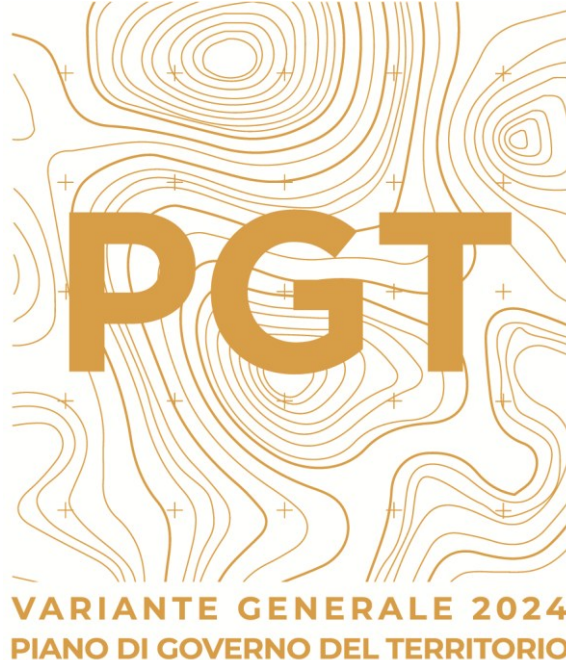




**Comune di Castano
Primo**

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



NORME DI ATTUAZIONE

PdS – Piano dei Servizi

/ Versione 1.0 / Dicembre 2025 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del / /

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del / /



Variente generale al Piano di Governo del Territorio 2025

Norme di attuazione del PDS

Comune di Castano
Primo

Sindaco

Avv. Roberto Colombo

Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Territorio, Lavori Pubblici, C.U.C. e Gare

Arch. Daniele Rivolta

Settore Tecnico – Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Debora Albertini

Dott.ssa Eleonora Pozzoni

Geom. Stefano Castellazzi

Con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I./C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

info@studiotecnicocastelli.eu

info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Annalisa Marzoli

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

STUDIO LEGALE Avv. Prof. EMANUELE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it

SOMMARIO

TITOLO I.	– Disposizioni generali e indirizzo programmatico.....	4
Art. 1.	Finalità del Piano dei Servizi	4
Art. 2.	Elaborati e contenuti.....	5
Art. 3.	Campo di applicazione del Piano dei Servizi.....	5
Art. 4.	Strumenti e modalità attuative	7
Art. 5.	Ambiti per attrezzature pubbliche	9
Art. 6.	Diretta realizzazione del proprietario.	11
Art. 7.	Funzionalizzazione specifica delle previsioni infrastrutturali	11
Art. 8.	Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali	11
Art. 9.	Partecipazione alla formazione dell’assetto infrastrutturale	12
Art. 10.	Compensazione.....	13
TITOLO II.	Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi.	14
Art. 11.	Istruzione	14
Art. 12.	Le attrezzature collettive	14
Art. 13.	Il verde pubblico	14
Art. 14.	Il sistema della sosta	15
TITOLO III.	Proposte di intervento	15
Art. 15.	Gli indirizzi dell’amministrazione comunale.....	15
Art. 16.	La città pubblica	15
Art. 17.	La Città infrastrutturale.....	16
Art. 18.	La rete Verde Comunale	16
TITOLO IV.	Le regole per l’attuazione e per la gestione della città pubblica.....	18
Art. 19.	Servizi pubblici di interesse generale	18
Art. 20.	Attrezzature religiose.....	18
Art. 21.	Aree per i parcheggi.....	19
Art. 22.	Verde pubblico attrezzato.....	19
Art. 23.	Aree per il verde pubblico di arredo stradale (pertinenza staradale)	20
Art. 24.	Aree per impianti sportivi	20
Art. 25.	Cimitero	21
Art. 26.	Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.....	21
Art. 27.	Aree adibite a servizi e impianti tecnologici.....	22
Art. 28.	Servizio idrico.....	22
Art. 29.	Rete fognaria e impianti di depurazione	23
Art. 30.	Drenaggio urbano sostenibile	23



TITOLO I. – Disposizioni generali e indirizzo programmatico

Art. 1. Finalità del Piano dei Servizi

1. In applicazione di quanto disposto dall'art. 9 della L.R. n. 12 del 2005, il Piano dei Servizi persegue la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, unitamente alle aree destinate ad accogliere insediamenti di edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde ed i corridoi ecologici, al servizio delle funzioni insediate e di quelle previste.
2. Esso tiene conto delle dotazioni già esistenti, di proprietà sia pubblica che privata, e individua quelle di nuova previsione, sulla base del fabbisogno dall'utenza complessiva ipotizzata, dettando le modalità della loro realizzazione.
3. In attuazione dei principi espressi dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di aree per l'edilizia residenziale pubblica (sostituibili da soluzioni preordinate all'attuazione di interventi di social housing) e di dotazioni a verde, deve garantire, in uno con il piano delle regole, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la razionale distribuzione di tali piattaforme erogative sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
4. Il piano dei servizi prefigura anche le politiche locali per l'adattamento al cambiamento climatico e, in coerenza con la Strategia nazionale di adattamento e con la l.r. 18 luglio 2025, Norme per la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, ripensa gli interventi pubblici nell'urbano a partire dalle tecniche delle NBS (Nature Based Solutions) per creare spazi multifunzionali (con elevate valenze naturalistiche ma anche idrauliche: parchi, parcheggi, spazi verdi fruibili allagabili nei momenti di picco meteorico), nella piena consapevolezza che una agenda urbana adeguata deve prevedere: a. adeguati livelli di dotazioni ambientali (inserite in direttrici e reti necessariamente sovracomunali), b. presidi idraulici naturali (desigillatura corpi idrici, aree di spagliamento, etc. in grado di garantire il drenaggio urbano sostenibile e l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti) e risparmio idrico, c. reti tecnologiche efficienti e diffuse per superare ogni gap digitale (in reazione al ritardo nello sviluppo universale della rete in fibra) ed anche per rilanciare l'obiettivo della trasformazione della compagine urbana in smart city (rispettandone tuttavia la storicità), d. sistemi di mobilità sostenibili (in grado di offrire valide alternative alla mobilità individuale e spazi di qualità, aperti alla pubblica fruizione).
5. Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, individua le modalità di miglioramento della dotazione di servizi.
6. Il Piano dei Servizi è redatto nel rispetto del vigente PTCP. Il Comune aderirà al Fondo perequativo metropolitano e potranno essere previste sul territorio opere e interventi finanziati o promossi dal Fondo.
7. Il Piano dei Servizi non ha durata predeterminata e può essere aggiornato in ogni tempo. L'amministrazione comunale ciclicamente rivaluta l'adeguatezza delle previsioni relative all'assetto



