



BOZZA

PIANO DEI SERVIZI

Norme

Settore:
Urbanistica Edilizia SUE

B.8

INDICE

| | | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Capo I | Disposizioni generali | 2 |
| Articolo 1 | Riferimenti normativi e contenuti | 2 |
| Articolo 2 | Componenti del Sistema dei servizi | 3 |
| Articolo 3 | Norme generali per le aree per attrezzature e servizi | 4 |
| Articolo 4 | Contribuito dei cittadini alla realizzazione del sistema dei servizi | 4 |
| Articolo 5 | Servizi privati di uso pubblico | 5 |
| Articolo 6 | Applicazione della perequazione | 5 |
| Articolo 7 | Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana. | 6 |
| Articolo 8 | Validità dei diritti volumetrici | 7 |
| Articolo 9 | Traslazione di volumetrie | 7 |
| Articolo 10 | Modalità di intervento sugli spazi aperti | 8 |
| Articolo 11 | Dotazione minima di aree a servizi negli interventi di trasformazione | 9 |
| Articolo 12 | Dotazione minima di parcheggi pubblici | 9 |
| Capo II | Infrastrutture | 11 |
| Articolo 13 | Infrastrutture ferroviarie | 11 |
| Articolo 14 | Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto | 11 |
| Articolo 15 | Percorsi pedonali e ciclabili | 12 |
| Capo III | Rete ecologica Comunale | 13 |
| Articolo 16 | Formazione della rete ecologica comunale | 13 |
| Articolo 17 | Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale | 13 |
| Capo IV | Attrezzature tecnologiche e a rete | 15 |
| Articolo 18 | Cimiteri | 15 |
| Articolo 19 | Aree e impianti tecnologici a rete | 15 |
| Articolo 20 | Reti energetiche e fasce di rispetto | 15 |
| Articolo 21 | Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico | 15 |

Capo I Disposizioni generali

Articolo 1 Riferimenti normativi e contenuti

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
6. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------|---------|
| B1 | AREE A DESTINATE A SERVIZI: REGIME DI PROPRIETA' | 1:5.000 |
| B2 | SCHEDA: AREE A SERVIZI | |
| B3 | QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI ESISTENTI | 1:5.000 |
| B4 | QUADRO PROGETTUALE | 1:5.000 |
| B5 | AREE SOTTOPOSTE A PEREQUAZIONE | 1:5.000 |
| B6 | RELAZIONE | |
| B7 | NORME | |
| B8 | RETE ECOLOGICA COMUNALE | 1:5.000 |

