

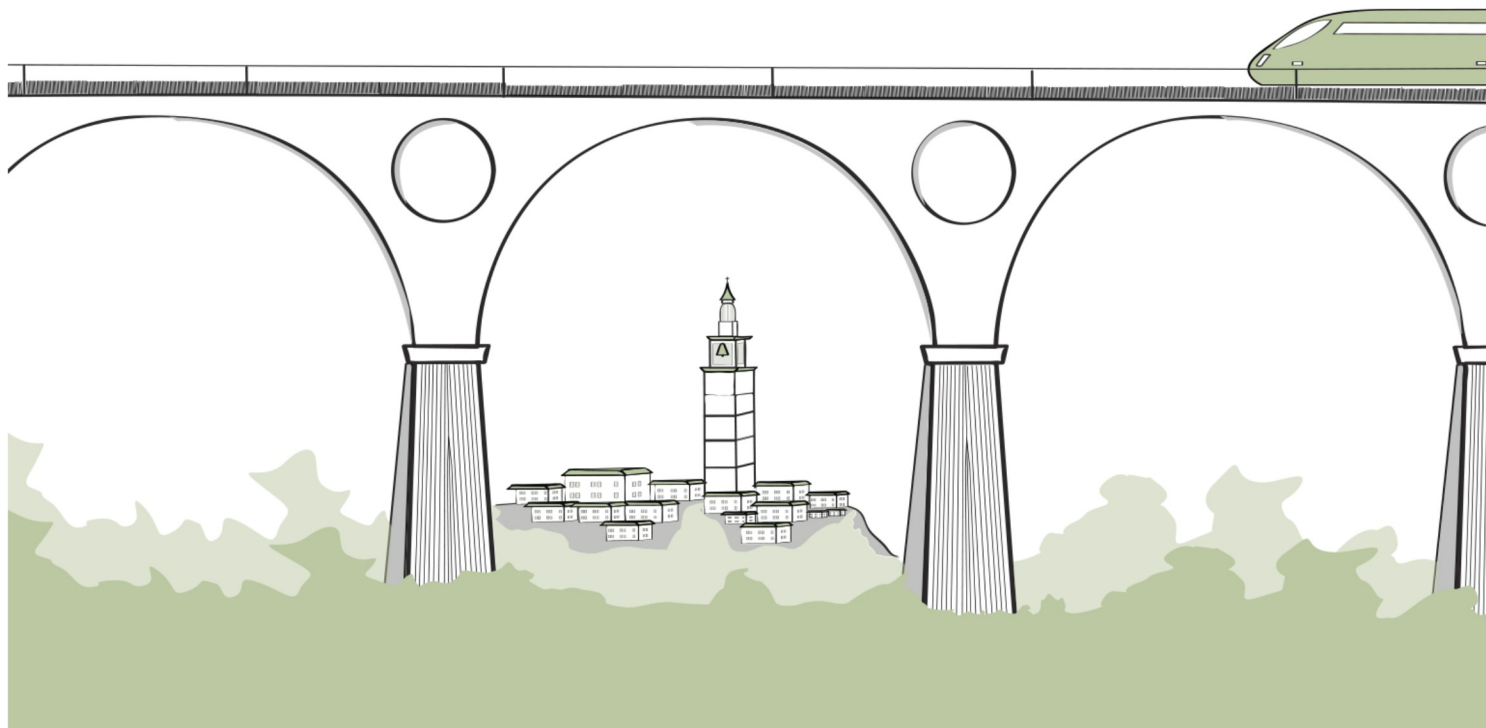


CITTA' DI MALNATE

(Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DEI SERVIZI

Oggetto: NORME DI ATTUAZIONE

Gruppo di lavoro:

Urbanistica e Valutazione Ambientale

BCG associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Licia Morenghi
con: Rasera Samuele, Sinisi Michele

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Marco Parmigiani

Sindaco

Nadia Cannito

Assessore urbanistica

Gianluigi Baroni

Segretario comunale

Margherita Taldone

Responsabile Area Pianificazione del Territorio

Daniela Galli

Referente Servizio Urbanistica

Angelo Cibirin

Scala

Data

Allegato:

Gennaio 2025

SR02

Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI.....	3
Art. 2. COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI.....	4
Art. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	4
Art. 4. CONTRIBUTO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	4
Art. 5. SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	5
Art. 6. ATTREZZATURE E SERVIZI PREVISTI: APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	5
Art. 7. DOTAZIONE MINIMA DI AREE A SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	8
Art. 8. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE E PARCHEGGI PUBBLICI NELLA CITTÀ COSTRUITA	8
Art. 9. AMBITI DI ATTENZIONE INFRASTRUTTURALE – BRIANTEA	10
Art. 10. AMBITI DI ATTENZIONE ALLA MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	11
Art. 11. AMBITI DI ATTENZIONE IDRULICA.....	12
Art. 12. GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.....	14
TITOLO II - RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	15
Art. 13. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	15
Art. 14. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	15
TITOLO III - SCHEDE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO IN PREVISIONE	17