infrastrutturativo contestualmente alla redazione e aggiornamento del programma triennale delle opere pubbliche e del correlativo elenco annuale.

Art. 2. Elaborati e contenuti

1. Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:
 - Relazione illustrativa
 - Norme di attuazione
 - Schede delle centrali erogative
 - Ricognizione dei servizi comunali e della rete della mobilità esistenti
 - Individuazione delle centrali erogative
 - Carta del trasporto pubblico locale
 - Fondi di utilità collettiva (visure catastali)
 - Carta delle previsioni di Piano dei Servizi - 1:5000
 - Definizione del LUM

Art. 3. Campo di applicazione del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi disciplina le attività e le iniziative finalizzate alla dotazione e gestione delle opere di interesse pubblico, anche se di proprietà privata, mediante le quali vengono garantiti gli standard urbanistici essenziali alla popolazione locale, a quella non residente ma gravitante sul territorio comunale per motivi di lavoro, a quella che frequenta la località per motivi turistici.
2. Esso riguarda tutte le opere che rientrano nella qualificazione di standard urbanistici, nonché quelli che sono finalizzati a garantire servizi di interesse pubblico generale.
3. Rientrano nel campo di applicazione anche gli interventi di edilizia residenziale pubblica.
4. Una parte dei servizi di nuova previsione è stata direttamente individuata, mentre una restante parte verrà individuata all'interno degli ambiti di trasformazione, nel contesto dei piani attuativi o programmi integrati di intervento. Essa sarà quantificata con precisione e localizzata in sede di formazione ed approvazione dei predetti piani attuativi, che determineranno la precisa configurazione urbanistica di quanto previsto dal Piano delle Regole.
5. I progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, anche di iniziativa privata, già approvati e non ancora attuati alla data di adozione del presente P.G.T., continuano ad avere efficacia fino alla scadenza stabilita negli atti di approvazione, nel rispetto di quanto in essi stabilito, anche se non conformi alle norme del P.G.T.
6. Sono qualificabili servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale le attività prestazionali-erogative garantite dal comune in funzione pro-coesiva a ciascun soggetto presente sul territorio, secondo eventuali condizioni selettive di ammissione fissate da norme precettive.



7. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle strutture e dai beni pubblici mediante i quali è effettuata l'attività erogativa ed è garantita la fruizione di risorse ambientali.
8. Costituiscono dotazioni territoriali gli spazi e le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o cedute al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale, la cui fruizione universale sia regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
9. Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
10. Per abitante teorico si considera il carico indotto da 100 mc, pari a 33 mq su SIp.
11. Nei Piani Attuativi e nei permessi convenzionati finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale, ove previsti dal PGT (anche in seguito a varianti successive), la superficie da destinare a dotazioni territoriali non può essere inferiore a diciotto metri quadrati per abitante per i piani attuativi per i quali è previsto il concorso alla realizzazione di edilizia sociale e a 25 metri quadrati per abitante per gli altri, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.
12. Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento con costituzione di servitù di uso pubblico; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque garantire l'uso universale (ossia aperto a tutti i cittadini, senza limiti se non determinati dalla disponibilità della risorsa) e prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'amministrazione comunale, al fine della concreta attivazione e mantenimento dell'uso pubblico.
13. Ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo, compreso il recupero dei sottotetti, dei piani terra e degli interrati anche ove non determini la formazione di una nuova unità immobiliare, deve concorrere al rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo, in maniera diretta, mediante la formazione di opere o la cessione di aree, od in maniera indiretta, mediante la corresponsione di oneri costruttivi nelle forme di legge.
14. L'importo degli oneri di urbanizzazione è fissato nelle forme di legge, tenendo conto anche delle previsioni di rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo.
15. I privati possono chiedere di essere autorizzati ad eseguire interventi infrastrutturali a scomputo – totale o parziale – degli oneri di urbanizzazione ed a compensazione del costo di costruzione. Il comune valuta i progetti predisposti dai privati-proponenti, verificandone l'adeguatezza alle migliori e più aggiornate tecniche costruttive; valutata con determinazione discrezionale l'opportunità di ammettere il privato allo scomputo, viene sottoscritta una convenzione che prevede la corresponsione di idonee



garanzie fidejussorie, tempi definiti di completamento e penali in caso di ritardata o inesatta esecuzione. L'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo è retta dalle norme di legge, che riflettono i principi eurounitari.

16. Il reperimento di aree per le dotazioni territoriali, al di fuori dei piani attuativi avviene, di regola, mediante il ricorso alla compensazione.
17. Ai proprietari delle superfici destinate alla cessione al comune (o ad altri enti pubblici, competenti all'esecuzione di opere che si integrano nell'assetto infrastrutturativo locale) è assegnato – contestualmente alla cessione all'ente pubblico attuatore – un credito compensativo, impiegabile sulla residua porzione del fondo edificabile. L'utilizzo del credito compensativo è disciplinato dal Piano delle Regole.
18. Al proprietario di aree destinate alla cessione, ai sensi dei commi precedenti, è comunque garantita – in alternativa alla compensazione - la possibilità di ottenere l'indennità di esproprio, secondo gli schemi e nella misura fissata dalla legge.