Articolo 2 Componenti del Sistema dei servizi

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

Aree per servizi alla residenza attrezzate

Istituzioni religiose

- Rc: chiese
- Ro: sale, oratori, ecc

Mobilità e Parcheggi pubblici

- P : parcheggi
- Mi: nodi di intercambi

Servizi culturali, espositivi, sportivi e per il tempo libero

- Tc: servizi culturali
- Ts: servizi sportivi

Servizi istituzionali

- Sc: caserme, giustizia e sicurezza
- Si : istituzioni e uffici

Servizi per Istruzione obbligatoria

- Ib: istruzione obbligatoria

Servizi per Istruzione superiore

Is: istruzione superiore

Università

Is: istruzione superiore

Servizi sanitari e assistenziali

- As: sanitari
- Ap: socio-assistenziali

Verde quartierale e urbano

- Va: verde quartierale e urbano

Aree per attrezzature tecnologiche e per servizi vari

Servizi generali e impianti tecnologici

- Gt: servizi generali e impianti tecnologici

Servizi cimiteriali

- Gc: servizi cimiteriali

Servizi per le attività produttive

PLIS altomilanese

Articolo 3 Norme generali per le aree per attrezzature e servizi

1. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per servizi o private convenzionate o comunque di interesse pubblico.
2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. In tutte le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.
4. L'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi che l'Amministrazione valuterà in relazione al tessuto edilizio esistente, le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano .
5. È attribuito alle aree destinate a servizi di nuova previsione individuate dal Documento di Piano un indice edificatorio teorico (Itp) che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti al successivo Articolo 6 .
6. Il Piano dei Servizi prevede meccanismi compensativi e di traslazione volumetrica in relazione ad obiettivi specifici individuati nel Documento di Piano e che interessano parte delle aree di proprietà pubbliche, tali meccanismi sono definiti ai successivi Articolo 7 e Articolo 9 .
7. Sono considerate destinazioni d'uso secondarie sempre ammesse nelle aree a servizi le attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o di ristorazione a condizione che si configurino come attività accessorie al servizio di pubblico interesse.
8. In tutte le aree di proprietà comunale destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione possono essere incluse, a seguito di procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., destinazioni secondarie diverse da quella principale di pubblico interesse ivi localizzata e da quelle sempre ammesse di cui al comma 7, al fine garantire una migliore gestione dei servizi stessi.
9. Per le aree a servizi oggetto di variante urbanistica di cui al comma 8, le destinazioni secondarie ammesse e i relativi parametri urbanistico/edilizi vengono determinati con i provvedimenti di approvazione della variante stessa.

Articolo 4 Contribuito dei cittadini alla realizzazione del sistema dei servizi

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.
2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
3. I proprietari frontisti all'*Ambito di trasformazione 1 - Spina verde* possono utilizzare, annettendo alla proprietà, le fasce laterali per una profondità di metri 10 a condizione che tali porzioni venga

no piantumate. La realizzazione dell'intervento modifica la conformazione dei suoli, che assumano la destinazione di Verde Privato (sub ambito B6/c). Nel caso dell'utilizzo da parte dei proprietari frontisti non si applicano i comma 2, 3 e 4 dell' Articolo 6 .

Articolo 5 Servizi privati di uso pubblico

1. Per i servizi privati di uso pubblico esistenti, anche se non individuati sulla cartografia del Piano dei Servizi, sono possibili interventi di riqualificazione e riorganizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà acconsentire a variazione dei parametri edilizi ed urbanistici che verranno determinati rispetto alla compatibilità con il tessuto edilizio limitrofo esistente, alle condizioni di accessibilità della rete viaria e l'impatto sul sistema ambientale.
2. Le recinzioni dei servizi privati eventualmente realizzati in ambiti di trasformazione dovranno essere adeguate al contesto delle destinazioni pubbliche in cui si inseriscono e dovranno garantire, in particolare, compatibilmente con la specifica natura del servizio realizzato, la necessaria "trasparenza e trapiantabilità" nel caso di contesti a verde o di spazi aperti; in detti contesti sono preferibili recinzioni di tipo "aperto" o recinzioni realizzate con arbusti e/o siepi.
3. I servizi privati ad uso pubblico possono essere realizzati nelle aree a servizi previsti di progetto, ad eccezione di quelle destinate ai servizi di verde a scala urbana, quali Parco Busto Nord, il Parco Nord Borsano e porzione della Spina Verde. Fanno eccezione i casi di riuso con funzioni a servizi, di fabbricati esistenti di cui al successivo articolo.6, comma 5. La realizzazione di servizi privati di uso pubblico è subordinata ad un Piano Attutiva e una convenzione con l'Amministrazione Comunale in cui siano definiti i criteri e gli usi del servizio.
4. Per servizi privati realizzati in immobili esistenti collocati nel tessuto urbano consolidato, nel caso di interventi di carattere edilizio sugli stessi, si applicano le norme del Piano delle Regole relative all'isolato di riferimento in cui l'immobile è inserito.

Articolo 6 Applicazione della perequazione

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i criteri sotto indicati.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - a. aree da acquisire all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - b. aree per il completamento del Progetto Parco Busto Nord
 - c. aree a standard da acquisire, previste dal precedente PRG e riconfermate.
 - d. aree per verde di rispetto stradale da acquisire;
 - e. aree di trasformazione e aree di trasformazione per la riqualificazione urbana;
 - f. aree pubbliche di ricollocazione volumetrica.
3. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione di cui al comma 2 lettera a) e c) è attribuita una capacità volumetrica teorica massima (espressa in mq) pari a 0,15 mq/mq. Per le aree di cui al comma 2 lettera b) e d) è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in mq) pari a 0,05 mq/mq.
4. La capacità teorica di cui al comma 3 si traduce in diritti volumetrici (ltv) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

