.
Urb. Francesco Pozzobon VENETOPROGETTI
Urb. Fabio Roman VENETOPROGETTI
Urb. Fabio Vanin VENETOPROGETTI

PIANI SETTORIALI

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo
Piano Urbanistico del Settore Commerciale
Localizzazione Distributori Carburante
Piano Sviluppo Cimiteriale
Localizzazione Centri Telefonia in Sede Fissa
Piano Fonti Rinnovabili di Energia
Analisi Campi Elettromagnetici
Azzonamento Acustico
Piano dell'Illuminazione

Ing. Giorgio Frigerio VENETOPROGETTI
Dott.ssa Daniela Dacci AMBIENTE SC
Dott.ssa Sara Tonini AMBIENTE SC
Arch. Emanuela Barro VENETOPROGETTI
Dott.ssa Sara Tonini AMBIENTE SC
Ing. Bertoneri e Dott. Tonini AMBIENTE SC
Ing. Marco Angeloni AMBIENTE SC
Ing. Marco Angeloni AMBIENTE SC
Ing. Matteo Bertoneri AMBIENTE SC

Regione Lombardia



Provincia di Varese

Comune di Varese Piano di Governo del Territorio



COMUNE DI VARESE – AREA IX
Gestione del territorio
Arch. Gianluca Gardelli

UFFICIO DI PIANO
Arch. Marco Mamolo
Arch. Deborah Giuliani

PIANO DEI SERVIZI

Norme di Attuazione

Urb. Raffaele Gerometta
Responsabile contrattuale e gruppo di lavoro

Prof. Arch. Bruno Gabrielli
Coordinatore scientifico

Prof. Urb. Daniele Rallo
Coordinatore tecnico PGT

Arch. Massimo Mastromarino
Referente operativo locale

Urb. Francesco Pozzobon
Urb. Fabio Roman
Urb. Fabio Vanin
Referenti operativi A.T.I.



INDICE

TITOLO I	6
Finalità, contenuti, efficacia e strumenti	6
Art. 01 – Finalità.....	6
Art. 02 – Elaborati.....	7
Art. 03 – Efficacia ed effetti del Piano dei Servizi	8
Art. 04 – Coordinamento del Piano dei Servizi con altri strumenti	9
Art. 05 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto unitario	10
Art. 06 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo	12
Art. 07 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Masterplan	13
TITOLO II	14
Classificazione e dimensionamento	14
Art. 08 – Classificazione dei servizi.....	14
Art. 09 – Dotazione minima di servizi	15
Art. 10 – Dotazione di aree per servizi in ambiti soggetti a convenzionamento	17
TITOLO III	18
Attuazione	18
Art. 11 – Modalità di acquisizione delle aree per servizi	18
Art. 12 – Cessione gratuita o asservimento a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori	19
Art. 13 – Cessione gratuita o asservimento a seguito di intervento realizzato da privati in attuazione di convenzioni urbanistiche	21
Art. 14 – Cessione gratuita a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ai sensi di quanto previsto all'articolo 47 della L.R. 12/2005.....	22
Art. 15 – Realizzazione di opere su aree pubbliche a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori	23
Art. 16 – Regole per l'attuazione del Piano dei Servizi	24
Art. 17 – ATCOMspe - area speciale in località Schiranna e in località Lissago.....	26
Art. 18 – Rete ecologica comunale (REC)	27
Art. 19 – Prescrizioni ed indirizzi per la tutela della rete ecologica comunale	28
Art. 20 – Altri servizi.....	33
Art. 21 – Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati	34
Art. 22 – Interventi di edilizia residenziale pubblica.....	35
TITOLO IV.....	36
Norme finali.....	36
Art. 23 – Modifiche non costituenti Variante del Piano dei Servizi	36
Art. 24 – Norme transitorie	37

TITOLO I

Finalità, contenuti, efficacia e strumenti

Art. 01 – Finalità

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 11.03.2005 n.12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e tessuto urbano consolidato.
2. Il Piano dei Servizi (PS) è lo strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e concorre al perseguimento delle strategie del Documento di Piano definendo i fabbisogni, gli obiettivi di sviluppo e l'integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
3. Il PS contribuisce, unitariamente al PR, a dare forma alla rete ecologica locale interessante il territorio comunale di Varese.
4. Il Piano dei Servizi è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e in accordo con la disciplina del territorio e del paesaggio definita dal Piano delle Regole ed in modo particolare dall'elaborato "Carta della sensibilità paesistica".
5. Il PS non ha termini di validità 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, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e propone gli eventuali adeguamenti con applicazione della procedura di variante al piano stesso.

Art. 02 – Elaborati

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati redatti in formato elettronico restituiti in formato cartaceo:

- a. Elab. 01 Relazione;
- b. Elab. 02 Norme di Attuazione;
- c. Elab. 03 Individuazione aree per servizi e definizione indice compensativo;
- d. Elab. 04 Individuazione aree PAE e VCON ed attribuzione indice compensativo;
- e. Elaborati cartografici
 - Elab. 05 – Analisi: Servizi esistenti (1:4.000 n. 9 fogli)
 - Elab. 06 – Progetto della città pubblica: individuazione aree (1:2.000 n.47 fogli)
 - Elab. 07 – Carta della Rete Ecologica Comunale (1:15.000 n.1 foglio)

Art. 03 – Efficacia ed effetti del Piano dei Servizi

1. Le norme di attuazione del PS e le relative elaborazioni cartografiche assumono efficacia nei confronti di qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica o edilizia nell'ambito delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico.
2. Le norme di attuazione del PS integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PS ed hanno la medesima efficacia obbligatoria.
3. Le indicazioni relative ai servizi (aree ed opere) contenute nelle schede norma delle AT assumono valore prescrittivo soltanto per quanto riguarda il dato quantitativo.
4. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non sono soggette a decadenza, sia le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PS affida la realizzazione diretta al proprietario dell'area in alternativa alla pubblica amministrazione, sia le aree generatrici di diritti edificatori.
5. E' sempre facoltà della pubblica amministrazione attivare la procedura di esproprio previa dichiarazione di pubblica utilità relativamente ad aree incluse nel piano dei servizi.

Art. 04 – Coordinamento del Piano dei Servizi con altri strumenti

1. I Piani di Settore sono coordinati con il Piano dei Servizi e pertanto le previsioni di tali piani sono congruenti con il Piano medesimo. In caso di modifica dei piani di settore, questi costituiscono adeguamento di maggior dettaglio del Piano dei Servizi.
2. Le norme dettate dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica contenute nel PdR, hanno carattere prevalente rispetto a quelle del Piano dei Servizi e si intendono recepite nello stesso.