Art. 4. Strumenti e modalità attuative

1. I servizi dei quali tratta la presente disciplina si distinguono fra quelli che l'Amministrazione Comunale riserva alla propria iniziativa realizzativa, anche mediante forme di compartecipazione della iniziativa privata, nell'ambito del programma pluriennale triennale delle opere pubbliche, e quelli la cui realizzazione viene lasciata alla libera iniziativa dei privati, sulla base di convenzione stipulata con il Comune.
2. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante ove espressamente indicate come tali dalle tavole. Soggiacciono in tal caso al regime dettato dal D.P.R. 327/2001 e dall'art. 9 della l. r. 12/2005.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale le previsioni del piano dei servizi che consentono al proprietario dell'area la diretta e remunerativa realizzazione di attrezzature e servizi.
4. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi presuppone solo nei casi previsti dalla legge l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è ordinariamente autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
5. L'approvazione del progetto di un'opera pubblica ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 36/2023 presuppone la convocazione, ai fini dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica nonché della localizzazione dell'opera, di una conferenza di servizi semplificata ai sensi dell'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, a cui partecipano tutte le amministrazioni interessate e le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. Nel corso della conferenza di servizi sono acquisiti e valutati l'assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico e della VIA valutazione di impatto ambientale, tenuto conto delle preminenti esigenze di



appaltabilità dell'opera e di certezza dei tempi di realizzazione. La conferenza di servizi si conclude nel termine di sessanta giorni dalla sua convocazione, prorogabile, su richiesta motivata delle amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, della legge n. 241 del 1990, una sola volta per non più di dieci giorni. Si considera acquisito l'assenso delle amministrazioni che non si sono espresse nel termine di conclusione della conferenza di servizi, di quelle assenti o che abbiano espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza medesima. La determinazione conclusiva della conferenza di servizi, da adottarsi nei cinque giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 9, approva il progetto e perfeziona ad ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra gli enti territoriali interessati anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento, della risoluzione delle interferenze e delle relative opere mitigatrici e compensatrici. L'intesa tra gli enti interessati, in ordine alla localizzazione dell'opera, ha effetto di variante agli strumenti urbanistici vigenti. Essa comprende il provvedimento di valutazione di impatto ambientale, la valutazione di assoggettabilità alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, i titoli abilitativi necessari, e la dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità delle opere nonché il vincolo preordinato all'esproprio e consente la realizzazione di tutte le opere e attività previste nel progetto approvato. A tal fine, le comunicazioni agli interessati di cui all'articolo 14, comma 5, della legge n. 241 del 1990 tengono luogo della fase partecipativa di cui all'articolo 11 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001. Nella procedura di cui al presente articolo, le determinazioni delle amministrazioni diverse dall'amministrazione procedente, dalla stazione appaltante o dall'ente concedente e comunque coinvolte ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 3, della legge n. 241 del 1990, in qualsiasi caso di dissenso o non completo assenso, non possono limitarsi a esprimere contrarietà alla realizzazione delle opere o degli impianti, ma devono, tenuto conto delle circostanze del caso concreto, indicare le prescrizioni e le misure mitigatrici che rendano compatibile l'opera e possibile l'assenso, quantificandone altresì i relativi costi. Tali prescrizioni sono determinate conformemente ai principi di proporzionalità, efficacia e sostenibilità finanziaria dell'intervento risultante dal progetto originariamente presentato. Le disposizioni di cui al primo e secondo periodo si applicano, senza deroghe, a tutte le amministrazioni comunque partecipanti alla conferenza di servizi, incluse quelle titolari delle competenze in materia urbanistica, paesaggistica, archeologica e del patrimonio culturale.

6. A tutti i terreni compresi in zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature, localizzate direttamente dal P.G.T. e non inserite in ambiti soggetti a piani attuativi o a strumenti di programmazione negoziata, nonché attribuite alla realizzazione diretta da parte del Comune, viene attribuito un indice di edificabilità fondiaria (IF) teorico, pari a 0,20 mq/mq. La SL che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata su altro terreno edificabile, sia nell'urbano consolidato che nelle zone di trasformazione, anche alienata a terzi con atto pubblico, nel caso in cui il proprietario ceda al Comune il suolo corrispondente bonariamente e a titolo gratuito, e non provveda direttamente alla realizzazione e gestione della attrezzatura mediante convenzione. L'edificazione in altri lotti di tali diritti edificatori può essere eseguita in deroga agli indici di edificabilità del lotto di accoglienza purché essi non vengano superati per oltre il 50%.
7. Per gli ambiti edificabili ubicati all'interno dell'urbano consolidato, assoggettati all'obbligo del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, è stabilito che l'obbligo di dotazione in loco di standard urbanistici sia mantenuto unicamente per la quota relativa al parcheggio pubblico (mq. 2,5 per



abitante/vano), con monetizzazione della restante quota, attesa la dotazione già esistente, e l'interesse del Comune a realizzare le altre quote in altri ambiti.

