

# Comune di Arsago Seprio

Provincia di Varese



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

Piano dei Servizi - Variante 2016

### SP04 Norme tecniche di attuazione

Testo del PGT 2012 con individuazione delle varianti

25 ottobre 2017

PGT - Variante 2016 - Gruppo di lavoro

---

Progettazione urbanistica: Marco Engel con Massimo Bianchi

Comune di Arsago Seprio: Maurizio Lanaro

---

Variante elaborata a partire dal PGT 2012 - Gruppo di lavoro Arch. Marco Engel, Arch. Giampiero Spinelli con Pian. Laura Bossi, Pian. Fabrizio Calloni e Arch. Sarah Marinaro

## Indice

---

<b>Art. 1</b>	Finalità e contenuti del Piano dei Servizi	pag	1
<b>Art. 2</b>	Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag	1
<b>Art. 3</b>	Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune	pag	2
<b>Art. 4</b>	Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive	pag	2
<b>Art. 5</b>	Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose	pag	3
<b>Art. 6</b>	Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi	pag	4
<b>Art. 7</b>	Aree per la mobilità	pag	4
<b>Art. 8</b>	Aree per attrezzature cimiteriali	pag	5
<b>Art. 9</b>	Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico	pag	5
<b>Art. 10</b>	Area boschiva di equilibrio ambientale paesaggistico	pag	5
<b>Art. 11</b>	Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa	pag	6
<b>Art. 12</b>	Dotazione di aree per parcheggi pubblici	pag	6
<b>Art. 13</b>	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso	pag	7
<b>Art. 14</b>	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici	pag	7
<b>Art. 15</b>	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche	pag	8
<b>Art. 16</b>	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole	pag	8
<b>Art. 17</b>	Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche	pag	8
<b>Art. 18</b>	Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)	pag	8
<b>Art. 19</b>	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag	8



<b>Art. 1</b>	<b>Finalità e contenuto del Piano dei Servizi</b>
---------------	---

Compito del Piano dei Servizi è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle esigenze dei cittadini.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- \* La classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico, in coerenza con lo stato attuale.
- \* La determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- \* Le disposizioni ed i criteri per il coordinamento con la programmazione economica.

L'identificazione delle aree riservate alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche configura vincolo espropriativo delle stesse.

In tutti i casi nei quali la norma contempla la facoltà della realizzazione diretta di attrezzature e servizi da parte dei proprietari delle aree individuate dal Piano dei Servizi, detta individuazione non configura vincolo espropriativo e non è pertanto soggetta a decadenza.

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

<b>Art. 2</b>	<b>Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</b>
---------------	--

Le aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo:

**2.1 Aree per opere di urbanizzazione secondaria:**

- a. Aree per l'istruzione  
destinate agli istituti scolastici, pubblici o privati parificati;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune  
destinate alle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, ivi compresi gli asili nido, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali;
- c. Aree a verde attrezzato e per lo sport  
destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio;
- d. Aree per parcheggi pubblici  
destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, distinguendole dagli spazi di sosta ricavati nella carreggiata stradale, che vengono considerati fra le opere di urbanizzazione primaria.

**2.2 Aree per opere di urbanizzazione primaria:**

- e. Aree stradali  
destinate alle infrastrutture della viabilità pubblica, compresi i parcheggi ricavati lungo la carreggiata stradale.
- f. Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico  
destinate alla realizzazione di impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto nonché delle relative strutture per la manutenzione.

### 2.3 Attività accessorie ai servizi pubblici

Nelle aree per servizi pubblici è consentita la concessione anche a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di attività commerciali di vicinato e di pubblici esercizi.

#### Art. 3 Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune

Le attrezzature e i servizi di interesse comune, descritte al precedente art. 2.1.b, sono realizzate dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo art. 7.

Quando le aree destinate alla localizzazione di attrezzature di interesse comune ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le attrezzature saranno realizzate in base alle disposizioni del piano attuativo dal quale sono individuate, seguendo le indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, prodotte in allegato al Documento di Piano.

In tutti gli altri casi gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice.

~~Per le attrezzature e i servizi di interesse comune si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, art. 6.3.b.~~

I progetti delle attrezzature e servizi di interesse comune devono essere accompagnati dalla verifica del fabbisogno di spazi per parcheggio pertinenziale e pubblico e dalla dimostrazione delle modalità di reperimento delle relative aree.