5. Nel caso di edifici esistenti, all'interno di ambiti di perequazione, potrà essere realizzato direttamente un servizio di interesse pubblico e verrà riconosciuta l'intera volumetria esistente. Il servizio dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale e la sua destinazione dovrà essere compatibile e coerente con il contesto urbano all'interno del quale si inserisce. In caso contrario verrà riconosciuto l'indice di perequazione previsto dal piano.
6. Il diritto volumetrico massimo previsto è subordinato ad azioni di riqualificazione ambientali o usi temporanei che garantiscono il decoro delle aree quali:
 - piantumazione preventiva secondo i criteri di cui all'articolo 11 comma 12 delle norme del Documento di Piano;
 - produzione agricola e/o florovivaista;
 - orti urbani;
 - realizzazione di servizi temporanei ad uso pubblico che non prevedano sensibile riduzione della superficie drenante;
 - giardini privati.
7. Gli interventi previsti nel presente comma devono essere realizzati entro 12 mesi dalla entrata in vigore del presente PGT. La constatazione delle intervenute azioni di riqualificazione ambientale avverrà al momento della cessione dell'area all'Amministrazione Comunale, con il contestuale riconoscimento dei relativi diritti volumetrici.
La non attuazione degli interventi entro il termine prefissato determina la decurtazione del diritto volumetrico pari ad un terzo del valore massimo.
8. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettera f) e e) come specificato ai successivi commi.
9. Allo scopo di rendere operativa la possibilità di compravendita dei diritti volumetrici, come sopra specificato, le aree di trasformazione (di cui al comma 2 punto f) e e)), sono dotate di un indice di perequazione (U_p) espresso in mq/mq che indica la SLP da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di Trasformazione interessata.
10. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 3, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.
11. L'Amministrazione Comunale, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio preventivo.
12. I diritti volumetrici di cui al comma precedente potranno essere successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

Articolo 7 Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana.

1. Per le *Aree di rigenerazione urbana pubbliche e private*, individuate all'interno dell'elaborato B5 *aree sottoposte a perequazione* del Piano dei Servizi, l'indice perequativo dovrà essere raggiunto prioritariamente tramite l'acquisizione dei diritti volumetrici derivanti dai processi di rigenerazione urbana descritti al comma 3.

2. Contestualmente alla compravendita dei diritti volumetrici fra aree per servizi e aree di trasformazione, allo scopo di dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innestare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio, l'Amministrazione promuove, mediante l'attribuzione di diritti volumetrici, interventi di rigenerazione urbana eseguiti sugli edifici esistenti.
3. I diritti volumetrici necessari alle *Aree di rigenerazione urbana pubbliche e private*, al fine del raggiungimento delle volumetrie, ovvero delle SLP indicate dal Documento di Piano, saranno parametrati rispetto alle caratteristiche degli interventi sul consolidato secondo i seguenti criteri:
 - Realizzazione di interventi energetici sul patrimonio edilizio privato esistente che hanno determinato un risparmio nei consumi ed una diminuzione di emissioni in atmosfera;
 - Interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici;
 - Sistemazione degli spazi pubblici all'aperto, per migliorarne la percezione e favorirne la fruizione (piazze, aree verdi, slarghi ecc.);
 - Interventi di miglioramento biotico delle aree pubbliche tramite piantumazione per il potenziamento del valore eco-sistemico di Busto Arsizio e la creazione di corridoi ecologici comunali.
 - Attivazione di nuovi poli attrattori che possano incrementare la competitività territoriale
 - Rimozione di elementi che possano avere ripercussione sulla salute dei cittadini (es: amianto).
4. Le aree di rispetto cimiteriale da acquisire, comprensive delle porzioni eventualmente ricadenti in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, potranno essere acquisiti dall'Amministrazione Comunale utilizzando l'istituto della compensazione secondo i criteri previsti dal successivo comma. ; alle aree di rispetto cimiteriale è attribuita a titolo compensativo una capacità volumetrica teorica (espressa in mq) pari a 0,05 mq/mq ; detta compensazione è da considerarsi una possibilità alternativa rispetto al corrispettivo in denaro.
5. Entro 6 mesi dall'approvazione del PGT l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare uno specifico Regolamento che individui la quantità dei diritti volumetrici a disposizione e i criteri qualitativi dei diritti volumetrici stessi.

Articolo 8 Validità dei diritti volumetrici

1. I diritti volumetrici rappresentano una potenzialità volumetrica che è subordinata all'attuazione degli ambiti di trasformazione ed alla validità del Piano.
2. Nel caso di Cessione al Comune di aree dotate di diritti volumetrici o di attuazione di processi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente così come definiti dal Documento di Piano, i diritti volumetrici mantengono la loro validità anche al variare della pianificazione urbanistica comunale e l'Amministrazione Comunale si impegna a garantirle l'utilizzabilità.