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. 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.
3. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
6. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:
 - SR01 Relazione generale
 - SR02 Norme di attuazione
 - ST01 Azionamento dei servizi esistenti
 - ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica
 - ST03 Strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale
 - ST04 Infrastrutture per l'efficientamento energetico e l'invarianza idraulica

Art. 2. COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

7. Il Sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:

- Attrezzature di interesse comune (I)
- Aree verdi (V)
- Aree verdi attrezzate (VA)
- Attrezzature sportive (SP)
- Attrezzature scolastiche e dell'infanzia (S)
- Attrezzature religiose (R)
- Aree parcheggio (P)
- Attrezzature cimiteriali (C)
- Attrezzature tecnologiche (T)
- Piazzola ecologica (PE)

Art. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per servizi, private e convenzionate, di interesse pubblico.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. Ai sensi della legislazione regionale vigente, in tutte le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.
4. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi che l'Amministrazione valuterà in relazione al tessuto edilizio esistente, le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano.

Art. 4. CONTRIBUITO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva

stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento e nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Art. 5. SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

1. Per i servizi privati di uso pubblico esistenti, anche se non individuati sulla cartografia del Piano dei Servizi, sono possibili interventi di riqualificazione e riorganizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà acconsentire a variazione dei parametri edilizi ed urbanistici che verranno determinati rispetto alla compatibilità con il tessuto edilizio limitrofo esistente, alle condizioni di accessibilità della rete viaria e l'impatto sul sistema ambientale.
2. Le recinzioni dei servizi privati eventualmente realizzati in ambiti di trasformazione dovranno essere adeguate al contesto delle destinazioni pubbliche in cui si inseriscono e dovranno garantire, in particolare, compatibilmente con la specifica natura del servizio realizzato, la necessaria "trasparenza e trapiantabilità" nel caso di contesti a verde o di spazi aperti; in detti contesti sono preferibili recinzioni di tipo "aperto" o recinzioni naturaliformi così come descritte nell'elaborato DR02 Norme di attuazione .
3. L'eventuale realizzazione di servizi privati collocati all'interno del tessuto urbano consolidato, ad esclusione delle aree appositamente individuate nel Piano dei Servizi, è sempre ammessa nel rispetto delle norme del Piano delle Regole relative all'ambito in cui ricade l'intervento.

Art. 6. ATTREZZATURE E SERVIZI PREVISTI: APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i criteri sotto indicati.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle aree individuate nella Tavola *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica* quali *Attrezzature pubbliche o di uso pubblico in previsione* non di proprietà pubblica ed esclusivamente elencate nella tabella al comma 5 del presente articolo, da attuare mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 2 è attribuito un indice territoriale per la definizione di una capacità volumetrica teorica massima (espresso in mq) pari a 0,20 mq/mq o 0,10 mq/mq.

4. La capacità teorica di cui al comma 3 si traduce in diritti edificatori (ovvero Superficie Lorda, SL) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
5. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati in apposite aree, interne all'ambito identificato per *Attrezzature pubbliche o di uso pubblico in previsione*, secondo la seguente ripartizione, così come riassunto nella successiva tabella:
 - A. Area di cessione, da utilizzare per la realizzazione del servizio previsto
 - B. Area di concentrazione fondiaria, ovvero l'area su cui i proprietari possono far atterrare i diritti edificatori generati e che, pertanto, costituisce la superficie fondiaria che rimane di proprietà privata.

Servizio	Superficie territoriale	Indice territoriale	SL	B – Area di concentrazione fondiaria	A - Area di cessione	Destinazione uso privata
1 – Via Colombo	3.699	0,20	740	1.767	1.932	Residenziale
2 – Via C. Colombo – Via Alfredo di Dio	9.216	0,26	2.438	4.343	4.873	Residenziale e commerciale
3 – Via Caprera	5.800	0,20	1.160	2.345	3.455	Residenziale
6 – Via Milano	38.365	0,10	3.837	12.953	25.412	Servizi anche di tipo privato

Tale ripartizione, elencata nella tabella precedente, è identificabile nelle schede che accompagnano le presenti Norme (Titolo III). La ripartizione tra Aree A e aree B assume carattere prescrittivo e vincolante per l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati; costituisce indicazione progettuale, non prescrittiva ed oggetto di possibile variazione senza necessità di Variante urbanistica, l'identificazione dell'area di galleggiamento edilizio, della gestione delle superfici scoperte e della destinazione finale (ovvero della tipologia di servizio da realizzare) dell'area di cessione A.

6. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 3, su un'area destinata a servizi in previsione è funzionale alla cessione dell'area A all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, anche a carattere privato in applicazione dell'art. 4, non genera la formazione di diritti edificatori di cui ai commi precedenti.

7. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti edificatori secondo una perizia di stima appositamente rilasciata dalla competente Agenzia delle Entrate.
8. Per le aree individuate nella Tavola *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica* quali *Attrezzature pubbliche o di uso pubblico in previsione* non rientranti nell'elenco di cui al precedente comma 5, la tipologia di servizio da realizzare è la seguente:

Servizio	Tipologia di servizio	Proprietà	Superficie
4	Servizio socio-assistenziale	Privata	4.583
5	Servizio di interesse collettivo (previsione di espansione area feste)	Privata	4.916
7	Parcheggio pubblico e verde pubblico	Privata	2.315
8	Parcheggio pubblico e verde pubblico	Privata	1.078
9	Servizi di interesse collettivo e verde pubblico	Pubblica	7.393
10	Parcheggio pubblico	Privata	1.276
11	Parcheggio pubblico	Privata	260
12	Parcheggio pubblico e verde pubblico	Privata	2.023

Alle aree private si applicano i disposti dell'art. 9 della L.r. 12/05 e della legislazione nazionale e regionale in merito alle procedure di vincolo espropriativo per la pubblica utilità.

9. Al fine dare attuazione alle strategie del Documento di Piano per quanto concerne la rigenerazione del nucleo storico di Malnate, molti interventi ricadenti nel nucleo storico del capoluogo possono usufruire degli spazi messi a disposizione dal Piano dei Servizi per il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui al Piano delle Regole. In particolare, nell'area appositamente individuata dal Piano dei Servizi quale "area per la rigenerazione del nucleo storico" e nel Servizio di progetto n. 10 è data la possibilità di localizzare parcheggi pertinenziali da assegnare per 10 anni ai proprietari che:
- A. Rinuncino al proprio posto auto interno alle corti e convenzionino con l'Amministrazione la sistemazione a verde di tali aree;

- B. Effettuino interventi di recupero/riqualificazione delle singole unità immobiliari, secondo le possibilità di intervento di cui all'articolo successivo o, comunque, si prevedano interventi edilizi che generano la necessità di reperire parcheggi pertinenziali;
- C. Per le attività commerciali (destinazione d'uso dC) che verranno attivate/avviate.

A tal fine queste superfici non sono computate nel calcolo degli standard presenti sul territorio comunale (all'interno del Piano dei Servizi) e pertanto la loro assegnazione, seppur temporanea, non determina una riduzione della dotazione territoriale comunale. L'assegnazione di tali spazi avverrà attraverso bando pubblico indetto dall'Amministrazione Comunale o attraverso altre forme di convenzionamento pubblico/privato, fino al completamento della disponibilità in funzione del progetto predisposto.

Art. 7. DOTAZIONE MINIMA DI AREE A SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

1. Fatta salva diversa indicazione contenuta nelle Schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato *"DR03 Schede degli ambiti di trasformazione urbanistica"* del Documento di Piano, la dotazione di aree a servizi per le diverse funzioni è articolata come segue:
 - A. nelle aree di trasformazione residenziale è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria urbanistica);
 - B. nelle aree di trasformazione a destinazione produttiva e di logistica la dotazione di aree a standard è pari al 20% della ST;
 - C. nelle aree di trasformazione a destinazione terziaria la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL;
 - D. nelle aree di trasformazione a destinazione commerciali la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL nel caso di esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita fino 1.100 mq di SV, è pari al 150% per le Medie strutture da 1.101 mq fino a 2.500 mq di SV.

Art. 8. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE E PARCHEGGI PUBBLICI NELLA CITTÀ COSTRUITA

1. Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (secondo le condizioni di intervento stabilite dal Piano delle Regole) fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e dai successivi commi:
2. (Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nell'articolo 6 dell'elaborato *"RR02 Norme di attuazione"*)

- a. **Residenza** – per la SL destinata ad attività residenziali = 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria urbanistica)
 - b. **Terziaria e commerciale** - per la SL destinata ad attività terziaria e commerciale:
 - i. Esercizi di vicinato = 100% della SL prevista
 - ii. Media struttura di vendita = MSV = 100% della SL prevista
 - iii. Tutte le altre destinazioni = 100% della SL prevista
 - c. **Logistica** - per la SL destinata ad attività di logistica = 30% della SL prevista
 - d. **Direzionale** - per la SL destinata ad attività direzionali = 100% della SL prevista
 - e. **Produttiva** – per la SL destinata ad attività produttive = 15% della SL prevista
 - f. **Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 60% della SL prevista
 - g. **Agricola** – non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico
 - h. **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** - il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico viene determinato in sede di predisposizione del progetto
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, ammissibile secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, il fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere commisurato alla differenza fra il fabbisogno generato dalla nuova destinazione e quello generato dalla destinazione in atto, calcolati sempre considerando le quantità indicate al comma precedente e dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'area o dell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso.
 3. I cambi di destinazione d'uso, quando relativi agli usi previsti da una medesima categoria ammissibili secondo le norme del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, non determinano una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico.
 4. L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta una verifica del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.
 5. In caso di materiale impossibilità al reperimento di aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale tra quelle individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure richiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (valore

economico), secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente. Le modalità di cessione o monetizzazione devono essere definite in sede di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo.

6. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, oppure su aree che non facciano parte del lotto, a condizione che le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti negli Ambiti storico-testimoniali (A), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti, misurati come percorso pedonale più breve.
7. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale su richiesta della stessa.
8. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Norme di attuazione. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Art. 9. AMBITI DI ATTENZIONE INFRASTRUTTURALE – BRIANTEA

1. All'interno della tavola del Piano dei Servizi *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica* è identificata, con apposito segno grafico, una porzione del territorio urbano direttamente interessata dal rapporto che si instaura tra l'urbanizzato di Malnate e la SS342 ex Briantea. Tale area, definita "ambito per l'attenzione infrastrutturale - Briantea", è composta da spazi pubblici e privati: in particolare gli spazi privati devono essere adeguatamente equipaggiati con alberature e sistemazioni ambientali tali da limitare localmente la diffusione degli inquinanti (siano essi di tipo acustico, olfattivo, dell'aria,...) e da migliorare l'aspetto paesaggistico e funzionale del tessuto urbano. A tal fine, gli interventi edilizi riguardanti la sistemazione esterna delle aree (compresi quelli riguardanti le recinzioni) e per quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo, sono così calibrati in funzione della destinazione d'uso dell'immobile:
 - a) Destinazione d'uso: dR, dC (4.1, 4.6, 4.8), dT, dP, dL, dRi, dSC
 - l'intensificazione delle piantumazioni delle aree verdi in misura doppia rispetto alle quantità definite dal regolamento edilizio;
 - Realizzazione di recinzioni naturaliformi su tutto il perimetro del lotto di intervento, secondo le indicazioni tecniche fornite dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano (DR02 Norme di Attuazione - modalità di realizzazione degli interventi ambientali).
 - b) Destinazione d'uso: dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 4.9, 4.10)

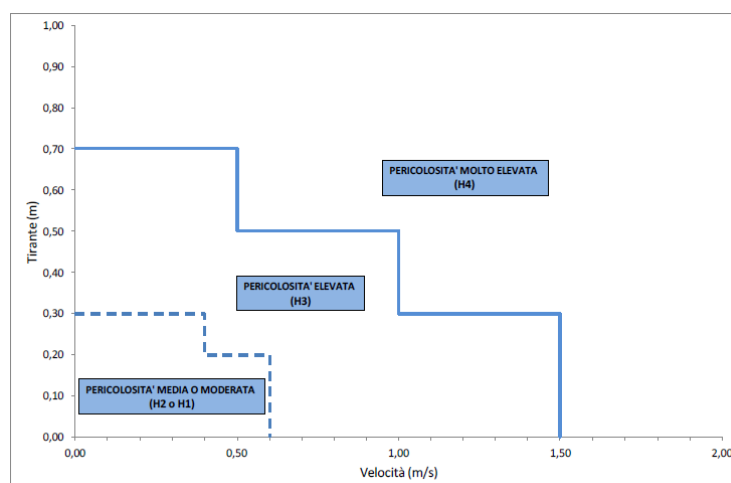
- Realizzazione delle aree a parcheggio (sia quelle pubbliche sia quelle pertinenziali) con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto e di materiali drenanti per gli spazi di sosta;
- Realizzazione di aree verdi permeabili in misura maggiore del 50% rispetto ai minimi previsti dallo specifico ambito urbanistico di appartenenza.

Art. 10. AMBITI DI ATTENZIONE ALLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

1. All'interno della tavola del Piano dei Servizi *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica* è identificata, con apposito segno grafico, la viabilità strategica su cui incentivare la mobilità dolce, che metta in collegamento i principali servizi della città e che permetta una connessione sicura per tutto il territorio comunale (così come indicato dal Documento di Piano).
2. Le aree fronteggianti gli "Ambiti di attenzione alla mobilità sostenibile" sono composte da spazi pubblici e privati: in particolare gli spazi privati antistanti devono essere adeguatamente equipaggiati con alberature e sistemazioni ambientali tali da migliorare e qualificare l'aspetto paesaggistico e funzionale del tessuto urbano nonché permettere di dotare le infrastrutture di quegli spazi necessari alla mobilità ciclabile e pedonale. A tal fine, gli interventi edilizi che riguardano lotti prospicienti gli *Ambiti di attenzione alla mobilità sostenibile* (ovvero che hanno diretto affaccio anche senza la presenza di ingresso/uscita carrabile/pedonale) i quali abbiano almeno una delle due seguenti condizioni:
 - a. riguardino la sistemazione esterna delle aree (compresi quelli riguardanti le recinzioni), qualunque sia il titolo abilitativo necessario;
 - b. Siano eccedenti il restauro e risanamento conservativo;devono prevedere:
 1. La realizzazione di recinzioni naturaliformi su tutto il perimetro del lotto di intervento, secondo le indicazioni tecniche fornite dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano (DR02 Norme di Attuazione - modalità di realizzazione degli interventi ambientali).
 2. Arretramento delle recinzioni rispetto al limite di proprietà e cessione, attraverso atto convenzionale o atto unilaterale d'obbligo, a titolo gratuito, degli spazi per la realizzazione di soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano (a titolo esemplificativo: realizzazione di marciapiedi, di percorsi ciclopedonali, aree di sosta,...). L'esatta profondità dell'arretramento verrà definito in sede di convenzionamento, mediante una valutazione amministrativa circa le reali necessità ed esigenze pubbliche (anche in funzione di eventuali programmazioni triennali pubbliche); tale profondità può essere variabile da 0,00 m ad un massimo di 2,00 m.