Art. 5. Ambiti per attrezzature pubbliche

1. Sono quelle aree riservate dall'Amministrazione Comunale, mediante acquisizione o assoggettamento ad uso pubblico, alle realizzazioni di edifici, impianti ed attrezzature di uso ed interesse collettivo, nonché ad altre attrezzature di interesse generale comunale e sovracomunale, tutte rientranti, ai sensi di quanto disposto dall'art.9 della L.R. 11.3.2005, n. 12, nel Piano dei Servizi.
2. Esse rientrano tutte nelle aree contraddistinte con sigla diversa per ciascuna categoria, interessate sia da attrezzature già esistenti che di progetto.
3. Gli interventi su tali aree vengono effettuati o direttamente dal Comune o da altri Enti che, in adempimento ai propri fini istituzionali, garantiscono l'attività di servizio di interesse comune secondo le disposizioni vigenti.
4. È anche ammessa la realizzazione delle attrezzature previste da privati sulla base di convenzione con il Comune.
5. Laddove esse siano già esistenti e di proprietà privata, restano tali con vincolo di destinazione permanente, purché se ne garantisca l'uso pubblico, anche a titolo oneroso, mediante convenzione con il Comune.
6. La parte di esse che viene prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, la cui attuazione è subordinata a piano attuativo o a Programma Integrato di Intervento, sarà quantificata con precisione e localizzata in sede di formazione ed approvazione dei predetti piani.
7. La esecuzione degli interventi è comunque assoggettata alle prescrizioni dettate dalla Relazione Geologica per le singole sottoclassi.
8. Le dotazioni territoriali e le correlative aree, in ragione della rispettiva funzione, sono raggruppate in classi:
 - aree per servizi di interesse generale amministrativi;
 - aree servizi per il verde pubblico e fruizione del paesaggio;
 - aree per servizi di istruzione;
 - aree per servizi sport tempo libero;
 - aree per servizi infrastrutturali e per la sosta;
 - aree per culturali e sociosanitari;
 - aree per servizi religiosi e cimiteriali;
9. Le classificazioni delle dotazioni territoriali hanno valore indicativo e non prescrittivo: nell'indicazione operativa della destinazione in fase attuativa deve essere tenuta in considerazione la dimensione, la collocazione e l'accessibilità dell'area e l'attitudine a garantire effettivo soddisfacimento dei bisogni dell'utenza potenziale.



10. Ciascuna struttura di servizio pubblico deve essere dotata di superfici di parcheggio, sia per gli addetti sia per gli utenti, site all'interno del rispettivo sedime in misura conforme ai disposti legislativi e normativi vigenti.
11. Le attrezzature ad uso pubblico devono avere una dotazione di parcheggi dimensionata in proporzione al numero medio di utenti previsti nell'esercizio del servizio e pari ad almeno 1 posto auto ogni 3 utenti, fatte salve maggiori superfici richieste dalle specifiche normative di settore.
12. Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita unicamente l'eventuale presenza di chioschi e piccoli fabbricati di servizio strettamente funzionali al godimento del verde.
13. I parametri e gli indici edificatori degli interventi relativi alla formazione delle dotazioni territoriali verranno stabiliti caso per caso in fase progettuale, sulla base dei requisiti prestazionali delle strutture da realizzare.
14. La definizione dell'indice fondiario e del rapporto di copertura delle aree a servizi di proprietà privata ad uso pubblico viene stabilita in base delle seguenti determinanti:
 - utilità pubblica del servizio proposto;
 - caratteri morfo-tipologici ed ambientali del diretto intorno urbano ed impatto dell'intervento nel contesto di riferimento;
 - impatto sul sistema della mobilità.
15. Il Piano dei Servizi ha valenza di Piano per le Attrezzature religiose.
16. Le aree destinate ad immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione e cultura religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale anche mediante attività assistenziali sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005 e sono individuate nelle tavole.
17. Sugli immobili del presente articolo sono ammessi ampliamenti in misura del 15% della SIp disponibile all'entrata in vigore del PGT, compatibilmente con il mantenimento del pregio architettonico dei manufatti. Come emerse in fase ricognitiva, in ragione dell'adeguatezza alla domanda locale delle strutture esistenti, atte a soddisfare il pluralismo religioso con conseguente inconfigurabilità di compressione e/o insuperabile frustrazione dei bisogni minimi di spazi per la cultura e la pratica religiosa delle uniche fedi concretamente acclamate come organizzate stabilmente sul territorio oggetto di pianificazione e nella comunità stabilmente insediata, ed eventualmente suscettibili di ulteriori ampliamenti previa convenzione con il Comune e procedura di progetto urbano circa i profili di corretto inserimento territoriale e funzionale, non sono previste aree per nuove attrezzature riservate al culto o alla cultura religiosa di cui al punto precedente. Il Piano dei Servizi nel presente articolo assume valenza di Piano per le Attrezzature religiose. Le attrezzature religiose, a cui sono assimilabili i centri di cultura e di istruzione alla fede, soggiacciono alla disciplina di legge e, secondo il Piano delle regole, presentano carico insediativo alto. L'ambito asteriscato, riservato unicamente a formazione e cultura religiosa, è suscettibile di stabilizzazione nella destinazione e di eventuale ampliamento (da convenzionarsi) nei limiti di quanto qui previsto, subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario, comprensivo di adeguata superficie a parcheggio in attiguità alla struttura.



Art. 6. Diretta realizzazione del proprietario.

1. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza quinquennale le previsioni del piano dei servizi che consentono al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi.
2. L'amministrazione comunale potrà comunque sostituirsi alla parte privata mediante procedura di esproprio per l'acquisizione delle aree e attuazione delle opere individuate nelle schede degli ambiti di trasformazione, completamento e rigenerazione.

Art. 7. Funzionalizzazione specifica delle previsioni infrastrutturalive

1. Al fine di garantire sufficiente flessibilità attuativa del PdS, fermo restando quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 e s.m.i., si stabilisce la seguente casistica di modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi che non costituiscono variante al PdS medesimo:
 - modifiche della geometria dell'area per servizi prevista dal PdS ferma restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell'area individuata,
 - variazione della superficie dell'area per servizi dovuta a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità tecniche di realizzazione in misura non superiore al 20% della superficie;
 - variazione della destinazione specifica dell'area entro le categorie specificamente stabilite dal Piano dei Servizi fermo restando il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Documento di Piano e assunti e dal PdS.
2. L'attuazione delle previsioni del PdS in applicazione dei disposti del precedente comma 1 non determina la necessità di adeguamento delle cartografie del Piano dei Servizi.

