

INDICE

Titolo I - Disposizioni generali, definizioni, parametri ed indici	3
Art. 1 Il Piano dei Servizi: funzione, oggetto ed efficacia.....	3
Art. 2 Definizioni di parametri ed indici urbanistici.....	3
Art. 3 Dotazione minima di aree per servizi.....	4
Art. 4 Monetizzazione.....	4
Titolo II - Compensazione.....	5
Art. 5 Compensazione	5
Art. 6 Registro dei diritti e crediti.....	6
Art. 7 Aree di proprietà comunale	7
Art. 8 Contestazioni	8
Titolo III . Norme specifiche	9
Art. 9 Verde pubblico.....	9
Art. 10 Verde e attrezzature sportive	9
Art. 11 Istruzione.....	9
Art. 12 Attrezzature di interesse comune.....	10
Art. 13 Distributori di carburante.....	10
Art. 14 Parcheggi pubblici	10
Art. 15 Servizi alle attività produttive.....	11
Art. 16 Attrezzature tecnologiche	11
Art. 17 Viabilità e piste ciclabili	11
Art. 18 Aree ferroviarie.....	11
Art. 19 Piattaforme ecologiche	12
Art. 20 Raccolta inerti	13
Titolo VIII- Norme finali e transitorie	14
Art. 21 Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga	14

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI

Art. 1 Il Piano dei Servizi: funzione, oggetto ed efficacia.

1. Il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, è redatto ed approvato al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici ed 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.

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

3. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

PS0	Relazione
PS1	Norme
PS2	Planimetria . scala 1:5.000
PS3	Tavola della viabilità

Art. 2 Definizioni di parametri ed indici urbanistici.

1. Con riferimento ai servizi che comportano un utilizzo edificatorio del suolo, tramite la realizzazione di edifici e manufatti in genere, si richiamano le definizioni dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi definiti nell'art. 3 del Titolo I delle norme del Piano delle Regole.

Art. 3 Dotazione minima di aree per servizi

1. Il Piano dei Servizi stabilisce la dotazione minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e, in generale, negli ambiti soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla cessione di aree per servizi.

2. Tali dotazioni minime, differenziate a seconda degli usi, sono le seguenti:

- usi residenziali 26,5 mq/ab.

Gli abitanti sono convenzionalmente calcolati considerando 150 mc/ab.

- usi produttivi 10% della Slp;
- usi terziari 50% della Slp;
- usi commerciali 100% della Slp.

3. In caso di interventi a destinazione residenziale è comunque obbligatoria la cessione in sito di una superficie pari alla quota minima di 1 posto auto per unità residenziale, destinata al parcheggio dei veicoli

4. È facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, il loro asservimento perpetuo con regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare.

Art. 4 Monetizzazione

1. Nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime, l'Amministrazione comunale potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree, la loro monetizzazione.

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

2. Le norme del Piano delle Regole e le prescrizioni e schede esemplificative del Documento di Piano, individuano espressamente gli eventuali casi in cui la monetizzazione non è consentita.

TITOLO II - COMPENSAZIONE

Art. 5 Compensazione

1. Il presente Piano dei Servizi regola, congiuntamente al Piano delle Regole, la cessione compensata all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche da effettuarsi all'atto della assegnazione dei crediti compensativi.
2. Nel Piano dei Servizi indica le aree, esterne ai piani attuativi, gravate da vincolo preespropriativo, la cui acquisizione è ritenuta necessaria ai fini di assicurare .
Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti compensativi di valore non inferiore a quello corrispondente al valore venale del fondo. L'amministrazione comunica al proprietario la consistenza dei crediti edificatori assegnabili entro trenta giorni dalla richiesta del privato. Tali valori sono aggiornati biennialmente.
3. I crediti compensativi sono trasferibili ed utilizzabili sui fondi accipienti individuati nel Piano delle Regole, alla stessa stregua dei diritto edificatori perequativi.