Art. 11. AMBITI DI ATTENZIONE IDRULICA

1. All'interno della tavola del Piano dei Servizi *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica* sono identificate le aree individuate dallo Studio comunale del rischio idraulico come soggette a fenomeni di allagamento urbano, con battente superiore a 30 cm, in occasione degli eventi meteorologici di riferimento (Tr 100 anni). Tali elementi, riportati nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del presente PGT (art. 3 dell'elaborato RR02 Norme di Attuazione), costituiscono l'esito della modellazione condotta per la redazione dello Studio di Gestione del Rischio Idraulico (R.R. 7/2017 e s.m.i.), in applicazione alle valutazioni richieste dalla DGR 2616/2011 che nell'Allegato 4 classifica i livelli di pericolosità idraulica (art. 3.4) in base alla seguente combinazione di altezza e velocità dell'acqua in transito:



I risultati della modellazione idraulica individuano ovunque velocità medie piuttosto limitate (sempre inferiori ai 0,6 m/s, pertanto non si ravvisa la necessità di porre particolare attenzione a zona di allagamento urbano con valori di battente inferiori ai 30 cm.

2. Per tali aree, pur non incidendo sulla disciplina urbanistica in termini di potenzialità edificatoria e delle destinazioni d'uso ammesse (secondo il proprio Ambito di appartenenza), per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, il Piano dei Servizi impone la necessità di redigere un adeguato studio, progettazione ed attuazione di soluzioni tecniche per la corretta gestione del rischio idraulico riconosciuto dallo studio comunale in corrispondenza dell'area stessa, da attuarsi senza determinare maggior rischio alle aree contermini ed in aggiunta agli adempimenti relativi all'applicazione dei principi di invarianza idraulica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i.. Lo studio e la progettazione specifiche dovranno individuare tutti gli accorgimenti tecnici atti al rispetto del principio d'invarianza idraulica (RR 7/2017 e s.m.i.) e alla gestione della pericolosità idraulica propria dell'area, prevedendo, ovunque possibile, l'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica e delle tecniche NBS (Nature Based Solutions) di drenaggio urbano, o anche

attingendo dalle moderne tecnologie di ridotto impatto strutturale, appositamente offerte dal mercato per questo tipo di problematiche. A titolo puramente orientativo le soluzioni potranno riferirsi all'Abaco degli interventi di cui alle Modalità di realizzazione degli interventi ambientali, allegato alle Norme di Attuazione del Documento di Piano (DR02) e in ogni caso dovranno proporre soluzioni di dimostrata validità ed efficacia. I valori dei volumi d'acqua da tenere in considerazione nello studio di approfondimento per ogni singola area (e, di conseguenza, negli accorgimenti da mettere in campo) sono i seguenti:

n.	area individuata (mq)	Destinazione urbanistica	Risultato simulazione T100: altezza massima risp. DTM [m]	Risultato simulazione T100: volume accumulato massimo [m³]
1	1.340	Servizio esistente (area verde dell'istituto scolastico)	0,90	790
2	3.785	Ricettivo (area verde)	1,30	2.055
3	1.966	Ambito agricolo	0,70	1.060
4	2.640	Ambito agricolo	0,70	1.410
5	4.062	Ambito residenziale	0,55	1.715
6	2.209	Servizio in previsione	0,50	755
7	655	Servizio esistente (cortile Istituto scolastico)	1,25	670
8	2.770	Servizio esistente (parcheggio)	1,85	4.340
9	1.806	Servizio esistente (parcheggio)	1,00	1.470
10	2.084	Servizio esistente (parcheggio)	1,70	2.560
11	1.965	Servizio esistente (parcheggio)	1,00	1.520
12	3.802	Viabilità (sottopasso viabilistico)	4,35	7.360
13	4.750	Servizio esistente (area verde)	1,10	3.240
14	8.823	Ambito lavorativo ed economico	1,10	5.350
15	1.202	Ambito lavorativo ed economico	0,55	1.820
16	2.072	Servizio esistente (area verde dell'istituto scolastico)	0,70	1.570
17	2.792	Ambito a verde privato	2,6	3.100

3. Sulle aree, pubbliche o private, appositamente individuate dal comma 1 non può essere eseguito nessun tipo di intervento (neanche di modellazione del terreno) fino all'attuazione e collaudo quantomeno delle opere necessarie alla corretta gestione del rischio idraulico di cui al comma precedente o alla dimostrazione (in particolare per le aree edificate) che queste siano adeguatamente dotate di soluzioni tecnologiche/impiantistiche capaci di far fronte ai fenomeni di allagamento di cui allo stesso comma 1.