Art. 8. Il servizio pubblico e le dotazioni territoriali

1. Sono qualificabili servizi pubblici e servizi di interesse pubblico generale le attività prestazioni-erogative garantite dal comune in funzione pro-coesiva a ciascun soggetto presente sul territorio, secondo eventuali condizioni selettive di ammissione fissate da norme precettive. Le dotazioni territoriali sono costituite dalle strutture dai beni pubblici mediante i quali è effettuata l'attività erogative ed è garantita la fruizione di risorse ambientali. Costituiscono dotazioni territoriali gli spazi le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o cedute al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale (la cui fruizione universale sia regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita).
2. Il Piano dei Servizi individua le dotazioni territoriali che devono essere assicurate nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.



3. Ai fini del calcolo della densità insediativa, si assume un abitante teorico ogni 60 m² di superficie lorda (SL).
4. Nei piani attuativi e nelle aree di trasformazione, la superficie da destinare a dotazioni territoriali si calcola in funzione della destinazione d'uso prevista e, di conseguenza:

Destinazione	Dotazione minima
Residenziale	> 18 mq/AB
Direzionale	100% della SL
Produttiva	15% della ST
Terziario	50% della SL
Turistico ricettiva	50% della SL
Commerciale	Vicinato: 100% della SL Media struttura: 150% della SL <i>Di cui almeno il 50% destinato a parcheggi</i>

In caso di indicazioni contrastanti tra il presente articolo e le schede dei singoli ambiti prevalgono le disposizioni di quest'ultime.

Le dotazioni di servizi prescritte per i piani attuativi, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle singole unità urbanistiche; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ivi comprese le norme regionali in tema di commercio.

5. Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento di cui sopra; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque garantire l'uso universale (ossia aperto a tutti i cittadini, senza limiti se non determinati dalla disponibilità della risorsa) e prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'amministrazione comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

Art. 9. Partecipazione alla formazione dell'assetto infrastrutturale

1. Ogni intervento che comporti aumento del carico insediativo, compreso il recupero dei sottotetti che determini la formazione di una nuova unità immobiliare, deve concorrere al rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo, in maniera diretta, mediante la formazione di opere o la cessione di aree, od in maniera indiretta, mediante la corresponsione di oneri costruttivi nelle forme di legge.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione è fissato nelle forme di legge tenendo conto anche delle previsioni di rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo.
3. I privati possono chiedere di essere autorizzati ad eseguire interventi infrastrutturali a scomputo – totale o parziale – degli oneri di urbanizzazioni. Il comune valuta i progetti predisposti dai privati-

proponenti, verificandone l'adeguatezza alle migliori e più aggiornate tecniche costruttive; valutata con determinazione discrezionale l'opportunità di ammettere il privato allo scomputo, viene sottoscritta una convenzione che prevede la corresponsione di idonee garanzie fedejussorie, tempi definiti di completamento e penali in caso di macinata, ritardata, ingessata esecuzione. L'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo è retta dalle norme di legge, che riflettono i principi comunitari.

Art. 10. Compensazione

1. Il reperimento di aree per le dotazioni territoriale, al di fuori dei piani attuativi avviene, di regola, mediante il ricorso alla compensazione.
2. Ai proprietari delle superfici destinate alla cessione al comune (o ad altri enti pubblici, competenti all'esecuzione di opere che si integrano nell'assetto infrastrutturativo locale) è assegnato – contestualmente alla cessione all'ente pubblico attuatore – un credito compensativo (indice lcc), impiegabile sulla residua porzione del fondo edificabile. L'utilizzo del credito compensativo è regolamentato dal Piano delle Regole.
3. Al proprietario di aree destinate alla cessione, ai sensi dei commi precedenti, è comunque garantita – in alternativa alla compensazione - la possibilità di ottenere l'indennità di esproprio, secondo gli schemi e nella misura fissata dalla legge.



TITOLO II. Analisi della domanda attuale e futura e della offerta attuale e potenziale di servizi.

Art. 11. Istruzione

1. Il sistema dei servizi per l'istruzione del comune di Castano Primo è composto da:
 - Asilo nido
 - Scuola dell'infanzia
 - Scuola Primaria
 - Scuola secondaria
2. Il piano dei servizi attua la normativa vigente in materia di autonomia scolastica, secondo cui la Regione concorre con gli enti locali alla programmazione e all'attuazione delle azioni di integrazione del sistema scolastico. Pertanto, l'amministrazione comunale persegue gli obiettivi di rafforzamento dell'adeguatezza delle strutture, mediante costanti interventi manutentivi e di rafforzamento del materiale didattico e di arredo. I fabbricati, tutti collocati nella parte centrale del paese, presentano elevata valenza simbolica e, pertanto, non se ne prevede la delocalizzazione.

Art. 12. Le attrezzature collettive

1. Le principali strutture sono le seguenti:
 - Municipio;
 - Biblioteca Comunale;
 - Museo;
 - Auditorium;
 - RSA;
 - Ufficio Postale;
 - Attrezzature sportive;
2. L'azione prevista si sostanzia nel mantenimento delle strutture procoesive, delle quali non si prevede alcuna delocalizzazione o dismissione.

Art. 13. Il verde pubblico

1. Le aree in titolarità pubblica sono identificate in apposita tavola e si integrano con le aree agronaturali sulle quali si articola la viabilità agro-silvo-pastorale e ciclopedonale. Sono elemento compositivo della rete ecologica e garantiscono servizi ecosistemici essenziali e non riducibili. La cura del verde può essere garantita anche da forme di baratto amministrativo o tramite partenariati pubblico-privato.