Art. 6 Registro dei diritti e crediti

1. L'amministrazione tiene un registro informatico nel quale sono iscritti, in due sezioni separate, tutti i fondi sorgente produttivi di diritti ed i crediti compensativi ed incentivi.
2. I crediti compensativi sono iscritti al momento dell'attribuzione ad un proprietario in seguito alla cessione gratuita di un'area appartenente all'assetto infrastrutturativo all'amministrazione.
Al fine di favorire la circolazione dei crediti compensativi e di garantire effettività alle politiche infrastrutturali, è consentita l'iscrizione nel correlativo registro anche precedentemente alla cessione dell'area all'amministrazione: in questo caso, la circolazione del credito è condizionata alla effettiva cessione gratuita dell'area dell'assetto infrastrutturativo all'amministrazione, evento a cui consegue l'attribuzione del credito all'avente diritto.
3. L'amministrazione tiene anche un registro dei fondi accipienti ancora suscettibili di sfruttamento, l'iscrizione del quale è chiesta dal proprietario.
4. I proprietari di fondi produttivi di diritti edificatori ed i titolari di crediti compensativi e premiali possono chiedere l'inserzione in apposita sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità a tale sezione del registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi accipienti che ne abbiano fatto richiesta.
4. I titolari di credito compensativi comprovano tale condizione soggettiva mediante la produzione dell'atto di cessione dell'area all'amministrazione e del provvedimento di attribuzione dei crediti.
5. In seguito all'iscrizione nel registro, agli aventi diritti è consegnata una cedola in unico esemplare che riporta i dati contenuti nel registro. La cedola circola mediante girate continue, di cui deve essere chiesta l'annotazione . pena l'inesercitabilità delle facoltà derivanti dalla titolarità della cedola - nel registro comunale con contestuale esibizione del contratto di cessione registrato a tasso fisso.
6. Entro 60 giorni dalla entrata in vigore del PGT, la giunta identifica, tramite adeguamenti del regolamento degli uffici e dei servizi, la struttura comunale competente alla tenuta del registro informatico dei diritti edificatori e disciplina la gestione di tale registro, in particolare prevedendo adeguate forme di pubblicità.
7. L'amministrazione, al fine di garantire massima efficienza alla circolazione ed allocazione dei diritti edificatori e dei crediti compensativi e premiali, può acquisire cumulativamente i suddetti titoli, può ricevere comunicazioni prenotative da parte di soggetti interessati ad effettuare trasformazioni e può assumere ogni altra iniziativa regolatoria volta a garantire effettiva attuazione alle previsioni del PGT.

8. Ogni semestre il comune indice una sessione pubblica volta a favorire lo scambio di diritti e credito edificatori.

9. La negoziazione dei diritti e crediti è condizionata alla coerenza con le grandezze insediative fissate dal Documento di Piano. L'amministrazione comunica, con un anno di anticipo, la eventuale soglia dimensionale e demografica oltre la quale verranno sospese le possibilità di circolazione dei titoli volumetrici.

Art. 7 Aree di proprietà comunale

1. La disciplina del presente titolo si applica anche alle aree di proprietà comunale, fatta eccezione per quelle cedute all'amministrazione per effetto di piani attuativi o di trasformazioni urbanistiche, le quali restano prive di diritti di edificazione.

Art. 8 Contestazioni

1. In caso di contestazioni sulla titolarità del fondo produttivo di crediti, l'amministrazione comunale annota prontamente tale circostanza sul registro e cancella il fondo od il credito dalla sezione del registro dei diritti e crediti in offerta di cessione.

2. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti compensativi è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di annullamento, in caso di lavori conclusi. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante allegazione di ulteriori diritto e/o crediti edificatori, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla circolazione di crediti edificatori è fatta menzione al momento del rilascio.

TITOLO III È NORME SPECIFICHE

Art. 9 Verde pubblico

1. Sono le aree riservate a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni smontabili ad uso bar o chiosco.

2. Si applicano i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f =$ 0,001mq/mq
- parcheggi max 1mq/20mq Sf

Art. 10 Verde e attrezzature sportive

1. Sono le aree riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

2. Si applicano i seguenti indici:

- indice per utilizzazione fondiaria U_f
 - per impianti coperti 0,25 mq/mq
 - per impianti scoperti 0,50 mq/mq
- parcheggi 1mq/10mq Sf

Art. 11 Istruzione

1. Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari scuole medie d'obbligo.