Art. 05 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto unitario

1. Il Progetto Unitario è uno strumento di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali da attuare attraverso permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato nell'ambito di interventi previsti in aree, ambiti o tessuti del Piano dei Servizi;
2. Per gli interventi per aree a servizi di particolare rilevanza subordinati alla redazione di Progetto Unitario o Masterplan, l'Amministrazione Comunale valuterà caso per caso la definizione del progetto attraverso procedura concorsuale (attraverso concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della parte II del d.lgs n. 163/2006 per quanto applicabile e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta;
3. La presentazione del Progetto Unitario fornisce al Comune gli elementi di conoscenza e valutazione del contesto, per garantire il coordinamento dell'attuazione dei servizi secondo le prescrizioni contenute nel PGT, sia a livello di strategia che a livello di attuazione delle scelte di dettaglio.
4. Esso precede e/o accompagna il progetto utile all'istruttoria per il rilascio del permesso di costruire, conseguirà il parere della commissione urbanistica coadiuvata dalla Consulta per la qualità urbana (coerentemente con l'articolo 20 delle NA del PdR) e l'approvazione del progetto è di competenza del Consiglio Comunale. L'esecuzione degli interventi previsti dal Progetto Unitario potrà essere subordinata alla stipula di convenzione con il Comune o alla registrazione e trascrizione di un atto unilaterale d'obbligo, in relazione ai specifici impegni da assumere.
Solo ad esito e conformemente a quanto disposto dalla delibera del suddetto organo collegiale, il Dirigente dell'area Urbanistica potrà completare l'istruttoria della richiesta di permesso di costruire ed emettere il provvedimento finale.
5. Il Progetto Unitario non costituisce vincolo normativo per le parti non oggetto di permesso di costruire, ma fornisce al Comune lo strumento di inquadramento territoriale, da utilizzare nelle fasi seguenti di completamento delle previsioni di PGT come indirizzo delle ulteriori progettazioni; queste ultime, in caso di mancato rispetto dei criteri contenuti nel primo Progetto Unitario, dovranno presentare un analogo elaborato attraverso il quale dimostrare, in funzione delle esigenze, la correttezza della nuova soluzione rispetto ai problemi di assetto complessivo. Le varianti del Progetto unitario sono di competenza del Consiglio Comunale.
6. L'ambito territoriale minimo di applicazione del Progetto Unitario è costituito dall'area che risulta classificata a servizi e da una porzione di tessuto edilizio che valuti un intorno di almeno 50 mt di raggio. Dovrà inoltre essere valutata un'area di più estesa superficie, che consideri l'accessibilità ai servizi e l'influenza del progetto unitario sui servizi esistenti.
7. Negli interventi sui tessuti storici il Progetto Unitario ha il compito di collocare l'intervento nel contesto del tessuto urbano di cui esso fa parte. Ruolo del Progetto Unitario è pertanto in questo caso quello di evidenziare tutte le relazioni (formali, funzionali, fruibili, ambientali) del progetto con tale contesto, senza alcun vincolo per altre proprietà. Ciò consente al Comune di valutare correttamente l'inserimento del progetto nell'edificato, valutandone la coerenza e le relazioni di varia natura, e in alcuni casi di assumere delle linee-guida per gli interventi di recupero, da utilizzare in futuro come riferimento per la valutazione della coerenza di altri progetti sullo stesso organismo architettonico o sul tessuto urbano limitrofo.
8. Negli interventi nei tessuti urbani consolidati il Progetto Unitario ha il compito di evidenziare le relazioni tra intervento edilizio e l'intorno, sia entro gli ambiti connotati da disegno urbano unitario (dove è necessario il controllo della conservazione della coerenza complessiva del disegno urbano), sia negli ambiti di riorganizzazione, dove in caso di sostituzione edilizia è necessario valutare in quale misura il contesto può essere influenzato positivamente dall'intervento di trasformazione.
9. Il Progetto Unitario è costituito almeno dai seguenti elementi che possono anche coincidere/avere valenza di elaborati del permesso di costruire:

- a. planimetria di rilievo dell'ambito territoriale interessato (stato di fatto in scala almeno 1:500), con evidenziazione e differenziazione dei servizi e spazi pubblici/di uso pubblico, degli edifici e spazi privati e loro destinazione d'uso, di particolari evidenze del luogo di intervento;
- b. elaborati grafici che evidenzino l'accessibilità, il sistema infrastrutturale, la viabilità ed il trasporto pubblico (parcheggi, tpl, piste ciclabili, ecc.);
- c. planimetria dello stato di progetto (scala almeno 1:500), con inserimento del nuovo intervento edilizio;
- d. eventuali planimetrie in scala 1:200 sulla sistemazione degli spazi scoperti di uso privato e pubblico;
- e. prospetti schematici dei fronti principali (situazione prima e dopo l'intervento) estesi a edifici confinanti;
- f. sezioni esplicative dell'intervento estese ad edifici confinanti o rappresentanti l'orografia del terreno circostante;
- g. documentazione fotografica dello stato dei luoghi e degli edifici o terreni presenti nell'ambito;
- h. eventuali elaborati specifici riferiti ai temi (urbanistico-ambientali, architettonici, tecnico-costruttivi) ritenuti di particolare interesse per la valutazione della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto;
- i. eventuale modello dell'intervento realizzato in scala adeguata;
- j. fotoinserimento dell'intervento rispetto all'area d'influenza.

Art. 06 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto di Suolo

1. In attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, il Comune promuove progetti finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico denominati Progetto di Suolo.
2. La finalità del Progetto di Suolo consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e privati, l'integrazione degli spazi esistenti con quelli di nuova realizzazione, nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio, nel migliorare la qualità dei Centri Civici e nel valorizzare luoghi e percorsi a valenza ambientale e paesaggistica.
3. Il Comune promuove la redazione di progetti su aree pubbliche o di uso pubblico secondo gli indirizzi seguenti:
 - a. rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificio e salvaguardia di vedute;
 - b. rispetto e valorizzazione delle aree ad elevata valenza ecologico/ambientale;
 - c. attenta scelta dei materiali e colori di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati;
 - d. riqualificazione degli spazi pubblici tenendo in considerazione tutti gli elementi che li connotano (strade, viali, corsi, piazze, marciapiedi, aree verdi, arredo urbano, illuminazione pubblica, aree di pertinenza, servizi);
 - e. priorità ad interventi che prevedano la creazione, riqualificazione ed adeguamento di percorsi pedonali e mobilità sostenibile;
 - f. organizzazione ottimale dei parcheggi pubblici o pertinenziali esistenti, curare e privilegiare la realizzazione di nuovi parcheggi in struttura;
4. Al fine del miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature pubbliche, il Progetto di Suolo coordina gli interventi attraverso:
 - a. sequenze di servizi e spazi pubblici, individuando la modalità di connessione tra i servizi e le attrezzature pubbliche per caratterizzare unitariamente i diversi progetti sotto il profilo formale e funzionale;
 - b. sequenze di aree verdi, individuando la modalità di connessione tra gli spazi aperti attraverso l'utilizzo di elementi vegetali quali quinte boscate, filari alberati, siepi, prati;
 - c. creazione di una rete di elementi e funzioni caratterizzanti ampie porzioni di territorio.
5. L'approvazione del Progetto di Suolo è di competenza del Consiglio Comunale.
6. Per il NAF del centro cittadino e dei centri storici minori, l'Amministrazione Comunale si impegna ad approvare uno o più progetti di suolo entro 24 mesi dalla data di approvazione del PGT.

