



Comune di Caronno Pertusella

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

piano dei servizi

Oggetto:

Norme

Modificata a seguito delle controdeduzioni

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Sindaco	Loris Bonfanti
Assessore all'Urbanistica	Ilaria Nava
Segretario Comunale:	Anna Maria Puccia
Autorità Procedente:	Michele Beretta
Autorità Competente:	Cristina Tonelli Stefano Codari

GRUPPO DI LAVORO PGT

Coordinamento e progettazione:	BCG Associati Arch. Massimo Giuliani Paolo Alberico Marco Tosca Marisa Zuzzaro
Analisi ecosistemiche e ambientali. Rapporto Ambientale:	NQA srl Giovanni Luca Bisogni

Note sulla redazione del Piano dei Servizi:

Le serie di elaborati 2.1. "Quadro ricognitivo", 2.2. "Quadro conoscitivo dei servizi e della popolazione" e 2.3. "Indicazioni di Piano" sono state redatte dall'arch. Antonio Locati con la collaborazione dell'arch. Luciano Saino e modificate ed integrate a seguito della delibera di annullamento del C.C. num. 1 del 19/04/2012 e della delibera del C.C. num. 85 del 02/07/2012.

Data: **giugno 2013**

Elaborato:

2.3.4

INDICE

TITOLO I - DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE	5
Art. 1. Riferimenti legislativi.....	5
Art. 2. Ambito di applicazione	5
Art. 3. Finalità e obiettivi del Piano	5
Art. 4. Facoltà di deroga.....	5
Art. 5. Prevalenza	6
TITOLO II - DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	7
Art. 6. Elaborati costituenti il Piano dei Servizi	7
Art. 7. Contenuti e finalità.....	7
Art. 8. Valore normativo	7
Art. 9. Metodologia, contenuti e modalità di attuazione	8
Art. 10. Perequazione, Compensazione e Premialità	8
Art. 11. Applicazione della perequazione	9
Art. 12. Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana e la qualità ambientale.....	10
Art. 13. Classificazione e norme di attuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse generale	11
Art. 14. Attrezzature per impianti tecnologici.....	13
Art. 15. Impianti di distribuzione carburante	13
Art. 16. Impianti ripetitori per telecomunicazioni.....	13

TITOLO I - DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

Art. 1. Riferimenti legislativi

1. Le presenti Norme regolano il governo del territorio nel comune di Caronno Pertusella in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.
2. Per quanto non esplicitamente previsto nel presente testo si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

Art. 2. Ambito di applicazione

1. Il Piano di governo del territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale di Caronno Pertusella e risulta articolato nei seguenti atti: i) Documento di piano, ii) Piano dei servizi; iii) Piano delle regole. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Art. 3. Finalità e obiettivi del Piano

1. Il Piano di Governo del Territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale con particolare attenzione:
 - a) alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti di tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;
 - b) alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - c) alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e delle modalità della riqualificazione urbana;
 - d) alla salvaguardia e valorizzazione del residuo patrimonio storico e paesaggistico, enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità;
 - e) all'incremento dell'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita degli utenti di Caronno Pertusella.

Art. 4. Facoltà di deroga

1. Ai sensi dell'art. 40 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la deroga alle presenti Norme è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, e può essere assentita all'esclusivo fine di abbattere le barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti prescritti dall'art. 19 della Lr. 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 5. Prevalenza

1. Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: i) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; ii) fra tavole di piano e Norme queste ultime.
2. In caso di difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di piano stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

TITOLO II - DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 6. Elaborati costituenti il Piano dei Servizi

1. Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

2.1.	Quadro ricognitivo	
2.1.1.	Carta dei servizi esistenti	1:5.000
2.1.2.	Carta delle aree e degli edifici di proprietà comunale	1:5.000
2.2.	Quadro conoscitivo dei servizi e della popolazione	
2.2.1.	Carta di approfondimento dello stato attuale dei servizi	1:9.000
2.2.2A	Carta di distribuzione della componente anagrafica	1:12.000
2.2.2B	Carta di distribuzione della componente anagrafica	1:12.000
2.2.3A	Carta dell'accessibilità dei servizi	1:10.000
2.2.3B	Carta dell'accessibilità dei servizi	1:10.000
2.3.	Indicazioni di Piano	
2.3.1.	Azzonamento del Piano dei Servizi	1:5.000
2.3.2	Aree sottoposte a perequazione	1:5.000
2.3.3	Relazione	--
2.3.4	Norme	--

2. Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

Art. 7. Contenuti e finalità

1. Il Piano dei servizi, in conformità alla legislazione regionale vigente, rappresenta lo strumento di interfaccia tra domanda e offerta di servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, e persegue il fine di assicurare una dotazione globale adeguata ai soggetti e funzioni insediate e previste.
2. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del PdS, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
3. Tutti gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi nonché quelli relativi all'Edilizia residenziale pubblica devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del PdR

Art. 8. Valore normativo

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 12/2005

2. Hanno carattere prescrittivo i vincoli posti sulle aree destinate ai servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, alle quali non siano state assegnate potenzialità edificatorie in applicazione del principio della perequazione.
3. Non sono sottoposte al vincolo espropriativo secondo le scadenze di legge le aree ricomprese nelle Aree di Trasformazione individuate dal Documento di Piano.

Art. 9. Metodologia, contenuti e modalità di attuazione

1. Il Piano dei Servizi è costituito da una prima fase di indagine sul patrimonio pubblico e di interesse generale esistenti, sulla individuazione delle carenze nei vari settori nei quali si articolano le prestazioni della Pubblica Amministrazione in merito alla qualità del servizio e al suo livello di fruibilità e di accessibilità, da una fase propositiva articolata nei vari settori di intervento e dalla definizione di una scala delle priorità, costruita in stretta relazione con la capacità finanziaria della Amministrazione Comunale.
2. La prima fase è stata effettuata con rilevazioni dirette sulle strutture esistenti e con diversi incontri con la popolazione avvenuti attraverso la costituzione di un forum permanente; sono stati per questo organizzati una prima serie di incontri di informazione e consultazione a conclusione delle indagini conoscitive in corso, e un secondo momento di confronto al momento della definizione dei contenuti del Piano di Governo del Territorio.
3. La definizione di una scala delle priorità è avvenuta anche con il concorso della VAS, anche e soprattutto in relazione a quegli obiettivi finalizzati al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

Art. 10. Perequazione, Compensazione e Premialità

1. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Documento di Piano utilizza criteri di perequazione, compensazione, incentivazione e premialità, allo scopo di favorire l'acquisizione delle aree a servizi e mettere in moto processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali.
2. I criteri di cui al precedente comma 1 sono disciplinati dalle presenti norme e dalle norme del Piano dei Servizi, e riguardano le aree di trasformazione, le aree per servizi pubblici da acquisire, gli edifici del Centro Storico, nonché l'edificato esistente del Tessuto Urbano Consolidato, così come specificato nei successivi articoli.
3. In particolare è fatto ricorso a:
 - a. l'uso della perequazione, per l'acquisizione delle aree a servizi nelle forme e nei modi disciplinati al successivo Art. 11.
 - b. l'uso della compensazione, per la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e ambientale, come disciplinato al successivo Art. 12.
 - c. l'uso dell'incentivazione e premialità, per il miglioramento delle performance tecnologiche e ambientali degli edifici esistenti, come disciplinato al successivo Art. 12.

Art. 11. Applicazione della perequazione

1. 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 a standard da acquisire.

2. Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione è attribuita una capacità volumetrica teorica massima (espressa in mq) pari a 0,05 mq/mq.

3. La capacità teorica di cui al comma 2 si traduce in diritti volumetrici (lt) 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.

4. Tale capacità volumetrica teorica (espressa in mq) è aumentata a 0,20 mq/mq nel caso in cui le aree vengano preventivamente piantumate e cedute all'Amministrazione Comunale entro dodici mesi dall'approvazione del presente P.G.T., con eccezione dell'area PR13.

Gli interventi di piantumazione sono previsti nel limite minimo di 1 alberatura ogni 100 mq, nel rispetto comunque di quanto previsto nel regolamento comunale sul verde. I progetti di piantumazione saranno sottoposti all'Amministrazione Comunale per una valutazione preventiva circa la disposizione delle alberature, in funzione del previsto utilizzo dell'area stessa.

5. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli Ambiti di Trasformazione come specificato ai successivi commi.

6. Allo scopo di rendere operativa la possibilità di compravendita dei diritti volumetrici, come sopra specificato, gli Ambiti di Trasformazione sono dotati di un doppio indice espresso in mq/mq con le seguenti caratteristiche:

- Indice It: indice massimo attribuito all'area dal PGT, che definisce la SLP massima realizzabile all'interno dell'area stessa;
- Indice It di perequazione, che indica la SLP da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di Trasformazione interessata.

7. L'indice It di perequazione di cui al precedente comma 6 individua la SLP massima da realizzare secondo quanto indicato dal Documento di Piano.