2. Gli indici e i parametri da rispettare sono:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f =$ 0,45 mq/mq
- altezza massima $h =$ 8,00 m
- parcheggi 1mq/8mq Slp

Art. 12 Attrezzature di interesse comune

1. Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose e commerciali.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione e o ai privati con apposita convenzione.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Leggi Vigenti.

2. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f 0,60 mq/mq
- altezza massima $H =$ 8,00 m
- parcheggi 1mq/2mq SIp

3. Le Tavole del Piano dei servizi individuano, con apposito simbolo grafico, il complesso di edifici costituenti il centro di assistenza sociale.

Per tale struttura è consentito il raddoppio della volumetria esistente, tramite interventi di ampliamento anche su diverso sedime, nel rispetto delle distanze e dell'altezza massima pari a m 8,0.

Art. 13 Distributori di carburante

1. Per i distributori di carburante esistenti sono consentiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

È consentito il trasferimento delle attività esistenti nella nuova area individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola del Piano dei Servizi.

Nella nuova struttura è ammessa la realizzazione di pensiline, attrezzature tecniche e di un blocco negozi e servizi igienici di altezza massima ml 4,0 e superficie coperta massima pari a 200 mq.

Art. 14 Parcheggi pubblici

1. Sono destinati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione direttamente o in affido.

Le aree destinate a parcheggio pubblico di superficie saranno opportunamente piantumate con essenze autoctone di alto fusto.

Art. 15 Servizi alle attività produttive

Sono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi per parcheggi e relativi accessi stradali, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa ed attrezzature varie.

Art. 16 Attrezzature tecnologiche

Sono le aree destinate ad ospitare gli impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di trattamento e distribuzione dell'acqua potabile, ecc.

Art. 17 Viabilità e piste ciclabili

Nella Tavola del Piano dei Servizi sono indicate, con apposita simbologia, le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione ed i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e previsti.

La rappresentazione grafica di tali elementi ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Art. 18 Aree ferroviarie

Sono le aree destinate alle attrezzature ed impianti ferroviari: la sede della linea ferroviaria Sesto Calende-Luino, le sue dipendenze e le relative opere d'arte.

Le attività e le destinazioni ammesse sono quelle connesse all'esercizio della linea ferroviaria.

Nel caso di interventi ricadenti all'interno delle fasce di tutela della linea ferroviaria, definite all'art. 49 del D.P.R. 753/80 (m 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia), si applicano i disposti di cui agli artt. 49 e 50 del Decreto.

Art. 19 Piattaforme ecologiche

In queste aree, individuate nella Tavola PS2 con specifica campitura la gestione può avvenire:

- dai privati, che abbiano la disponibilità dell'area e previa convenzione con la P.A.
- dalla Pubblica Amministrazione, previa acquisizione della disponibilità dell'area.

Le aree sono destinate:

- al conferimento e alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- allo stoccaggio e recupero dei materiali provenienti da demolizioni;
- allo stoccaggio di materiali naturali provenienti da scavi o cave.

Nel caso di attuazione da parte della P.A. la gestione di tali aree potrà essere affidata a privati in regime di concessione.

L'edificazione e la sistemazione di tali aree sono regolate dalle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia ed in particolare alla L. 152/2006.

Tali interventi sono comunque ammessi solo per aree di lotti da un minimo di 3.000 mq. ad un massimo di 8.000 mq.

Con apposita simbologia all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, è identificata un'area con funzione di protezione ecologica, da piantumare ai sensi della L. 113/92.

Art. 20 Raccolta inerti

Per le aree che nel P.R.G. risultano destinate con apposito asterisco %zona Z+ o parificata alla stessa dall'articolo 37 delle N.T.A. del P.R.G. e non indicate all'interno del P.G.T. è richiamata la normativa L. 152/2006 e s.m.i.

Compatibilmente con la stessa, su dette aree sarà possibile l'attività di deposito sino e non oltre l'entrata a regime delle aree di cui ex art. 37 delle N.T.A. previa presentazione, di un programma di lavori da parte dei proprietari o dei fruitori privati, nel termine di 180 giorni dalla adozione del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO VIII- NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 21 Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.