



Comune di Saltrio  
PROVINCIA DI VARESE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estensore

**U.lab S.r.l.**

Via Genova Thaon di Revel 21, 20159 Milano  
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile  
tecnico

Ing. **Stefano Franco**

### **PIANO DEI SERVIZI**

Elaborato

**NORME**

**PS 2**

**Data:** ottobre 2019

L'elaborato contiene le norme del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio di Saltrio (VA).

*I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.*

Incarico conferito a:



**U.lab S.r.l.**

Via Genova Thaon di Revel 21, 20159 Milano  
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile di progetto

Stefano Franco *ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 – Finalità ed efficacia del Piano dei Servizi.....	3
Art. 2 – Elaborati e contenuti .....	3
Art. 3 – Definizioni di parametri ed indici urbanistici .....	3
<b>TITOLO II - CONTENUTI E NORME SPECIFICHE.....</b>	<b>4</b>
Art. 4 – Classificazione dei servizi esistenti.....	4
Art. 5 – Previsione di nuovi servizi.....	5
<b>TITOLO III - NORME FINALI.....</b>	<b>6</b>
Art. 6 – Modalità di intervento e interventi ammessi per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico .....	6
Art. 7 – Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga .....	6
Art. 8 – Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico da parte di soggetti privati .....	6
Art. 9 – Variazione del fabbisogno di aree per servizi, mutamenti di destinazione d'uso .....	6
Art. 10 – Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche.....	6
<b>TITOLO IV - RETE ECOLOGICA .....</b>	<b>7</b>
Art. 11 – Rete ecologica comunale .....	7

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 – Finalità ed efficacia del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, è redatto ed approvato al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

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

### Art. 2 – Elaborati e contenuti

1. Il Piano di Governo del Territorio di Saltrio – Piano dei Servizi - è costituito dagli elaborati di testo e grafici prescrittivi qui elencati:

#### *Elaborati di testo*

---

PS1 QUADRO CONOSCITIVO E SCENARIO PROGETTUALE - Relazione e schede delle attrezzature esistenti e previste

PS2 SISTEMA DEI SERVIZI – Norme

#### *Tavole grafiche*

---

PS3 SISTEMA DEI SERVIZI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ - Attrezzature esistenti e previste - Previsioni viabilità - intero territorio

PS4 SISTEMA ECOLOGICO - Elementi della rete ecologica comunale - intero territorio

### Art. 3 – Definizioni di parametri ed indici urbanistici

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

## TITOLO II - CONTENUTI E NORME SPECIFICHE

### Art. 4 – Classificazione dei servizi esistenti

1. Il Piano dei Servizi classifica le aree per servizi nell'elaborato PS 3 -*Sistema dei Servizi* (ai fini della verifica della dotazione di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005, tali attrezzature costituiscono *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*):

**AIC** Attrezzature di interesse collettivo

**AR** Attrezzature religiose

**S** Attrezzature socio-assistenziali

**I** Istruzione

**AS** Attrezzature sportive

**V** Attrezzature a verde pubblico, turistiche e per il tempo libero

**P** Parcheggi pubblici

**T** Servizi ed attrezzature tecnologiche

**AIC** Attrezzature di interesse collettivo

Aree destinate ad accogliere le attrezzature amministrative, ricreative, culturali, le strutture per la sicurezza e la protezione civile, i depositi.

**AR** Attrezzature religiose

Aree destinate agli edifici di culto e alle attrezzature per lo svolgimento di attività educative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, sportive e di ristoro.  
È compresa l'area cimiteriale.

**AS** Attrezzature socio-assistenziali

Aree destinate ad accogliere strutture socio-assistenziali, anche di interesse sovracomunale.

**I** Istruzione

Aree destinate alle scuole di ogni ordine e grado nonché alle relative strutture e impianti complementari (mensa, palestra, auditorium, laboratorio, ecc.).

**AS** Attrezzature sportive

Aree destinate allo svolgimento delle attività sportive; comprendono sia le strutture coperte e scoperte dove si svolgono le attività sia i relativi spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, uffici amministrativi, locali tecnici, depositi, ecc.).

- V**        Attrezzature a verde pubblico, turistiche e per il tempo libero  
Aree destinate a giardini e parchi di uso pubblico nonché attrezzature turistiche e per il tempo libero; comprendono aree all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
- P**        Parcheggi pubblici  
Aree pubbliche o ad uso pubblico, al di fuori delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente.

#### **Art. 5 – Previsione di nuovi servizi**

Sono identificate nel Piano dei Servizi le nuove attrezzature di progetto:

- NA 01**   Verde pubblico – Via Cassi
- NA 02**   Verde pubblico – Via Agraria
- NA 03**   Parcheggio - Via Praderò
- NA 04**   Parcheggio - Via Monte Rosa
- NA 05**   Parcheggio - Via Fontanino

## **TITOLO III - NORME FINALI**

### **Art. 6 – Modalità di intervento e interventi ammessi per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico**

1. Per gli edifici esistenti adibiti ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono ammessi interventi di cui alla scheda del Piano delle Regole: *Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina (TUC): spazi pubblici e di uso pubblico*

### **Art. 7 – Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga**

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

### **Art. 8 – Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico da parte di soggetti privati**

1. L'intervento di soggetti privati, nella realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto preliminare da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, le ricadute pubbliche conseguenti all'intervento, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché la modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze. La convenzione disciplina, tra l'altro, 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. Sarà cura del privato ottenere il titolo abilitativo alla costruzione prestando un progetto conforme alla convenzione ed al preliminare approvati.

### **Art. 9 – Variazione del fabbisogno di aree per servizi, mutamenti di destinazione d'uso**

1. Per mutamenti di destinazione d'uso si fa riferimento ai dettami di cui agli artt. 51 e 52 della LR 12/2005 e smi. Il Mutamento d'uso comporta sempre la verifica della dotazione di parcheggi. In caso di comprovata impossibilità al reperimento delle aree a parcheggio richieste, ove risulti contestualmente verificato che ciò non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, è ammessa la loro monetizzazione.

### **Art. 10 – Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche**

1. 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.

## TITOLO IV - RETE ECOLOGICA

### Art. 11 – Rete ecologica comunale

1. Il P.G.T. accoglie il concetto di 'rete ecologica' indicato negli artt. 70 e seguenti del P.T.C.P. vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati.
2. Il Piano dei Servizi si uniforma alla disciplina prevista dal P.T.C.P. vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.
3. Secondo le definizioni e le prescrizioni del P.T.C.P. vigente, il P.G.T. individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:
  - a) *elementi costitutivi fondamentali*, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-areas) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-areas) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;
  - b) *fasce tampone* con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.
4. In particolare, le sorgenti di biodiversità (core-areas) di primo livello, sono aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con massima attenzione con priorità; mentre le sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello, sono aree caratterizzate da medi livelli di biodiversità, che fungono da nuclei secondari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con attenzione attraverso corrette strategie di ecosistemi e del paesaggio.
5. Sono aree essenziali alla funzionalità della rete ecologica quelle che ricadono negli areali paesaggistico-ambientale ed lacuale.
6. Sono corridoi ecologici e aree di completamento delle core areas quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale.
7. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale.
8. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal P.T.C.P. vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:
  - a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
  - b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
  - c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.
9. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie,



reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.