Art. 12. GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

1. All'interno dell'elaborato *ST02 Strategie per l'integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica*) sono identificate specifiche aree di localizzazione di *Possibili interventi strutturali* per la corretta gestione del rischio idraulico: risulta, infatti, necessario gestire opportunamente tali aree per la possibile ubicazione degli interventi strutturali di gestione/riduzione del rischio idraulico/idrogeologico.
2. Per le aree ricadenti negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato disciplinati dal Piano delle Regole si applicano le indicazioni lì contenute qualora compatibili con le esigenze di possibile localizzazione di interventi strutturali di gestione/riduzione del rischio idraulico/idrogeologico.
3. Per le aree ricadenti tra le previsioni del Piano dei Servizi, in particolare la previsione di infrastrutture di servizio pubblico, la progettazione degli spazi dovrà essere attentamente orientata e dovrà armonizzarsi con le esigenze progettuali dei suddetti interventi strutturali.

TITOLO II - RETE ECOLOGICA COMUNALE**Art. 13. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. La relazione del Piano dei Servizi e l'elaborato *ST03 - Strategia per la realizzazione dei corridoi ecologici comunali* individuano il sistema ambientale paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTCP per la rete ecologica provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono sottoposti agli indirizzi e prescrizioni di cui all'articolo successivo e, laddove esplicitamente rinviato, alle norme del Piano delle Regole.

Art. 14. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sono individuate, nel presente articolo, 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 (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso. In particolare, le presenti norme hanno lo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e nelle diverse circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l'infrastruttura verde del territorio regionale
2. Tali disposizioni si aggiungono e sommano ad eventuali norme settoriali stabilite a livello sovracomunale (legge forestale, tutela delle acque ecc..).

a. Caposaldo del sistema ambientale e territoriale

L'attività agricola riguarda 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.

Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale.

Gli interventi dovranno garantire la protezione ed il rafforzamento delle aree con valore ambientale ed ecologico esistenti attraverso la realizzazione di: generale conservazione dei suoli naturali, protezione e, ove richiesto, riqualificazione del patrimonio vegetazionale e delle zone umide esistenti all'interno delle aree con valore naturalistico, interventi di consolidamento e di ricostituzione di filari e delle fasce di vegetazione ripariale lungo tracciati interpoderali all'interno delle aree con usi agricoli.

b. Corridoi ecologici locali (corridoi ecologici di primo livello e di secondo livello)

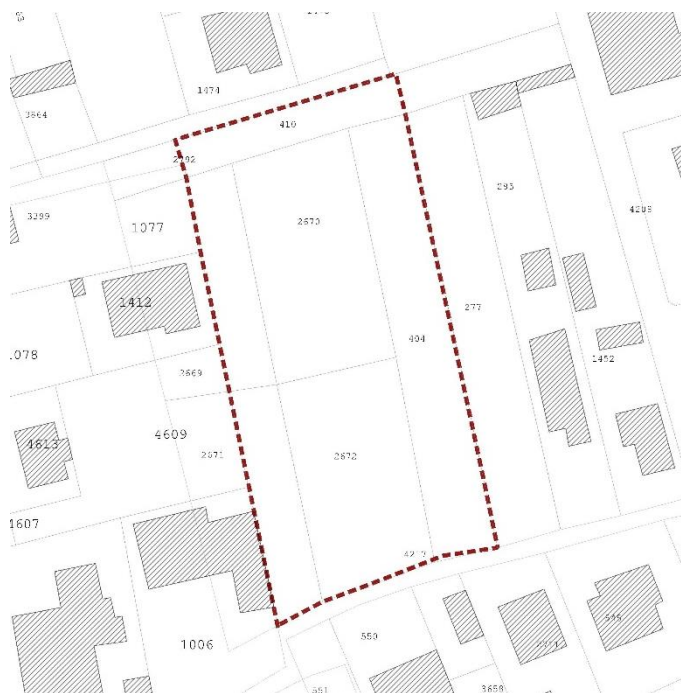
All'interno dei "corridoi ecologici locali" gli interventi dovranno garantire la connessione tra i serbatoi di naturalità posti nel "caposaldo del sistema ambientale" e nei grandi spazi aperti esterni all'edificato ed il sistema delle aree verdi interno al tessuto consolidato.

Tali porzioni di territorio sono prioritarie per l'attivazione di misure di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesistico, e modalità di compensazione aggiuntive che devono essere attivate congiuntamente alla realizzazione degli interventi e finalizzate al rafforzamento e al recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale. contermini. Nel caso di interruzioni della continuità della rete dovranno essere previste adeguate misure di mitigazione, con particolare attenzione all'inserimento paesistico, nonché misure di compensazione aggiuntive che devono essere attivate congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e al recupero del valore naturalistico ed ecologico del contesto.