Art. 07 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Masterplan

1. Il masterplan si fonda sulla elaborazione di un progetto territoriale che prefigura, in termini spaziali e relazionali, la città desiderata, comprendendo sia le trasformazioni pubbliche (che potrebbero essere declinate e prefigurate in un progetto di suolo) che quelle private e private di uso pubblico (progetto unitario).
2. Il masterplan non si dovrà ridurre unicamente ad una rappresentazione planivolumetrica dell'esito atteso dalla trasformazione urbana ma è soprattutto uno strumento di concertazione tra attori istituzionali e privati, un atto di forte indirizzo politico e, non ultimo, uno strumento in grado di supportare il governo delle trasformazioni puntuali dell'ambito interessato.
3. L'approvazione di tale strumento consentirà di declinare in termini di consumo di suolo, densità, dotazione di servizi e assetto funzionale l'intero comparto compreso nel perimetro interessato (si veda come esempio la documentazione prodotta nell'ambito del progetto del comparto stazioni).
4. Il masterplan è rappresentato mediante una serie di elaborati (relazioni, planivolumetrici, schede ed un plastico) che esplicitano la nuova forma urbana in termini di assetto planivolumetrico e di relazioni con il resto della città.
5. Gli elaborati del masterplan, verranno approvati dal Consiglio Comunale e ai fini della gestione delle trasformazioni puntuali, le previsioni di sviluppo indicate nel masterplan assumono la funzione di orientamento dimensionale e morfotipologico delle trasformazioni medesime.

TITOLO II

Classificazione e dimensionamento

Art. 08 – Classificazione dei servizi

1. Il Piano dei Servizi definisce la classificazione dei servizi.

I Servizi pubblici o di uso pubblico si distinguono in:

- a. Servizi di rango comunale
- b. Servizi di rango territoriale

2. Sono servizi di rango comunale:

ISTR1	istruzione primaria e secondaria di primo grado
ATCOM	attrezzature di interesse comune
ATCOMspe	area speciale in località Schiranna e in località Lissago
REL	attrezzature religiose
VER	giardini e parchi
SPORT1	impianti sportivi di base
PARK	parcheggi

3. Sono servizi di rango territoriale:

ISTR2	istruzione secondaria di secondo grado e università
SOVR	funzioni istituzionali sovracomunali
SAN	strutture sanitarie e assistenziali
SPORT2	impianti sportivi di livello territoriale
MOB	strutture ed impianti legati alla mobilità

4. Il PS individua altresì nella cartografia:

VCON	verde di connessione tra territorio rurale ed edificato
PAE	aree inedificabili con valenza paesaggistica
ECO	corridoi e varchi ecologici
TEC	impianti tecnologici
CIM	cimiteri

I parchi regionali e di interesse sovracomunale

5. Le modifiche alla classificazione delle aree a servizi non sono soggette a variante al Piano dei Servizi e pertanto potranno essere effettuate in sede di approvazione del Progetto Unitario, fermo restando il bilancio complessivo relativo alle quote “comunali” e “territoriali”. Sono escluse da questa possibilità le aree VER che per la loro valenza ecologica ambientale dovranno rimanere tali fatta salva la possibilità di procedere a variante al Piano dei Servizi previo esperimento di procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 09 – Dotazione minima di servizi

1. Il Piano dei Servizi individua una dotazione minima di aree destinate a servizi finalizzate a garantire il corretto espletamento delle funzioni insediate e previste.
2. La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere residenziale non può essere inferiore a 35,38 mq/abitante teorico, inteso come il risultato del rapporto tra il nuovo volume edificabile massimo e il valore medio di 150 metri cubi/abitante.
3. La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere terziario-direzionale non può essere inferiore al 100% della superficie di piano in progetto, di cui almeno il 50% a parcheggio.
4. La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti industriali o a essi assimilabili non può essere inferiore al 12,5% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, totalmente da destinare a parcheggio.
5. Negli insediamenti a carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito esplicitato:

Tipologia di struttura	Dotazione minima di standard
Esercizio di vicinato	75% della superficie di piano
Media struttura di vendita I livello	85% della superficie di piano
Media struttura di vendita II livello	110% della superficie di piano
Media struttura di vendita III livello	150% della superficie di piano
Grande struttura di vendita	200% della superficie di piano
Commercio all'ingrosso	In base alla superficie, come per la vendita
Somministrazione alimenti e bevande fino a 100 mq di sdp	100% della superficie di piano
Somministrazione alimenti e bevande fino a 300 mq di sdp	150% della superficie di piano
Somministrazione alimenti e bevande oltre 300 mq di sdp	200% della superficie di piano

6. Per le aree ad uso commerciale, almeno la metà della superficie da destinare a servizi dovrà essere destinata a parcheggio.
7. La dotazione di parcheggi pubblici, di uso pubblico o regolamentati all'uso pubblico, prevista dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo 08 concorre alla verifica della dotazione complessiva di aree per servizi relativamente sia agli interventi di natura urbanistica (PII e PA) che a quelli di natura edilizia. La quantità di parcheggi indicata nelle schede delle AT e delle AC non è aggiuntiva rispetto a quella sopra indicata, ma definisce la quantità minima di parcheggi da realizzare all'interno dell'area.
8. Ogni cambio di destinazione d'uso d'unità immobiliari o porzioni di esse, che comporti un incremento del fabbisogno di dotazioni di servizi, determina l'applicazione delle presenti norme; qualora non fosse possibile il reperimento delle aree, è consentita la loro monetizzazione, oltre al pagamento del contributo di costruzione; per le conversioni d'uso di immobili ricadenti all'interno dei NAF valgono le disposizioni di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 25 delle NA del PdR.
9. Nei NAF, qualora richiesti, gli spazi a parcheggio non realizzabili all'interno dell'area di intervento, dovranno essere reperiti nelle immediate vicinanze e comunque entro una distanza massima di mt 100 dal perimetro dell'area oggetto di intervento. Nel caso in cui non siano disponibili aree anche nelle immediate vicinanze, potrà essere proposta all'amministrazione la monetizzazione sostitutiva della cessione delle suddette aree. Tale monetizzazione dovrà tenere conto sia del valore delle aree che del costo della realizzazione delle opere (parcheggi).
10. Il valore dell'area a parcheggi, comprensivo del costo di acquisizione e realizzazione dell'opera, dovrà essere stabilito annualmente con apposita delibera del Consiglio Comunale.

11. Le entrate derivate da monetizzazione devono essere utilizzate dal Comune esclusivamente per l'acquisizione di aree e la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi. A parziale deroga di tale criterio, le suddette risorse potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere di urbanizzazione previste negli interventi inclusi in Aree di Trasformazione ed in Aree di Completamento. Le risorse sono destinate prioritariamente agli interventi da realizzarsi all'interno del medesimo ambito.