Art. 14. Il sistema della sosta

1. Le aree di parcheggio presentano delle criticità nei tessuti consolidati centrali, nei quali sono presenti anche la più parte delle centrali erogative. L'azione compensativa si appunta principalmente sul rafforzamento delle aree di sosta nel quadrante centrale con interventi di ritaglio anche di spazi di limitata estensione, comunque decisivi per il miglioramento del clima viabilistico.

TITOLO III. Proposte di intervento

Art. 15. Gli indirizzi dell'amministrazione comunale.

1. Per la gestione e la pianificazione del territorio comunale nel settore dei servizi, l'amministrazione comunale, nel rispetto dei piani e dei programmi provinciale e regionale, persegue i seguenti obiettivi:
 - a. Rafforzamento del ruolo del LUM previsto dal PTM di Città Metropolitana;
 - b. mantenimento di un equilibrato rapporto fra centri urbani e territori agro-naturali nella fascia periurbana, con azione volta alla salvaguardia del paesaggio agricolo e rigorosa arginatura di ogni tendenza allo sfrangiamento urbano;
 - c. fruizione degli spazi agricoli mediante l'integrazione di percorsi e reti ecologiche;
 - d. manutenzione costante e riqualificazione delle dotazioni comunali, al fine di innalzare i livelli di adeguatezza, accessibilità, fruibilità;
 - e. potenziamento delle dotazioni mediante formazione di parcheggi, anche nel quadrante centrale;
 - f. stretta correlazione tra il Piano dei Servizi e i documenti di programmazione generale (DUP) e dei lavori pubblici (programma triennale oo.pp.);
 - g. piena sostenibilità ambientale ed idraulica delle infrastrutture 'grigie' e 'verdi', da progettare e realizzare secondo le migliori tecniche in vista della minimizzazione degli impatti sull'impronta ambientale urbana.
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 corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel contesto urbano.

Art. 16. La città pubblica

1. Il piano dei servizi assume quale primario lo sviluppo della c.d. città pubblica, in particolare disciplinando le aree e le attrezzature di interesse generale e individuando gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi.
2. Il piano dei servizi valorizza il ruolo della città pubblica tramite:



- il riequilibrio delle dotazioni territoriali, in virtù di una loro nuova costruzione e/o diversa localizzazione, ove necessaria;
 - l'utilizzo dello strumento della compensazione, tramite il quale si giunge alla cessione non ablatoria di fondi necessari per la realizzazione di aree pubbliche;
 - la realizzazione di una città più vivibile, tramite nuovi spazi e luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclopeditoni e la riorganizzazione del sistema della sosta;
 - realizzazione di un contesto urbano inclusivo e connesso, con formazione di adeguate infrastrutture tecnologiche tese ad evitare ogni forma di marginalizzazione territoriale e da deficit di connessione.
3. La città pubblica si compone della città c.d. infrastrutturale, della città c.d. dei luoghi della coesione e della città c.d. verde produttiva di prestazioni.

3. Tutte le aree pubbliche, indipendentemente dalla loro effettiva ricomprensione nell'assetto infrastrutturativo, sono inalienabili. L'eventuale dismissione può avvenire solo nelle forme di legge e deve essere preceduta da una adeguata istruttoria circa l'insussistenza di bisogni prestazioni soddisfatti dalla dotazione territoriale.
4. La valutazione del quadro esigenziale e la progettazione delle opere pubbliche presuppongono una analisi delle diverse soluzioni possibili e privilegiano la soluzione di minor impatto ambientale e più capace di garantire resilienza al sistema urbano.

Art. 17. La Città infrastrutturale

1. La città infrastrutturale identifica le componenti della mobilità su strada, le fasce di rispetto e le zone per il verde di mitigazione e ambientazione stradale, al fine di garantire la compatibilità ecologica e l'inserimento paesistico delle infrastrutture.
2. La città infrastrutturale comprende tutte le strutture tecnologiche utili alla gestione dei servizi pubblici ed all'assicurazione dei funzionamenti urbani.

Art. 18. La rete Verde Comunale

1. L'elaborato Ddp 24 - Carta della rete verde metropolitana del Piano delle Regole individua la Rete Verde Metropolitana, nella sua declinazione a livello locale.
2. La Rete Verde Comunale (RVC) di Castano Primo è concepita quale infrastruttura verde multifunzionale, in grado di integrare obiettivi di:
 - salvaguardia e potenziamento della continuità ecologica, anche in relazione alla presenza del Parco del Ticino;
 - rigenerazione ambientale e ricucitura tra il tessuto urbano e il territorio agricolo;
 - mitigazione climatica (contenimento isole di calore, invarianza idraulica, tutela delle acque superficiali e di falda);
 - valorizzazione del paesaggio rurale e storico;
 - promozione della fruizione pubblica e della mobilità dolce.



Essa contribuisce alla resilienza territoriale di Castano Primo, promuovendo un uso sostenibile delle risorse e contrastando fenomeni di frammentazione ambientale e pressione insediativa.

3. La RVC individua come prioritari i seguenti ambiti:
 - Forestazione urbana e periurbana in aree di margine o dismesse (es. aree ex industriali o residuali);
 - Completamento e potenziamento della rete ciclopedonale in chiave ecologica e fruitiva;
 - Individuazione del corridoio di saldatura della frazione di Rogorotto;
 - Potenziamento e della trama dei filari in aree agricole;
 - Riprogettazione delle aree di margine alle infrastrutture stradali;
 - Integrazione delle NBS (Nature-Based Solutions) negli interventi urbanistici (es. nuovi comparti residenziali e produttivi).
4. Al fine di dare attuazione al progetto di rete verde comunale i proventi derivanti dalla maggiorazione dei contributi ex art 43 della LR 12/05, dovranno essere destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione degli interventi individuati all'interno delle missioni riportate nella tavola DdP 24.
5. L'esecuzione volontaria di interventi previsti dalla Rete Verde Comunale da diritto all'ottenimento dell'indice compensativo di cui all'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole.
6. Per gli interventi e le azioni per la costituzione della rete verde metropolitana devono essere applicate le schede Tecniche NBS di cui all'allegato del PTM denominato "Rete verde metropolitana – Abaco delle nature based solutions (NBS)".
7. Gli interventi proposti nell'ambito dell'assetto della Rete Verde Comunale non comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.