Le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse con valenze anche naturalistiche ecc.) sono di regola da evitare accuratamente. Qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta una indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari). Pertanto, le prescrizioni e gli indirizzi per la rete ecologica in aree private sono riportati in maniera più puntuale nelle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle regole (elaborato RR02 Norme di Attuazione): il Piano delle Regole, infatti, ai consueti standard aggiunge requisiti di qualità ambientale eco-paesistica, parametrati rispetto allo schema di rete ecologica, attraverso i quali favorire la realizzazione di porzioni di rete.

TITOLO III - SCHEDE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO IN PREVISIONE

ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO IN PREVISIONE	1
Via Colombo	



DATI GENERALI E TERRITORIALI

- Localizzazione:
Via C. Colombo - IV Novembre
- Stato dei luoghi:
Conformazione: regolare
Uso del suolo: libero
- Funzioni al contorno:
Residenziale
- Inquadramento catastale:
Foglio: 904
Mappali: 404 – 2669 – 2670 – 2671 – 2672 – 2792 (parte)



PROGETTO - PARAMETRI ED INDICI

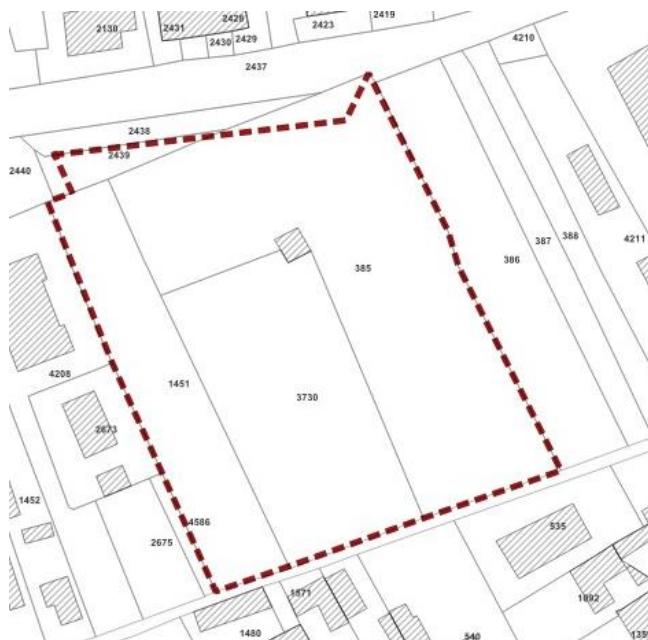
- Superficie territoriale (ST): 3.699 mq
- A - Area di cessione: 1.932 mq
- B - Area di concentrazione fondiaria:
1. 767 mq
- Superficie lorda (SL): 740 mq
- Altezza (H): 2 piani
- Destinazioni d'uso principale (per l'area di concentrazione fondiaria): dR
- Destinazioni d'uso non ammissibili (per l'area di concentrazione fondiaria): dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) dL – dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) - dA – dSC



ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO IN PREVISIONE

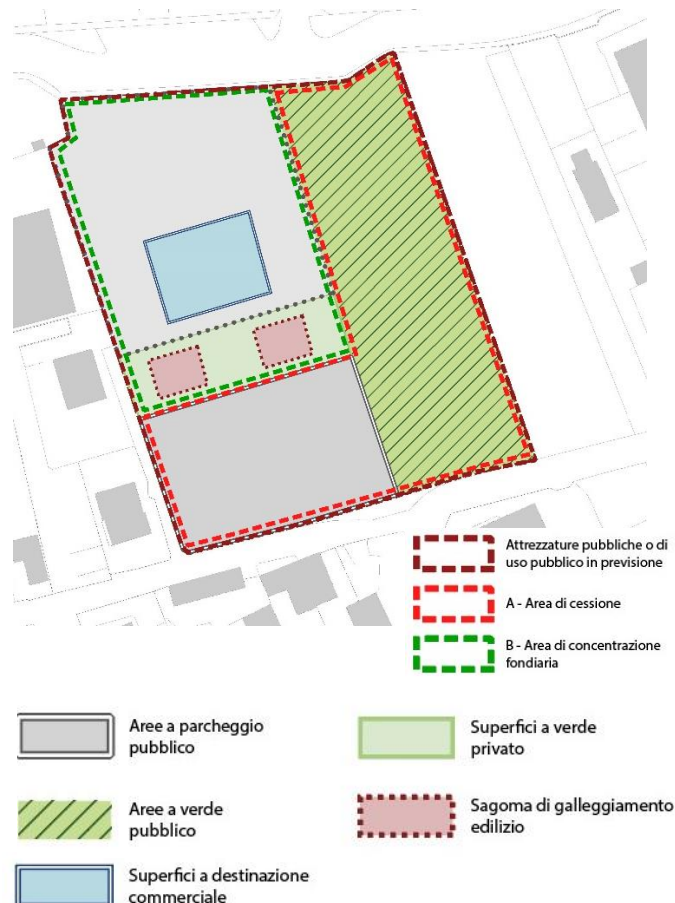
2

Via C. Colombo – Via Alfredo di Dio



DATI GENERALI E TERRITORIALI

- Localizzazione:
Via Colombo – Via Alfredo di Dio
- Stato dei luoghi:
Conformazione: regolare
Uso del suolo: libero
- Funzioni al contorno:
Residenziale
- Inquadramento catastale:
Foglio: 902 - 904
Mappali: 385 – 3730 – 1451 - 2439