#### Art. 4 Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive

##### 4.1 Aree di verde pubblico attrezzato

In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali.

La realizzazione nelle aree di verde pubblico di eventuali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi bar e ristoranti, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

##### 4.2 Aree per attrezzature sportive private di uso pubblico

Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione avente i contenuti esposti al successivo art. 7, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

**Rc** = 10%

**H** = m. 10 per le coperture di impianti sportivi  
m. 8 in tutti gli altri casi

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

##### 4.3 Aree per attrezzature sportive private

Nella tavola di piano (SP.01) sono individuate le aree per attrezzature sportive private che non presentano le condizioni per essere considerate di interesse pubblico o generale.

Tali attrezzature fanno comunque parte del sistema delle attrezzature per la fruizione pubblica e vengono quindi riconosciute dal Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso ammessa riguarda le attrezzature private di carattere ludico e sportivo di cui al gruppo funzionale Gf 4.2, definito all'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

La realizzazione delle attrezzature è subordinata alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intera area individuata, contenente la distribuzione degli edifici e delle attrezzature scoperte. Per la realizzazione degli edifici si applica il seguente indice:

**Uf** = 0,01 mq/mq

L'area dovrà essere sistemata a verde almeno per il 40% della sua estensione. La restante parte potrà essere utilizzata per la realizzazione dei campi sportivi all'aperto, la cui eventuale copertura stagionale non deve essere conteggiata agli effetti dell'applicazione dell'indice di edificabilità.

## **Art. 5 Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose**

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto è consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Alle aree destinate ad attrezzature religiose ricadenti nel centro storico si applicano le più specifiche prescrizioni eventualmente dettate dal Piano delle Regole.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

## **Art. 6 Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi**

La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.

## **Art. 7 Aree per la mobilità**

### **7.1 Nuova viabilità urbana e sovracomunale**

Nelle tavole di piano sono indicativamente tracciate le nuove sedi viarie da realizzare.

Le strade per le quali il Piano non contiene alcuna indicazione sono destinate a mantenere l'assetto attuale quanto al calibro ed agli allineamenti.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti.

Per la salvaguardia dei corridoi infrastrutturali finalizzati alla realizzazione della nuova viabilità sovracomunale si rimanda alle disposizioni dettate dal Piano delle Regole (art. 31.4).

## **7.2 Ampliamenti stradali**

Nella Tav. SP02 sono indicate le strade urbane per le quali è disposto l'ampliamento o il parziale riallineamento dei fronti o delle recinzioni. Nella stessa tavola sono anche riportate esemplificativamente le sezioni da adottare per le differenti tipologie di strada.

## **7.3 Corridoi ecologici e paesaggio**

Nei casi in cui è riscontrabile una interferenza tra infrastrutture per la mobilità e corridoi ecologici di natura comunale o intercomunale, le opere stradali dovranno essere integrate con appositi manufatti o accorgimenti atti a garantire la continuità del corridoio stesso.

Nei casi in cui i nuovi tracciati viari ricadono in ambiti classificati in classe di sensibilità paesistica IV e V, come indicato in Tav. DP03, è fatto obbligo di integrare gli elaborati di progetto con le indicazioni di inserimento paesaggistico, in armonia con quanto indicato nella normativa tecnica del Parco del Ticino.

## **7.4 Norma transitoria**

La classificazione delle strade ai sensi del Codice della strada e la relativa regolamentazione d'uso sono demandate alla redazione dello specifico strumento di settore.

Nelle more dell'approvazione di detto strumento si applica la classificazione delle strade riportata nella Tav. SP02. In coerenza con detta classificazione, per strade classificate come di tipo "C", è transitoriamente vietata l'apertura di nuovi accessi carrai alle singole proprietà.

## **Art. 8 Aree per attrezzature cimiteriali**

Le aree interessate dai cimiteri esistenti e previsti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale.

In tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, limitando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

## **Art. 9 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico**

Sono le aree riservate alla realizzazione di attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione e di trattamento dei rifiuti, stazioni delle infrastrutture di generazione o di trasporto dell'energia, serbatoi ed impianti dell'acquedotto, nonché delle relative strutture per la manutenzione.