Art. 10 – Dotazione di aree per servizi in ambiti soggetti a convenzionamento

1. Negli ambiti soggetti a Programma Integrato di intervento, Piani Attuativi e a permesso di costruire convenzionato, le dotazioni minime prescritte di aree per servizi sono quelle di cui all'articolo 9 e quelle della scheda di zona.
2. Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e le relative attrezzature sono realizzate o prima o contestualmente all'intervento privato. In alternativa è possibile il reperimento di aree esterne all'ambito oggetto di intervento previo accordo con il Comune sia in termini di qualità e superficie delle aree che in termini di opere da realizzare sulle suddette aree.
3. E' facoltà del Comune accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento delle aree e/o la regolamentazione di uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività di interesse generale cui sono destinate valutandole in rapporto al loro valore economico.
4. L'atto di asservimento e/o il regolamento di uso devono prevedere anche gli interventi di manutenzione delle aree, delle opere e delle attrezzature, a cura del soggetto obbligato e la previsione di idonee garanzie finanziarie.
5. Qualora l'acquisizione delle aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, può essere prevista, in alternativa totale o parziale alla cessione, la monetizzazione applicando i valori unitari stabiliti annualmente con apposita delibera del Consiglio Comunale.
6. Le entrate derivate da monetizzazione devono essere utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree e la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi. A parziale deroga di tale criterio, le suddette risorse potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere di urbanizzazione previste negli interventi inclusi in Aree di Trasformazione ed in Aree di Completamento. Le risorse sono destinate prioritariamente agli interventi da realizzarsi all'interno del medesimo ambito.

TITOLO III**Attuazione****Art. 11 – Modalità di acquisizione delle aree per servizi**

1. L'acquisizione da parte del Comune di aree private necessarie per l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire nei seguenti modi:
 - a. cessione gratuita o asservimento a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori;
 - b. cessione gratuita o asservimento a seguito di intervento realizzato da privati in attuazione di convenzioni urbanistiche;
 - c. cessione gratuita a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ai sensi di quanto previsto all'articolo 47 della L.R. 12/2005;
 - d. esproprio, nel caso di attuazione diretta da parte del Comune.

Art. 12 – Cessione gratuita o asservimento a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori

1. In attuazione dell'articolo 7 del Linee Guida – Direttive e Prescrizioni del Documento di Piano, il reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi può avvenire attraverso l'applicazione dei meccanismi di compensazione.

2. Sono soggette a compensazione le aree libere sulle quali è prevista la realizzazione dei seguenti servizi:

ISTR1	istruzione primaria
ATCOM	attrezzature di interesse comune
VER	giardini e parchi
SPORT1	impianti sportivi di base
PARK	parcheggi
MOB	strutture ed impianti legati alla mobilità, strade
Fasce di rispetto delle MOB	Strade di nuova realizzazione e modifiche/ampliamento delle esistenti.
CIM	Cimiteri
SOVR	(esclusivamente quella destinata alla nuova struttura carceraria)

L'attribuzione dei diritti edificatori di compensazione relativamente alle zone ISTR1, ATCOM, SPORT1, CIM e alle fasce di rispetto delle MOB, avverrà nel momento in cui sia stato approvato il progetto preliminare da parte della Giunta Comunale.

3. Sono soggette a compensazione le seguenti aree libere per le quali è prevista la salvaguardia :

VCON	verde di connessione tra territorio rurale ed edificato
PAE	aree inedificabili con valenza paesaggistica

4. Alle aree private destinate a servizi o di rispetto paesaggistico-ambientale individuate dal Piano dei Servizi, è attribuita una capacità volumetrica teorica espressa in mc/mq. La volumetria risultante dall'applicazione dell'indice attribuito potrà essere conteggiata per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi nelle Aree di Trasformazione, nelle Aree di Completamento e all'interno dei tessuti urbani consolidati secondo le norme del Piano delle Regole. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano non genera la formazione di diritti edificatori.

5. La capacità teorica di cui sopra si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono:

- cedute a titolo gratuito al Comune per la realizzazione di servizi pubblici;
- vincolate/asservite, mediante atto pubblico, per la salvaguardia del rispetto paesaggistico-ambientale.

6. Tali adempimenti avverranno mediante formale stipula di atto pubblico e successiva annotazione del medesimo nel registro delle cessioni dei diritti edificatori. Le spese della sottoscrizione dell'atto devono essere a carico del cedente. La cessione riguarda sia interi mappali che loro parti a seguito di frazionamento, e in sede di progetto deve essere presentato il rilievo topografico della proprietà. E' vietata la cessione di aree a proprietà indivisa e in ogni caso dovranno essere evidenziate eventuali servitù e ipoteche. Eventuali successive cessioni di tali diritti tra soggetti privati dovranno essere annotate nel registro dei diritti edificatori; tale cessione potrà avvenire solo previa attestazione dell'ufficio relativa al non avvenuto utilizzo di tali diritti.

7. La capacità volumetrica (espressa in mc) di ogni singola area a servizi, è stata calcolata partendo da un indice di base attribuito area per area determinato sulla base di criteri fondati sulla destinazione urbanistica delle aree site nell'immediato intorno (NAF, TUC, agricole, forestali, ecc...) tale capacità volumetrica risulta indicata nell'Elaborato 03 Individuazione aree per servizi e definizione indice compensativo;

8. Il Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del programma delle opere pubbliche, con apposita delibera determina le priorità relativamente ai servizi da realizzare e conseguentemente applica alla capacità volumetrica delle aree destinate a ISTR1, ATCOM, SPORT1, CIM e alle fasce di rispetto delle MOB un coefficiente di raccordo (in incremento o decremento fino ad un massimo del 40%); la determinazione del coefficiente dovrà tener conto dello stato di attuazione del piano dei servizi e dei valori delle aree utilizzati come riferimento per la monetizzazione.

Art. 13 – Cessione gratuita o asservimento a seguito di intervento realizzato da privati in attuazione di convenzioni urbanistiche

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici realizzati mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione o l'asservimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle schede del Documento di Piano e del Piano delle Regole o a quelle indicate dal Piano dei Servizi.
2. Tali aree, di norma, andranno cedute contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica e successivamente consegnate al soggetto attuatore per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o dei servizi previsti nei piani attuativi;
3. Nel caso in cui non risulti possibile cedere le aree contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, nella medesima dovranno essere prestate fidejussioni soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune affinché, anche in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio di natura privata, le opere ed i servizi previsti vengano comunque realizzati. A tal fine le garanzie finanziarie prestate dovranno riguardare sia i costi di esecuzione delle opere che tutti i costi di acquisizione delle aree.