Articolo 9 Traslazione di volumetrie

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di trasferire quote di volumetrie esistenti e già previste al momento dell'adozione del presente Piano, ai fini della riqualificazione urbana di ambiti a particolare intensità di edificazione, utilizzando a riguardo le aree individuate all'interno del Documento di Piano e altre aree a disposizione dell'Amministrazione Comunale stessa.

2. A tale riguardo l'Amministrazione Comunale destina in via prioritaria alcune aree di proprietà pubblica individuate all'interno dell'elaborato B4 Aree sottoposte a perequazione come "aree per la ricollocazione volumetrica" per la concentrazione di tali diritti volumetrici.
3. L'elaborato B5 *Aree sottoposte a perequazione* individua specifiche aree per il trasferimento di volumetrie per il processo di rinnovamento del patrimonio edilizio residenziale obsoleto a bassa efficienza energetica, denominate "aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica".
4. Tali aree saranno messe a disposizione dei privati cittadini promotori di processi di sostituzione del patrimonio edilizio a seguito di specifici bandi che verranno elaborati sulla base dei seguenti contenuti:
 - a. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in classe energetica A. E' consentita la realizzazione di edifici in classe B e C con una riduzione del 5% e del 10% della SLP assegnata.
 - b. Per l'attivazione del processo di trasferimento delle volumetrie, gli edifici esistenti devono essere in classe energetica D o inferiore.
 - c. Il diritto volumetrico trasferibile è pari a 130 % della SLP esistente.
 - d. Al termine dell'edificazione del nuovo edificio, la costruzione in classe energetica bassa dovrà essere demolita a cura e spesa del soggetto attuatore e l'area di sedime, e relativa pertinenza, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale per promuovere nuovi processi analoghi.
 - e. L'area in cessione dovrà essere di dimensioni uguali o superiore all'area pubblica, nel caso in cui l'area pubblica sia di dimensioni maggiori all'area in cessione, le eccedenze dovranno essere acquisite dal soggetto privato al valore di mercato.
5. Procedura analoga potrà essere utilizzata per gli edifici in cui si svolgono attività industriali, in questo caso la ricollocazione delle nuove strutture avverrà nelle aree di proprietà pubbliche del polo industriale di Sacconago. La quantità delle aree a disposizione e le procedure per la realizzazione dei trasferimenti verranno indicati con specifica deliberazione comunale entro 6 mesi dall'approvazione del PGT. All'interno della deliberazione verranno definite le forme e le modalità per il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei portatori di interessi (enti, associazioni,).

Articolo 10 Modalità di intervento sugli spazi aperti

1. Costituisce parte integrante del progetto edilizio anche il progetto di suolo, finalizzato a dettagliare le sistemazioni degli spazi aperti, pavimentati e vegetali (alberature, prati, giardini, orti, ecc.), con indicazione delle essenze impiegate e i progetti esecutivi delle recinzioni, di eventuali impianti di irrigazione fissi e di tutte le opere di sistemazione esterna.
2. Gli interventi di Recupero edilizio (ad esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria), di Nuova costruzione e di Trasformazione urbanistica, dovranno essere accompagnati da un adeguato rilievo dello stato dei luoghi e delle alberature esistenti, indicanti il grado di conservazione, l'esatta localizzazione riportata su planimetria e testimoniata da documentazione fotografica.
3. In tutti gli interventi edilizi ed in particolare in quelli che interessano il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare gli apparati radicali delle alberature di alto fusto nonché le specie pregiate esistenti.
4. Nelle schede delle aree di trasformazioni del Documento di Piano potranno essere inserite prescrizioni riguardo progetti di riqualificazione delle infrastrutture connesse alle aree di trasformazione. I progetti di riqualificazione riguardano la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali e degli spazi pedonali, la realizzazione delle eventuali piste

ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e l'indicazione di interventi di arredo urbano.

Articolo 11 Dotazione minima di aree a servizi negli interventi di trasformazione

1. Fatta salva diversa indicazione contenuta nelle Schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A18 del Documento di Piano, la dotazione di aree a servizi per le diverse funzioni è articolata come segue:
 - nelle aree di trasformazione residenziale è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria);
 - nelle aree di trasformazione a destinazione produttiva la dotazione di aree a standard è pari al 20% della ST;
 - nelle aree di trasformazione a destinazione terziaria e commerciale la dotazione di aree a standard è pari a:
 - per le funzioni terziarie e direzionali la dotazione prevista è del 100% della SLP;
 - per le funzioni commerciali la dotazione è pari al 100% della SLP nel caso di esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita fino 1000 mq, è pari al 150% per le Medie strutture da 1001 mq fino a 2.500.