TITOLO IV. Le regole per l'attuazione e per la gestione della città pubblica

Art. 19. Servizi pubblici di interesse generale

1. Su aree rispetto alla quale si preveda in futuro la formazione di strutture destinate a funzione erogative di servizi pubblici troveranno applicazione i seguenti parametri:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria $IF = 1 \text{ mc/mq}$
 - b) Indice di permeabilità $IPF = 40\%$
 - d) Parcheggi pubblici $= 1\text{mq}/5 \text{ mq Slp}$
 - e) Da =
 - alberi di I grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - alberi di II grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - alberi di III grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - alberi di IV grandezza: $Da = 2,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - arbusti: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di $\text{m}^2 400$, almeno la metà degli esemplari impiantati dovrà essere costituita da alberi.
2. Nella progettazione degli spazi pubblici deve essere perseguita la massima integrazione tra superfici permeabili, vegetazione e infrastrutture urbane, al fine di migliorare la qualità ambientale e il comfort microclimatico.
3. Nella realizzazione di parchi pubblici dovrà essere garantita, a maturità delle essenze arboree, una copertura territoriale delle chiome non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area.
4. Nella realizzazione di spazi pubblici dovranno essere privilegiate aree verdi con terreno naturale profondo, anche a prato fiorito, prevedendo una gestione estensiva con un numero massimo di tre sfalci annui.
5. La scelta delle specie vegetali dovrà favorire essenze autoctone, resilienti e a basso fabbisogno idrico, al fine di ridurre i costi di manutenzione e incrementare la biodiversità urbana.

Art. 20. Attrezzature religiose

1. Si rimanda all'articolo 5 commi 15, 16 e 17.



Art. 21. Aree per i parcheggi

1. Nelle aree destinate a parcheggi pubblici possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (es. chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio).
2. I parcheggi pubblici devono essere alberati con vegetazione appartenente alla vegetazione locale, secondo le prescrizioni un parametro di densità arborea:

Da = alberi di I grandezza: $Da = 0,5/100 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 alberi di II grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 alberi di III grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 alberi di IV grandezza: $Da = 2,5/200 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 arbusti: $Da = 3/200 \text{ m}^2$ Superficie a parcheggio;
 Qualora si dimostrata l'impossibilità di porre a dimora tutti gli esemplari come sopra determinati, si dovrà procedere alla piantumazione delle rimanenze in altre aree di proprietà Comunale (parchi, parcheggi, filari a bordo strada).
3. Dovranno essere previste pavimentazione preferibilmente di tipo filtrante e dovranno essere utilizzati sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 22. Verde pubblico attrezzato

1. Zona del territorio comunale, destinata a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei bambini, aree attrezzate per lo sport, da implementare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi.
2. Le aree destinate ad impianti sportivi, giardini, aree attrezzate per il gioco, lo sport e per il tempo libero sono computate come standard urbanistici ai sensi della legge regionale 12/2005;
3. In particolare le zone a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti applicando i seguenti indici:
 - Per gli impianti coperti $IF = 0,50 \text{ mq/mq}$
 - H = adeguata alle necessità dell'uso sportivo
 - Per gli impianti scoperti $IF = 0,25 \text{ mq/mq}$
 - $Df = 10.00 \text{ m}$
 - $Dc = 5.00 \text{ m}$
 - $Ds = 5.00 \text{ m}$
 - Parcheggi di pertinenza $10 \text{ mq}/33 \text{ mq SI}$

Parcheggi pubblici adeguati alle esigenze delle attrezzature e comunque non inferiori al 20% della Sf.



4. Le aree del verde pubblico attrezzato sono soggette alle seguenti prescrizioni:
 - a. nelle zone vicine a corsi d'acqua deve essere mantenuta la vegetazione;
 - b. la realizzazione di passaggi pedonali (ponti, passerelle, e simili) deve essere regolarmente autorizzata dalle competenti autorità;
 - c. i percorsi devono essere realizzati privilegiando pavimentazioni di tipo drenante o lapidee, se possibile, devono essere affiancati da filari e da siepi.
5. Nelle aree del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
 - a. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di trasformazione conservativa; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo;
 - a. interventi di nuova costruzione solo se finalizzati alla fruizione del parco urbano (chiosco – bar, servizi, depositi, asilo nido, spogliatoi, ecc.)
6. Nelle aree a verde pubblico attrezzato è ammessa la realizzazione di aree di sgambamento cani opportunamente attrezzata e protetta.
7. Nelle aree a verde pubblico sportivo è ammessa la realizzazione di impianti sportivi pubblici o convenzionati coperti, scoperti e relative strutture accessorie

Art. 23. Aree per il verde pubblico di arredo stradale (pertinenza staradale)

1. Nelle aree del presente articolo deve essere garantito:
 - a. il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti;
 - b. la realizzazione di fasce alberate con filari di alberi appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con una densità arborea di:

Da = alberi di I grandezza: Da = 0,5/100 m² di superficie permeabile;

alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 1/200 m² di superficie permeabile;

alberi di II grandezza: Da = 1,5/200 m² di superficie permeabile;

alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 1,5/200 m² di superficie permeabile;

alberi di III grandezza: Da = 1,5/200 m² di superficie permeabile;

alberi di IV grandezza: Da = 2,5/200 m² di superficie permeabile;

arbusti: Da = 3/200 m² di superficie permeabile;
 - c. l'installazione di barriere antirumore artificiali (preferibilmente in legno);
 - d. la sistemazione a prato delle aree residuali, esistenti tra il ciglio stradale e il confine delle aree di pertinenza della strada.