Art.14 – Cessione gratuita a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ai sensi di quanto previsto all'articolo 47 della L.R. 12/2005

1. Le urbanizzazioni primarie relative alle opere identificate dall'art.44 comma 3 della LR 12/2005 e dalla vigente legislazione nazionale, devono essere esistenti o eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi.
2. La nuova realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati dovrà essere garantita dalla sottoscrizione di atto unilaterale o da stipula di convenzione notarile, nonché da fideiussione soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di importo pari al costo preventivato delle medesime ivi compreso il costo della progettazione.
3. Il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato anche da una impegnativa unilaterale (che potrà essere unica con quella di cui al comma precedente), da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
4. La cessione delle aree relative ad opere di urbanizzazione primaria regolarmente collaudate potrà avvenire anche relativamente ad interventi eseguiti in relazione a previsioni edificatorie dei previgenti strumenti urbanistici, ed il relativo atto di cessione delle aree sarà sottoscritto dal Dirigente dell'area Urbanistica solo ad esito della formalizzazione a termini di legge dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 15 – Realizzazione di opere su aree pubbliche a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori

1. La realizzazione da parte dei privati di opere su aree pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione attuativa, nonché dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche darà luogo alla formazione di diritti edificatori da impiegarsi esclusivamente nell'ambito di interventi edilizi ed urbanistici convenzionati. Le opere proposte nei comparti A.T. e A.C. daranno luogo a diritti edificatori con riferimento alla quota del loro valore eventualmente eccedente il valore delle dotazioni minime prescritte dal Piano dei Servizi, come indicato all'art. 16 comma 8 del DdP.
2. Tale fattispecie è assimilata alla compensazione urbanistica poiché è volta al raggiungimento delle medesime finalità di interesse pubblico prevista al comma 3 dell'articolo 11 della L.R. 12/2005.
3. La disciplina delle modalità di attribuzione della volumetria che determina il credito edilizio è basata sul valore delle opere realizzate così come desumibile dalla contabilità dei lavori e dal collaudo tecnico/amministrativo a superamento del valore stimato in occasione dell'approvazione del loro intervento.
4. Il valore parametrico della conversione tra opere e volumetria "compensativa" verrà stabilito annualmente con apposita delibera di Consiglio Comunale.
5. Trattandosi di opere realizzate a compensazione dell'attribuzione di diritti edificatori, le medesime non potranno essere oggetto di scomputo di oneri di urbanizzazione né di altre forme di compensazione economica da parte del Comune.

Art. 16 – Regole per l'attuazione del Piano dei Servizi

1. I Servizi individuati dal PS sono suddivisi in rapporto alla loro realizzabilità in tre macro-categorie:
 - a. servizi offerti in edifici esistenti;
 - b. servizi da realizzare su aree edificabili;
 - c. servizi che non richiedono edificazione.
2. Fermo restando che, in generale, qualora le previsioni del PdS contrastino con quelle del PdR prevalgono e si applicano le norme del PdS, all'interno dei NAF, V1 e V2 (o in edifici storici esterni al NAF) individuati da PdR agli edifici ed alle aree destinate a servizi si applicano le regole edilizie contenute nel PdR. Nel caso in cui gli interventi proposti eccedano a livello quantitativo o di modalità d'intervento le regole edilizie dei NAF, V1 e V2, potrà essere proposto un Progetto unitario in variante.
3. Nelle aree diverse di quelle di cui al comma 2, gli edifici esistenti destinati a servizi possono incrementare il volume per le necessità legate alla funzione del 15% fino ad un massimo di 500 mc. Per incrementi superiori, deve essere presentato un Progetto Unitario di cui all'art. 5.
4. Gli interventi di nuova edificazione nelle aree destinate a servizi sono sempre soggetti a Progetto Unitario.
5. In attuazione degli obiettivi generali del PGT, per alcuni servizi si individuano parametri edilizi, il cui mancato rispetto deve essere adeguatamente motivato in sede di Progetto Unitario (le definizioni utilizzate sono le quelle previste all'articolo 2 delle NA del PdR), il parametro dell'altezza massima dovrà essere definito in sede di Progetto Unitario in relazione all'altezza degli edifici circostanti;

ISTR1 - istruzione primaria e secondaria di primo grado: svp min 30% di cui il 50% alberata;

REL - attrezzature religiose (limitatamente agli edifici annessi all'edificio di culto): svp min 30% di cui il 50% alberata, un posto auto ogni 5 utenti/addetti;

ISTR2 - istruzione superiore e università: svp min 30% di cui il 50% alberata;

SAN - strutture sanitarie e assistenziali: svp min 30% di cui il 50% alberata;

SPORT1 - impianti sportivi di base: svp min 30% di cui il 50% alberata.
6. Il dimensionamento dei servizi pubblici di carattere territoriale deve garantire un livello quali/quantitativo della dotazione a parcheggio, calcolato dalla somma del numero degli utenti e degli addetti contemporaneamente presenti nell'ambito. In ogni caso dovrà essere verificata la disponibilità di almeno un posto auto ogni cinque addetti/utenti ad eccezione degli interventi nelle zone ISTR2.
7. All'interno degli edifici adibiti a servizi potranno essere inserite funzioni diverse quali esercizi di vicinato, somministrazioni di alimenti e bevande, uffici, foresterie fino ad un massimo pari al 10% del volume. Dimensioni diverse potranno essere assentite mediante approvazione di un Progetto Unitario.
8. Le aree destinate a giardini e parchi (VER) dovranno essere organizzate sulla base di un progetto unitario, avendo particolare riguardo per la tutela del paesaggio e la fruizione pubblica. In dette aree possono essere realizzati manufatti a servizio del parco e di attrezzature in esso esistenti, chioschi per la somministrazione di cibi e bevande o per il noleggio di attrezzature sportive. Nelle aree comprese nei parchi territoriali possono essere svolte attività di tipo agricolo; la realizzazione e il mantenimento di strutture interne al parco possono essere attuate da soggetti privati tramite convenzionamento.
9. Le dimensioni dei parcheggi di servizio alle aree verdi non possono superare i seguenti parametri: 1 posto auto ogni 500 mq di superficie fondiaria fino a 10.000 mq di superficie del parco, 1 posto auto ogni 1000 mq di superficie fondiaria per le superfici eccedenti i 10.000 mq.

10. L'area SPORT1 sita in località "Duni" potrà essere realizzata solo a seguito di approvazione di idoneo "progetto unitario" che sia supportato da idonea VAS e Valutazione di incidenza secondo quanto prescritto dalla Provincia di Varese con Delibera GP n. 122 del 18.04.2014.