Tali aree sono equiparate a quelle destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

## **Art. 10 Area boschiva di equilibrio ambientale paesaggistico**

Il Piano delle Regole individua l'area boschiva di equilibrio ambientale paesaggistico a tutela del varco fra l'edificato di Arsago e le edificazioni sparse in direzione di Besnate.

Il Piano dei Servizi riconosce nella preservazione di tale area un interesse pubblico che la equipara alle aree per servizi e spazi pubblici.

Pertanto l'area potrà essere ceduta al Comune alla stregua delle restanti aree per servizi e spazi pubblici nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi.

## **Art. 11 Dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici**

In coerenza con le indicazioni contenute nei Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano, il Piano distingue la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici da cedere



gratuitamente al Comune per la realizzazione della capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice di base dalla dotazione riferita alla capacità edificatoria realizzabile in applicazione dell'indice aggiuntivo.

**11.1 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici connessa all'applicazione dell'indice base**

Il Piano dei Servizi differenzia la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici in rapporto alle differenti destinazioni d'uso

Destinazione d'uso	% della SLP
Residenza (Gf 1)	75%
Commercio e attività terziarie (Gf3, Gf4, Gf5)	150%
Attività produttive (Gf2)	20%

La quota parte delle superfici risultanti dall'applicazione delle percentuali sopra riportate che saranno da reperire all'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e dei comparti di pianificazione attuativa del Piano delle Regole sono individuate nelle schede di ciascuna area allegate rispettivamente ai Criteri Tecnici di Attuazione (Allegato 1) ed alle Norme Tecniche di Attuazione (Appendice 4).

**11.2 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici connessa all'applicazione dell'indice aggiuntivo**

Le aree da cedere al Comune per l'avvalimento dell'indice aggiuntivo dovranno essere reperite interamente all'esterno dei comparti di piano attuativo. L'estensione di dette aree è stabilita in rapporto alle differenti destinazioni d'uso, in analogia a quanto disposto per l'applicazione dell'indice base. La dotazione è rapportata alla superficie lorda di pavimento aggiuntiva realizzabile ed è così determinate:

Destinazione	% della SLP
Residenza (Gf 1)	150%
Commercio e attività terziarie (Gf3, Gf4, Gf5)	200%
Attività produttive (Gf2)	50%

**Art. 12 Dotazione di aree per parcheggio pubblico**

Nell'esecuzione dei piani attuativi, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 11, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- \* n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato (Gf 1);
- \* n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva (Gf 2);
- \* n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita (Gf 5), esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie (Gf 3).

La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto **compresi gli spazi di accesso e manovra.**

**Art. 13 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso**

Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, connessi all'esecuzione di opere edilizie, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere integrata nei seguenti casi:

- a) ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria dei sottogruppi funzionali Gf 3.2, Gf 3.3 e Gf 3.4;
- b) ove si configuri una nuova destinazione a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e spettacolo del gruppo funzionale Gf 4;
- c) ove si configuri una nuova destinazione ad attività di commercio al dettaglio dei sottogruppi funzionali Gf 5.2; Gf 5.3; Gf 5.4.

L'estensione delle aree da cedere al Comune a integrazione della dotazione di servizi e spazi pubblici dovrà risultare pari alla differenza fra quanto sarebbe dovuto, nei casi sopra elencati, per la nuova destinazione e quanto dovuto in relazione alla destinazione d'uso in atto secondo quanto specificato al precedente art. 11.

~~In questi casi, ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 11 dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.~~

~~In alternativa, in particolare~~ Nei casi in cui si accerti che ~~dette~~ il reperimento delle nuove aree sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto al successivo art. 14.

**Art. 14 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 11 non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Quando il piano attuativo riguarda la realizzazione di medie strutture di vendita da realizzare all'interno degli Ambiti di Trasformazione, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito al precedente art. 12, deve essere interamente soddisfatto all'interno del comparto oggetto del piano attuativo stesso.

**Art.15 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche**

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto, salva la facoltà di realizzare le recinzioni di carattere precario a protezione delle aree stesse.

**Art. 16 Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole**

Per quanto non trattato dalle presenti si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

**Art. 17      Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05..

**Art. 18      Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS)**

Il presente Piano dei Servizi è integrato con le disposizioni del PUGSS che ne costituisce parte integrante.

Saranno del pari integrate nel presente Piano dei Servizi le successive integrazioni e varianti del PUGSS.

**Art. 19      Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Piano dei Servizi è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.