Art. 24. Aree per impianti sportivi

1. Le aree con attrezzature coperte e scoperte per l'esercizio di attività sportive e ricreative sono soggette alle seguenti prescrizioni:



- a. la vegetazione arboreo ed arbustiva esistente deve essere conservata;
 - b. la superficie permeabile dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboreo arbustive di origine autoctona da porsi in corrispondenza dei confini dell'area e dei percorsi pedonali e veicolari.
2. Nelle aree del presente articolo sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
- a. sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di trasformazione conservativa e non conservativa, manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;
 - b. interventi di nuova costruzione solo se finalizzati allo svolgimento delle attività sportive e ricreative.
3. Non vengono predeterminati indici e grandezze urbanistiche che verranno quantificate in base alle effettive esigenze in fase di progettazione (DOCFAP, DIP, Progetto di fattibilità tecnico ed economica).

Art. 25. Cimitero

1. L'area riservata alla realizzazione dei servizi cimiteriali è soggetta alla disciplina all'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.
2. La zona di rispetto cimiteriale garantisce l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto; la dimensione di questa zona risulta dall'applicazione delle norme di legge vigenti in materia nonché dai provvedimenti dell'organo di competenza.
3. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la zona di rispetto.
4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi per consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze funzionali attuali con un incremento una tantum non superiore al 10% della SIp esistente e nel limite di 20 mq

Art. 26. Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.

1. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione ed i criteri per l'installazione previsti dalla legislazione vigente in materia, e in particolare, dalla disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui alla legge 22 febbraio 2001 n. 36, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.
2. Devono essere osservati i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione



e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”.

3. Al fine di limitare l’impatto paesaggistico, in caso di proposta di insediamento su aree private, il comune può indicare opzioni di insediamento su aree pubbliche, con canoni di legge.

Art. 27. Aree adibite a servizi e impianti tecnologici

1. La rete dell’energia elettrica ed i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono da considerare opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L.N. 29.09.1964 n. 847 e della C.M. 13.01.1970 n. 227.
2. I fabbricati delle cabine secondarie sono considerati, secondo quanto previsto dalla L.R. 16/06/1979 n. 33, volumi tecnici ed in quanto tali non sono sottoposti agli indici di edificabilità delle zone di piano in cui sorgeranno e non sono computati nel calcolo della SL.
3. L’edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle zone di rispetto stradale mediante autorizzazione dell’Amministrazione Comunale e non è assoggettata ai vincoli di distanza da confini, previo accordo tra i proprietari confinanti.
4. Nell’ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l’obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche, previo accordo con gli uffici di zona del gestore della rete elettrica.
5. Nell’ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l’obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee anche per altre reti oltre quella elettrica.
6. Le linee elettriche non sono soggette a permesso edilizio; i tracciati dovranno tuttavia essere preventivamente verificati di volta in volta con l’Amministrazione Comunale.
7. L’edificazione in prossimità di elettrodotti, dovrà tener conto delle fasce di rispetto- generate attorno ai cavi sotto tensione elettrica -, ai sensi della L.N. 339/1986, e proporzionali alla capacità della linea. La possibilità edificatoria sarà vagliata dall’ente proprietario dell’elettrodotto. Per tali edificazioni dovrà essere garantito e documentato tramite valutazione di campo elettromagnetico atteso e presente, il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dall’art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003 e s.m.i.
8. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l’adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l’interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

Art. 28. Servizio idrico

1. Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di



distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”) e una per le acque di minore qualità (“acqua non potabile”).

2. Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente comma si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell’ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

Art. 29. Rete fognaria e impianti di depurazione

1. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto della normativa vigente; gli insediamenti della Areale Diffuso sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi della normativa vigente.
2. A decorrere dall’approvazione del PGT, fino all’eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla normativa vigente, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l’ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:
 - a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle “acque bianche” e delle “acque nere”, il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico
 - b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle “acque bianche” nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di “prima pioggia”, la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell’intervento.
3. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell’uomo si osserva una fascia di rispetto, con vincolo di inedificabilità circostante l’area destinata all’impianto, pari a m. 100.
4. E’ fatto espresso richiamo e rinvio alle norme vigenti in materia.
5. Il PGT recepisce quanto disposto relative all’invarianza idraulica e idrologica dal RR 7/2017

Art. 30. Drenaggio urbano sostenibile

1. Per la realizzazione di nuove strade, piazze, piazzali e parcheggi è prescritta l’adozione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), finalizzati alla gestione, raccolta e trattamento delle acque meteoriche di dilavamento.
2. I sistemi SUDS devono essere progettati in modo da favorire l’infiltrazione nel suolo, la laminazione e il rallentamento dei deflussi, riducendo l’apporto alle reti fognarie e mitigando il rischio di allagamenti.



3. Sono considerati sistemi SUDS, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a. Rain garden, aree verdi e aiuole drenanti;
 - b. Bacini di bioritenzione;
 - c. trincee e pozzi drenanti;
 - d. pavimentazioni permeabili;
 - e. bacini di raccolta e invaso temporaneo;
 - f. canali filtranti e sistemi di fitodepurazione.
4. Nella progettazione dovrà essere privilegiato l'uso di materiali e soluzioni tecniche che assicurino la massima permeabilità e il rispetto delle caratteristiche naturali del suolo.
5. È fatto obbligo ai progettisti di corredare i progetti di nuove urbanizzazioni o interventi di riqualificazione con una relazione idraulica che dimostri l'efficacia dei sistemi SUDS adottati e la compatibilità con il contesto idrogeologico locale e la conformità al RR 7/2017.