Art. 17 – ATCOMspe - area speciale in località Schiranna e in località Lissago

1. In località Schiranna sono state individuate delle aree a servizi che rivestono notevole importanza sia per lo sviluppo ed il completamento della rete dei servizi comunali, sia per il miglioramento e completamento dei servizi esistenti lungo la sponda del lago di Varese, ma soprattutto per dare un senso e una adeguata sistemazione alle aree ad elevatissima valenza ecologica e paesaggistica site tra la SP n. 1 e la riva del lago di Varese.
2. Ogni intervento che preveda un utilizzo ai fini edilizi ed urbanistici delle aree indicate in cartografia, dovrà essere preceduto dall'approvazione, da parte del Consiglio Comunale di un Masterplan di cui all'articolo 7. Il singolo intervento sarà poi oggetto, a seconda della casistica, di approvazione di progetto unitario o di suolo.
3. Sarà il Masterplan a guidare le trasformazioni previste nell'intero comparto decidendo le possibili trasformazioni, edificazioni, mutamenti d'uso del suolo. In particolare gli indici edilizio-urbanistici verranno conseguentemente determinati sulla base degli scenari progettuali, avendo particolare riguardo degli elevatissimi valori ecologici e paesaggistici che connotano il contesto in cui è collocato l'ambito.
4. Il PGT indica come realizzabile e funzionalmente compatibile, la trasformazione dei suoli aventi come finalità principale il completamento e valorizzazione degli impianti sportivi in stretta connessione alla presenza del lago. Saranno quindi possibili utilizzi dei suoli per attrezzature sportive all'aperto, la costruzione di impianti sportivi coperti, la dotazione di idonee aree a verde di completamento delle esistenti, la creazione di spazi di sosta compatibili con le strutture esistenti e quelle progettate, nonché l'inserimento di quelle funzioni funzionalmente connesse alle attività sportive di riferimento.
5. In ogni caso massima attenzione dovrà essere posta alla fruibilità ed accessibilità delle aree, in particolare privilegiando l'utilizzo della mobilità dolce, l'utilizzo dei trasporti pubblici e la pedonalizzazione delle aree lungo la riva del lago. Il completamento del sistema viario dovrà tendere ad allontanare la presenza di mezzi a motore dalla sponda del lago, il razionale inserimento nel contesto degli spazi di sosta e l'assoluta priorità di creare uno o due varchi per collegare il sistema della rete ecologica esistente lungo la sponda del lago.
6. Ogni trasformazione del suolo che comporti o meno l'edificazione di edifici o manufatti dovrà essere progettato avendo riguardo di conseguire la massima qualità architettonica degli interventi.
7. Nel quartiere di Lissago sono state individuate delle aree a servizi che rivestono notevole importanza per lo sviluppo ed il completamento della rete dei servizi comunali, in particolare per dotare il quartiere di un capolinea del servizio di trasporto pubblico locale.
8. A tal fine, l'attuazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'approvazione di un progetto di suolo che affronti e risolva le problematiche emerse in sede di osservazioni al PGT, esaminando le diverse proposte presentate e proponendo una soluzione che contemperi le richieste degli abitanti del rione.

Art. 18 – Rete ecologica comunale (REC)

1. La tavola denominata “Carta della Rete Ecologica Comunale” individua lo schema di rete ecologica comunale, coerente e complementare a quanto individuato nel Piano Territoriale Regionale per la rete ecologica regionale (RER) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per la rete ecologica provinciale (REP).
2. Gli elementi e ambiti appartenenti al sistema della rete ecologica comunale sono di tipo areale (gli ambiti), di tipo connettivo (i corridoi) e di tipo puntuale (piccole aree e singoli elementi), e sono così suddivisi:
 - a. ambiti di primo e secondo livello della RER e della REP;
 - b. ambiti naturalistici rilevanti della REC – Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS Bevera e PLIS Cintura Verde di Varese;
 - c. verde di connessione tra territorio rurale ed edificato (VCON);
 - d. aree inedificabili con valenza paesaggistica (PAE);
 - e. ambiti ad edificazione sparsa (AES);
 - f. boschi del Piano di Indirizzo forestale PIF della Provincia di Varese;
 - g. corsi d’acqua e aree di rispetto ;
 - h. contesto figurativo del Lago di Varese ;
 - i. verde naturalistico di connessione ecologica;
 - j. aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in generale;
 - k. corridoi e Varchi ecologici da mantenere e/o rafforzare ;
 - l. aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico ;
 - m. potenziali connessioni con ambiti esterni .
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono soggetti alle relative normative di zona, del Piano delle Regole, oltre che nelle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali.
4. Il successivo articolo 19 individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l’infrastruttura verde del territorio regionale.

Art. 19 – Prescrizioni ed indirizzi per la tutela della rete ecologica comunale

1. Il presente articolo individua le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità nel territorio comunale, migliorare la qualità ambientale dello stesso e definire i margini alla diffusione insediativa.
2. **Ambito di primo e secondo livello della RER, della REP e delle Rete Ecologica Campo dei Fiori-Ticino.**

Sono stati individuati gli ambiti di primo e secondo livello della Rete Ecologica Regionale, della Rete Ecologica Provinciale e delle Rete Ecologica Campo dei Fiori-Ticino per il collegamento dei siti Natura 2000 e delle aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Vengono inoltre indicati gli altri elementi che attuano le Reti ecologiche sovraordinate e le connettono con altri settori del territorio comunale, le aree esterne al territorio del SIC, comprese all'interno dei confini del Parco Regionale o comprese in un buffer di 500 metri dai confini dei SIC o in prossimità di aree importanti per il mantenimento della connettività ecologica.
3. **Ambiti naturalistici rilevanti della REC – PLIS Bevera e PLIS Cintura verde di Varese**

E' stata individuata la perimetrazione dei costituendi Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Bevera e Parco Locale di Interesse Sovracomunale Cintura Verde di Varese. Sono aree di particolare valore dal punto di vista naturalistico, la cui disciplina di salvaguardia sarà ulteriormente specificata dall'apposita normativa. Queste aree, unitamente al Parco del Campo dei Fiori, sono intese quale principale fonte di biodiversità della Rete Ecologica Comunale (REC)
4. **Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato (VCON)**

Sono state individuate le aree appartenenti al Sistema del verde e di connessione aventi funzione di filtro verde tra il TUC e l'area agricola o boscata di cui al PIF. Tali aree sono escluse dal conteggio degli standard. Su tali aree non è ammessa l'edificazione; è comunque consentita l'attività agricola ma non quella forestale. Al loro interno il Comune potrà sempre prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclopeditoni anche attraverso il recupero di sentieri fruibili e viabilità esistente.
5. **Aree inedificabili con valenza paesaggistica (PAE)**

Sono state individuate aree nelle quali non è ammessa l'edificazione ai fini di preservare situazioni di particolare valenza paesaggistica o con visuali di particolare pregio. Tali aree sono escluse dal conteggio degli standard. Su tali aree non è ammessa l'edificazione e qualsiasi intervento deve essere compatibile con la fruizione degli aspetti paesaggistici; è comunque consentita l'attività agricola, laddove compatibile con la fruizione del paesaggio.
6. **Ambiti ad edificazione sparsa**

Queste aree, sottoposte alla disciplina individuata nel Piano delle Regole, contribuiscono alla rete ecologica comunale in quanto prevalentemente libere dall'edificazione.
7. **Boschi del PIF della Provincia di Varese**
 - a. Sono stati individuati i boschi diffusi nelle zone perimetrali del territorio comunale, con una presenza più massiccia ad est e verso il lago. Essi attraversano gran parte degli ambiti sopra individuati, e ne costituiscono la componente di fondamentale connessione e sviluppo ecologico. Tutti i boschi individuati dal PIF, oltre che alle normative di tutela cui sono soggetti, sono sottoposti ai seguenti indirizzi:
 - tutelare l'area boscata nella sua integrità, degli habitat e delle specie vegetali e animali che lo compongono;
 - conservare gli habitat forestali di particolare pregio (es. boschi tasso e agrifoglio);

- incentivare la gestione naturalistica dell'area boscata, promuovendo il mantenimento di alberi morti in piedi, di ceppaie, e di necromassa a terra, compatibilmente con quanto previsto dall'autorità forestale e con la regolamentazione connessa al rischio idrogeologico;
 - favorire, se necessario, l'apertura di radure in aree di bosco particolarmente fitto.
- b. In tali ambiti si specificano le seguenti prescrizioni che riguardano attività non consentite:
- introduzione di specie esotiche infestanti;
 - abbattimento di piante con cavità atte ad ospitare le comunità di insetti saproxilofagi tutelate dalla LR 10/2008 o con evidenti segni di nidificazione di rapaci, tutelate dalla LR 26/1993, a meno di situazioni di rischio per l'incolumità di strutture e persone (es. piante a bordo strada);
 - cambio di destinazione nell'uso dei boschi fatto salvo quanto previsto dalle norme del PIF;
 - sradicamento delle piante d'alto fusto e delle ceppaie, salvo che per le specie a rapido accrescimento incluse nelle aree adibite ad attività agricole e per le specie infestanti.