PROGETTO - PARAMETRI ED INDICI

- Superficie territoriale (ST): 9.216 mq
- A - Area di cessione: 4.873 mq
- B - Area di concentrazione fondiaria: 4.343 mq
- Superficie lorda (SL): 2.438 mq
- Altezza (H): 2 piani
- Destinazioni d'uso principale (per l'area di concentrazione fondiaria): dR – dC (4.1, 4.2, 4.3)
- Destinazioni d'uso non ammissibili (per l'area di concentrazione fondiaria): dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) dL – dC (4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) - dA – dSC

ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO IN PREVISIONE

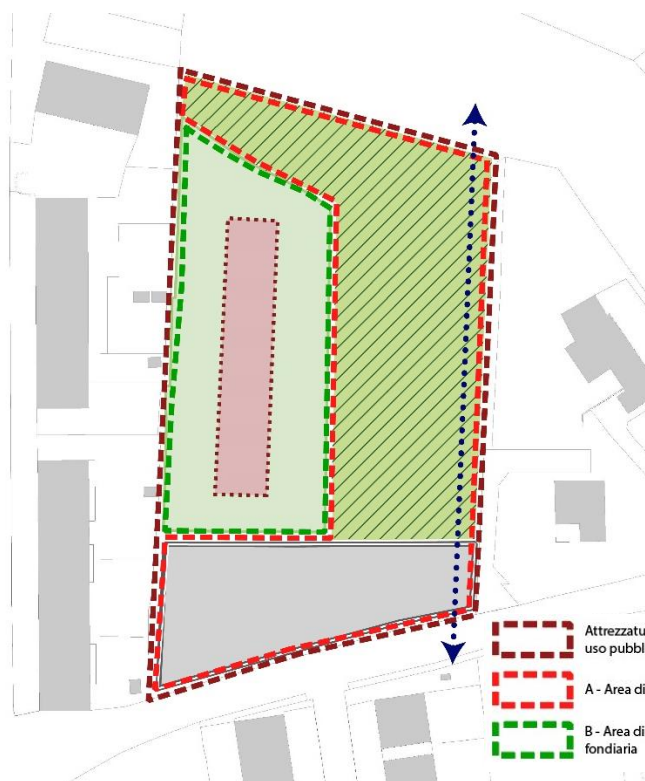
Via Caprera

3



DATI GENERALI E TERRITORIALI

- Localizzazione:
Via Caprera
- Stato dei luoghi:
Conformazione: regolare
Uso del suolo: libero
- Funzioni al contorno:
Residenziale
- Inquadramento catastale:
Foglio: 902
Mappali: 486 – 1679 – 1682 - 1683



PROGETTO - PARAMETRI ED INDICI

- Superficie territoriale (ST): 5.800 mq
- A - Area di cessione: 3455 mq
- B - Area di concentrazione fondiaria: 2.345 mq
- Superficie lorda (SL): 1.160 mq
- Altezza (H): 2 piani
- Destinazioni d'uso principale (per l'area di concentrazione fondiaria): dR
- Destinazioni d'uso non ammissibili (per l'area di concentrazione fondiaria): dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7) dL – dC (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.8) - dRi (6.3) dA – dSC

Aree a parcheggio pubblico

Superfici a verde privato

Aree a verde pubblico

Sagoma di galleggiamento edilizio

ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO IN PREVISIONE	6
Via Milano	

DATI GENERALI E TERRITORIALI

- Localizzazione:
Via Milano
- Stato dei luoghi:
Conformazione: regolare
Uso del suolo: libero
- Funzioni al contorno:
Produttivo, servizi pubblici, residenziale
- Inquadramento catastale:
Foglio: 902
Mappali: 1420 – 6515 – 6516 – 6517 – 1421 – 9200 – 1425 – 1426 – 1424 – 11061 – 11062 – 11063 – 1425 – 1426 – 1427 – 1428 – 1429 – 1430 – 1431 – 1432 – 6951 – 6952 – 1433 – 1434 – 1435 – 2111 – 2113 – 2114

**PROGETTO - PARAMETRI ED INDICI**

- Superficie territoriale (ST): 38.365 mq
- A - Area di cessione: 25.412 mq
- B - Area di concentrazione fondiaria: 12.953 mq
- Superficie lorda (SL): 3.837 mq
- Destinazioni d'uso principale (per l'area di concentrazione fondiaria): dT (5.5)
Destinazioni d'uso non ammissibili (per l'area di concentrazione fondiaria): dR – dP – dL – (4.2, 4.3, 4.4, 4.6, 4.8, 4.10, 4.11) – dT (5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.7, 5.8) – dRi – dA – dSC.
- Prescrizione particolare:
mantenimento, nella porzione nord dell'area di concentrazione fondiaria, di adeguati spazi per la realizzazione della pista di atletica nell'area per servizi esistente SP01