Articolo 12 Dotazione minima di parcheggi pubblici

1. Nelle aree di intervento interne alla città costruita e oggetto di trasformazione, come disciplinate nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, corrispondono le seguenti dotazioni minime di Parcheggi pubblici o di uso pubblico. La classificazione delle destinazioni d'uso è contenuta all'articolo 6 del Piano delle Regole.

Residenza

P= 10 mq/100 mq SIp

Produttivo

P= 20 mq/100 mq SIp

Terziaria e direzionale

P= 50 mq/100 mq SIp

Commerciale

Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita fino a 1.000 mq (MSV1 e MSV2)

P= 60 mq/100 mq SIp

Medie strutture di vendita – MSV3 con superficie di vendita compresa fra 1.001 e 2.500 mq

P= 105 mq/150 mq SIp

Ricettiva

P=150 mq/100 mq SIp

2. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, oppure su aree che non facciano parte del lotto, a condizione che non distino più di 300 m, misurati come percorso pedonale più breve, tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.

3. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale su richiesta della stessa.
4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Norme di attuazione. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Capo II Infrastrutture

Articolo 13 Infrastrutture ferroviarie

1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali potranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia e in particolare quanto definito dagli articoli 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista all'articolo 60 dello stesso DPR e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'articolo 62 dello stesso DPR; in tali aree potranno essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
3. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano o un'Area di Trasformazione, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità *I_f* e *I_t* e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
4. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

Articolo 14 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

1. Queste zone comprendono gli spazi anche interni a strumenti urbanistici esecutivi, destinati alle sedi stradali, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente. All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.
2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.
3. In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal D.Lgs. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 5/2001.
4. Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.
5. Lungo il tracciato della Variante alla SS33 del Sempione è individuata una fascia di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.. Lungo questa fascia, individuata all'interno della Tavola A13 del Documento di Piano, le modalità di intervento sono regolate dalla DGR n° VIII/8579 del 3 dicembre 2008, "Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati (art. 102-bis L.R. n° 12/2005)" e dai contenuti dell'art. 17, comma 1 lettera e) della normativa del Piano dei Servizi. Per l'attuazione degli interventi previsti all'interno di questo ambito, è facoltà dell'Amministrazione Comunale applicare i principi perequativi e compensativi previsti dal piano. E' in ogni caso fatto divieto di

effettuare interventi di trasformazione dei luoghi che possano determinare, in qualsiasi modo, un aggravio dei requisiti di realizzabilità tecnica ed economica dell'infrastruttura

6. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto mediante strutture in elevazione; la localizzazione di tali strutture è prevista dal "Piano urbano dei parcheggi" di cui alla legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni

Articolo 15 Percorsi pedonali e ciclabili

1. I percorsi pedonali dovranno consentire il passaggio e la sosta di persone carrozzine e ove possibile il transito lento dei mezzi di emergenza e, sotto il profilo materico, dovranno mantenere la continuità con i materiali degli spazi aperti connessi ai percorsi.
2. Nell'area urbana e in particolare nei tessuti della Città storica e consolidata, i percorsi e le piste ciclabili o ciclopedonali potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana nonché nelle aree destinate a servizi di cui alle presenti norme.
3. I percorsi ciclabili e ciclopedonali dovranno costituire un sistema continuo ed integrato ed in particolare dovranno essere curati gli attraversamenti ed i punti di incrocio della viabilità, le intersezioni con i passi carrai, i materiali impiegati, ecc.
4. I percorsi ciclopedonali di nuova previsione dovranno avere sezioni non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e m. 2,5 se bidirezionali, L'eventuale esistenza di elementi preesistenti potrà costituire deroga alle presenti norme.
5. I percorsi ciclabili e ciclopedonali previsti in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

Capo III Rete ecologica Comunale

Articolo 16 Formazione della rete ecologica comunale

1. L'elaborato grafico contenuto nella Relazione del Documento di Piano individua il sistema ambientale paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTCP per la rete ecologica provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono sottoposti alle relative normative di zona, così come individuate nel Piano delle Regole, oltre che nelle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque ecc.). Il successivo Articolo 17 individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l'infrastruttura verde del territorio regionale.