Relativamente alla trasformazione dei boschi compresi entro aree definite come "servizi" valgono le norme di attuazione del PIF della Provincia di Varese considerando che le scelte di localizzazione di detti servizi sono state valutate "non diversamente ubicabili" nell'ambito del presente piano.

8. Corsi d'acqua e aree di rispetto

- a. Sono stati individuate quelle parti di territorio prossime ai corsi d'acqua ovvero gli ambiti fluviali definiti dal letto e dalle sponde. Essi sono da considerare elemento fondamentale della rete ecologica. Pur presentando specificità fra loro diversi, a seconda del contesto in cui i corsi d'acqua sono collocati, richiedono particolare attenzione per il loro mantenimento o recupero. Per tale motivo, oltre a quanto previsto dalla regolamentazione idraulica prevista per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Principale e al Reticolo Minore, che vieta la realizzazione di qualsiasi opera che possa compromettere la funzionalità dell'opera o il passaggio per l'ispezione, potrà essere prescritta (sulla base del reale stato dei luoghi valutato dal competente ufficio comunale, una fascia di attenzione fino ad un massimo di 10 mt dal corso d'acqua, volta a incentivare interventi di rinaturalizzazione o di riduzione degli indici antropici.
- b. Per tali ambiti si definiscono i seguenti indirizzi:
- ricostruzione e/o mantenimento delle unità ecosistemiche acquatiche;
 - miglioramento funzionale del corridoio ecologico fluviale;
 - potenziamento della vocazione faunistica degli habitat periacquatici;
 - salvaguardia della qualità delle acque;
 - mantenimento di un deflusso minimo vitale lungo il corso d'acqua attraverso un mirato governo delle acque meteoriche nelle aree urbanizzate e la messa in atto di interventi idonei a favorire il deflusso superficiale delle portate;
 - potenziamento di siepi arboreo-arbustive con essenze autoctone e fasce boscate con essenze autoctone;
 - aumento delle aree permeabili ed eliminazione delle strutture cementizie ove possibile;
 - recupero e riqualificazione delle aree inquinate.
- c. In tali ambiti si specificano le seguenti indicazioni che riguardano attività non consentite o prescritte:
- Sono vietati gli scarichi in acque superficiali e l'abbandono di materiali di qualsiasi natura nell'alveo e in prossimità del corso d'acqua;
 - Per gli scarichi eventualmente esistenti si dovrà procedere ad un progressivo collettamento alla rete fognaria comunale dove tecnicamente possibile;

- Dovrà essere riqualficata la vegetazione spondale con interventi diretti sugli elementi vegetali esistenti, con impianto di specie autoctone a sostituzione delle essenze alloctone e infestanti presenti. Inoltre, per un migliore rapporto di continuità con la rete dei corsi d'acqua secondari e degli altri corridoi fluviali presenti, dovranno essere realizzati interventi di riqualficazione a fini faunistici, fatte salve le competenze provinciali in materia di immissioni di pesci. Per ciò che concerne gli impianti di pesca sportiva eventualmente presenti si dispone l'apposizione di griglie alla soglia di scarico, con maglie di larghezza tale da non consentire la fuoriuscita di avannotti di specie esotiche;
- E' vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo delle sponde dei torrenti, fatte salve le opere di interesse pubblico oggetto di autorizzazione del Comune e dei competenti servizi regionali e provinciali. Qualora necessarie, nella realizzazione di opere di sistemazione idraulica dell'alveo, di opere di consolidamento delle scarpate e di tutti gli altri interventi consentiti lungo il fiume, deve essere data priorità alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- Le opere di cui sopra dovranno sempre prevedere la realizzazione di rifugi utilizzabili dalla fauna acquatica lungo le sponde.

9. **Contesto figurativo del Lago di Varese**

Quest'area si compone di contesti con caratteristiche diverse sia in base alle specifiche destinazioni dei suoli che la compongono, sia in base a caratteristiche fisiche, quali l'altimetria rispetto al livello del lago. Essa svolge comunque un importante ruolo di interconnessione fra le aree naturalistiche dell'interno e il lago, e, in alcuni casi, di interposizione fra le zone urbane e lo stesso lago.

10. **Verde naturalistico di connessione ecologica**

Sono aree di interesse comunale lungo il fiume Olona per le quali il presente Piano considera ipotesi di acquisizione, mediante cessione, allo scopo di garantirne e, nel contempo, rafforzarne la valenza ecologica, quale opportunità di connessione ecologica fra la città e il fiume. Tali aree, in parte ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua e come tali soggette alle disposizioni che ne conseguono, sono in ogni caso da mantenere a verde, con presenza di alberature e cespugli che ne migliorino la qualità da un punto di vista ecologico.

11. **Aree a verde pubblico esistenti o previste**

- a. Gli ambiti di questa unità sono riferibili a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali i parchi pubblici, le aree ricreative e ricettive (aree di sosta e pic-nic), esistenti e previste. Esse svolgono una importante funzione ricreativa e al tempo stesso rappresentano una opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano;
- b. Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzando gli interventi di particolare attenzione alla connessione ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente,
- c. Con riferimento agli indirizzi su esposti dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:
 - realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico-ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile (o nessun fondo nel caso dei sentieri collinari e montani), l'impianto di siepi arboreo-arbustive e filari;
 - compatibilmente con il contesto più o meno naturalistico in cui si inseriscono, i percorsi devono tener conto anche dell'accessibilità alle persone con ridotta mobilità fisica, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia;
 - creazione di aule didattiche all'aperto volte all'incentivazione dei percorsi di educazione ambientale.