Articolo 17 Prescrizioni ed indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.

a) Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico

L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.

Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale. A tale fine è sollecitata la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, ecc.) in particolare nei contesti di maggiore rilevanza ambientale, di cui al successivo punto d) o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.

b) Aree boscate in zona urbana

Gli ambiti boscati interclusi nel tessuto consolidato rappresentano un elemento di alto valore ambientale. Per le aree boscate sono valide le prescrizioni previste dalla normativa forestale.

c) Aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in genere

Gli ambiti di questa unità sono riferibili prima di tutto a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali i parchi pubblici, le aree per il gioco e sportive esistenti e previste. Esse svolgono una importante funzione ricreativa e al tempo stesso rappresentano una opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano.

Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzando gli interventi previsti con elementi di connessione alla rete ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.

Con riferimento agli indirizzi su esposti dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico - ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile, l'impianto di siepi arboreo - arbustive e filari;
- realizzazione delle aree a verde pubblico favorendo l'integrazione fra il contesto agricolo e i valori storici e paesistici del contesto. Anche gli spazi verdi destinati ad attività sportive o per il tempo libero devono costituire occasione di connessione ecologica, sia attraverso la disposizione delle parti a verde, sia migliorando la valenza ecologica delle stesse.

Nei parcheggi pubblici e privati di nuova realizzazione o soggetti a eventuali progetti di riqualificazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla riduzione delle superfici impermeabili a favore di superfici drenanti, unitamente al migliore inserimento ambientale e paesistico attraverso un'adeguata dotazione vegetazionale;

d) Corridoio ecologico comunale

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico comunale deve essere garantita la tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche, ...) e del paesaggio nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- tutela e miglioramento della vegetazione caratterizzante la tessitura di tale paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate) e potenziamento del sistema delle alberature campestri;
- conservazione della maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando frammentazioni della maglia aziendale;
- cura dell'inserimento paesistico di eventuali nuovi manufatti.

e) Ambiti di mitigazione

All'interno della rete ecologica comunale, con funzione fruizione paesistica e di integrazione tra la rete del verde locale e il sistema delle infrastrutture e degli impianti tecnologici, sono individuati i seguenti ambiti di mitigazione:

- lungo il previsto tracciato della Variante alla SS33 del Sempione;
- attorno all'inceneritore esistente ACCAM (Zona E2 – Verde arborato di sud-ovest).

La fascia di mitigazione individuata dalla cartografia di piano, che si sviluppa lungo il previsto tracciato della Variante alla SS 33 come "Corridoio di salvaguardia urbanistica", si propone di garantire una corretta relazione con le scelte di sviluppo insediativo, salvaguardare e valorizzare le caratteristiche paesistico-ambientali del territorio, qualificare complessivamente i caratteri del territorio interessato, nonché garantire le condizioni per la realizzabilità della nuova infrastruttura di rilevanza sovralocale. L'attuazione degli interventi verrà effettuata da soggetti deputati in relazione alle disposizioni di legge e alla natura degli stessi. Ad integrazione e completamento di quanto indicato in precedenza, si richiamano i contenuti dell'art. 14 delle norme del Piano dei Servizi.

Capo IV Attrezzature tecnologiche e a rete

Articolo 18 Cimiteri

1. Comprendono le aree per i cimiteri, i relativi servizi e le fasce di rispetto. L'attuazione del PGT avviene tramite intervento diretto, sulla base di quanto previsto nel Piano cimiteriale.
2. Le dimensioni delle fasce di rispetto, riportate nell'elaborato Carta dei vincoli del Documento di Piano, per l'applicazione del prescritto vincolo d'inedificabilità, sono soggette alla normativa vigente in materia.

Articolo 19 Aree e impianti tecnologici a rete

1. Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale, quali quelle utilizzate per attività di autodemolizione e di rottamazione.
2. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti;

Articolo 20 Reti energetiche e fasce di rispetto

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno essere definite le fasce di rispetto come previste dalla L. n° 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003 e la metodologia di calcolo dovrà rispettare quanto previsto dal Ministero dell'Ambiente con DM del 29 maggio 2008.
2. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, l'Amministrazione comunale potrà 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.

Articolo 21 Reti e sistemi per la gestione del 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. Le specifiche tecniche di costruzione delle reti terranno conto delle prescrizioni e indicazioni contenute nel PUGSS.