12. Corridoi e Varchi ecologici da mantenere e/o rafforzare

- a. Come individuato dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, e integrati a scala comunale sono indicate le zone del territorio che determinano, o rischiano di determinare, una frattura nella continuità del sistema ecologico di scala comunale o sovracomunale;
- b. La cartografia rappresenta i sopra riportati corridoi e varchi ecologici sovrapposti alla classificazione urbanistica del territorio comunale. Vengono inoltre individuati, nella rete ecologica Comunale, ulteriori varchi, che funge da completamento delle previsioni a scala sovra comunale;
- c. Tali situazioni devono essere risolte con interventi attivi di incremento delle potenzialità di connessione ecologica del varco e/o di rimozione o attenuazione degli ostacoli fisici che si frappongono alla suddetta connessione. Indipendentemente dalle previsioni contenute nel PdR, la presenza di varchi della rete ecologica comunale, provinciale o regionale evidenziati nella cartografia, determina la creazione di un'area non fruibile ai fini edilizi, né per edificazione né per la posa di strutture di ogni genere, in esse comprese le recinzioni. Tali aree potranno essere utilizzate nel computo della capacità edificatoria e dagli altri parametri edilizi previsti dal PdR ed in occasione dell'utilizzazione ai fini edilizi dovrà essere dimostrata la formazione o mantenimento del varco ecologico;
- d. All'interno delle aree interessate sono ammessi i seguenti interventi:
 - formazione di filari arbustivi e fasce arboree e rinaturalizzazione degli argini fluviali;
 - rimozione o mitigazione degli ostacoli al transito della fauna o microfauna (recinzioni, ecc.);
 - riduzione dell'effetto frammentante delle infrastrutture tramite la formazione di un sistema tampone fra le infrastrutture viarie, mediante la creazione di filari di alberi ;
 - potenziamento/realizzazione di passaggi faunistici (corredati da una buona dotazione vegetazionale) che riducano l'effetto barriera creato dalle infrastrutture;
 - mantenimento di spazi aperti permeabili fra zone in costruzione, da completare con siepi e arbusti;
- e. In tali aree è inoltre necessario non creare nuovi ostacoli al transito della fauna terrestre (edifici, recinzioni, accumulo terre, ecc.).

13. Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico

- a. L'attività agricola comprende le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.
- b. Esse sono considerate un'opportunità per il passaggio o il rafforzamento dei corridoi ecologici. A tale fine è sollecitata, ed eventualmente incentivata la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, muretti a secco, ecc.) in particolare nei contesti di particolare rilevanza ambientale o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.
- c. Tenuto conto delle esigenze delle attività agricole, sono a tale riguardo individuate le seguenti linee di indirizzo con valore esclusivamente orientativo per le aziende e per la pubblica amministrazione:
 - sviluppo di attività agricole che svolgono o promuovono forme, anche sperimentali, di lotta biologica o che comunque operino con metodi biodinamici, biologici, meccanici agronomici estensivi, nonché l'applicazione di biotecnologie ecocompatibili;
 - integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale, ad esempio attraverso la creazione di fattorie didattiche;

- priorità alle aziende agricole locali nelle attività di realizzazione e gestione delle opere di strutturazione ricettiva e di manutenzione e ricostruzione degli elementi di interesse tradizionale e didattico presenti anche supportando tecnicamente l'accesso a contributi pubblici;
- mantenimento degli elementi morfologici esistenti, compresa la rete viaria interpodereale e la formazioni di nuove recinzioni che possano ostacolare il transito della fauna terrestre;
- integrazione fra l'attività produttiva agricola con quelle di tutela faunistico-vegetazionale e ambientale-paesaggistica attraverso il mantenimento dei prati stabili e dei cariceti di fondo valle (promuovendone un censimento);
- mantenimento degli alberi isolati aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza;
- mantenimento dei filari con valore paesistico-testimoniale come filari di gelsi (*Morus alba*, *Morus nigra*), noci (*Juglans regia*) e salici al di fuori delle aree classificate come bosco;
- disincentivazione all'estesa coltivazione in serra;
- connessioni potenziali con ambiti esterni.

Art. 20 – Altri servizi

1. Il piano dei servizi individua le seguenti aree che non vengono computate al fine di determinare la dotazione minima di servizi.

2. Aree per impianti tecnologici

Nel PS sono individuate le aree in cui ricadono gli impianti tecnologici di pubblica utilità. Gli interventi edilizi in queste aree sono sottoposti a Progetto Unitario di cui all'articolo 05. In tali aree è consentita la realizzazione di fabbricati destinati ad uffici, magazzini, laboratori ecc. strettamente legati alla funzione principale con una dotazione di parcheggi, determinata secondo il parametro di cui all'art. 08 del PdR. Entro tali ambiti sono realizzabili anche servizi connessi al trasporto pubblico locale quali depositi, rimesse ecc..

3. Cimiteri (CIM)

Le attrezzature cimiteriali sono soggette alla disciplina dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934 n.1265, della legge regionale 18 novembre 2003 n.22 e del regolamento regionale 9 novembre 2004 n.6.

In questo ambito valgono le previsioni del vigente Piano Cimiteriale.

Art. 21 – Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati

1. I privati possono proporsi per la realizzazione delle opere e/o attrezzature previste dal Piano dei Servizi a loro esclusiva cura e spese ovvero in compartecipazione con il Comune od altro Ente. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano non genera la formazione di diritti edificatori.
2. La realizzazione è regolamentata da specifica convenzione e da atto di asservimento, aventi il seguente contenuto minimo:
 - a. la disciplina dell'uso della attrezzatura dal punto di vista quantitativo e prestazionale:
 - orari;
 - modalità di funzionamento;
 - eventuali tariffazioni comprese le agevolazioni per le categorie svantaggiate o particolari.
 - b. clausole specifiche riguardanti il potere di controllo sulla gestione del servizio;
 - c. l'applicazioni di penali e sanzioni per eventuali inadempimenti o l'inosservanza di obblighi contenuti nella convenzione;
 - d. la presentazione di congrue garanzie fidejussorie.
3. La proposta progettuale deve essere accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca la sostenibilità economica dell'investimento e della successiva gestione e dimostri il conseguimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi stabiliti.
4. Sono esentati dalla sottoscrizione di specifica convenzione i soggetti che intervengono in ambito REL o che abbiano un riconoscimento di equiparazione a servizi pubblici da parte dello Stato o della Regione.

Art. 22 – Interventi di edilizia residenziale pubblica

1. Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano ed in tutti i tessuti del Piano delle Regole ove non sia vietato l'insediamento della residenza, è ammessa la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.
2. Essi usufruiscono delle incentivazioni previste dal Piano delle Regole.

TITOLO IV

Norme finali

Art. 23 – Modifiche non costituenti Variante del Piano dei Servizi

1. Al fine di garantire sufficiente flessibilità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, si individua la seguente casistica di modifiche delle previsioni di piano che non costituiscono variante qualora inserite in progetto unitario:
 - a. modifica della geometria dell'area, mantenendone invariate la localizzazione e la funzionalità, senza diminuirne la superficie.
Tra queste rientrano le modifiche lievi ai tracciati stradali come disposto all'art. 51 comma 3 del Piano delle Regole;
 - b. variazione della superficie dell'area riconducibile a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità di realizzazione, non superiore al 10% della superficie stessa;
 - c. Per particolari esigenze pubbliche, il Comune, in sede di approvazione del Progetto Unitario, potrà modificare la classificazione delle aree fermo restando il bilancio complessivo. Sono escluse da questa facoltà le aree VER, PAE e VCON.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Art. 24 – Norme transitorie

1. Le dichiarazioni di pubblica utilità relative a progetti in fase di attuazione alla data di adozione del PGT rimangono valide fino al completamento dell'opera.