8. L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 1, 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.

9. 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.

10. I diritti volumetrici di cui al comma precedente potranno essere successivamente ceduti dal Comune ai privati proprietari delle aree interessate dagli interventi di trasformazione.

Art. 12. Applicazione della compensazione per la rigenerazione urbana e la qualità ambientale

1. Come disciplinato nel precedente Art. 11, gli Ambiti di Trasformazione hanno l'obbligo di acquisire le volumetrie, ovvero le SLP, che derivano dall'applicazione dell'indice di perequazione di cui al comma 5 dello stesso articolo.
2. Per gli Ambiti di Trasformazione di cui all'Art. 11 tali volumetrie dovranno in prima istanza essere reperite fra quelle generate dalle aree a servizi, per favorire la loro cessione alla pubblica amministrazione.
3. 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 del tessuto consolidato secondo i seguenti criteri:
 - realizzazione di interventi di risanamento conservativo all'interno del Centro Storico secondo requisiti qualitativi e ordine di priorità da definirsi all'interno del Regolamento di cui al successivo comma 6.
 - 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..) secondo uno specifico elenco redatto dall'Amministrazione Comunale e aggiornato annualmente in cui sono individuati i siti interessati, le priorità di intervento e gli obiettivi da perseguire;
 - interventi di miglioramento biotico delle aree pubbliche tramite piantumazione per il potenziamento del valore eco-sistemico di Caronno Pertusella e la creazione di corridoi ecologici comunali.
4. L'Amministrazione promuove inoltre la qualificazione ambientale di contesti di frangia compresi all'interno dei territori del parco del Lura, in zone marginali e/o in comparti di dimensione limitata, definendo progetti di sistemazione delle aree verdi del Parco.

Ai fini della qualificazione di cui sopra, l'Amministrazione potrà promuovere specifici Bandi all'interno dei quali metterà a gara quote di diritti volumetrici, per attribuirli alle aree comprese nel suddetto progetto, individuando specificamente le aree coinvolte, nel caso di previsione di intervento in un ambito definito, o le caratteristiche delle stesse, nel caso di intervento diffuso in determinate tipologie di contesti.

La partecipazione al bando da parte dei soggetti interessati, in qualità di proprietari o aventi titolo in relazione alle aree coinvolte nel progetto, avrà luogo attraverso l'adesione a un Bando, la cui pubblicazione avrà luogo secondo le procedure previste dalla normativa in vigore e in funzione dell'ampiezza dei territori coinvolti.

A conclusione della procedura, i proprietari delle aree ai quali verranno attribuiti i diritti sopra detti, dovranno cedere in cambio all'Amministrazione Comunale le aree con le quali avranno preso parte alla gara.

Il progetto di qualificazione in oggetto, denominato "Progetto di compensazione ambientale", da condividere e concordare con il Consorzio Parco del Lura, dovrà prevedere il miglioramento ambientale di un comparto di aree di diverse proprietà fra loro contigue, o appartenenti a un sistema diffuso ma con elementi connotativi omogenei (es. adiacenza al corso d'acqua) la cui destinazione finale potrà essere

anche agricola. Tale miglioramento potrà avere luogo attraverso una serie di interventi di seguito indicativamente descritti:

- a) realizzazione di filari arboreo/arbustivi lungo rogge, strade campestri, margini edificati, partizioni dei campi ecc...;
 - b) rimboschimento di piccole aree strategicamente collocate;
 - c) realizzazione di percorsi campestri e ciclabili di connessione con circuiti ciclopedonali più vasti e/o di penetrazione nel territorio agricolo;
 - d) creazione di produzioni agricole di nicchia, orticole, floristiche, arboree ecc.. con tecniche di coltivazione biologica, da utilizzare per il mercato locale e la formazione di gruppi d'acquisto a Km zero;
 - e) altre ipotesi in grado di integrare la qualità ambientale del territorio con la fruizione da parte dei cittadini, con le attività didattiche e formative di ragazzi, studenti e altri gruppi di studio, e con la promozione di attività ricreative e culturali.
5. I diritti così generatisi, potranno essere realizzati nelle aree di trasformazione o in altre aree di possibile atterraggio, come definite dal Documento di piano e dal piano delle Regole.
6. Entro 6 mesi dall'approvazione del PGT l'Amministrazione Comunale dovrà promuovere uno specifico Regolamento che individui la quantità dei diritti volumetrici a disposizione e i criteri qualitativi dei diritti volumetrici stessi.

Art. 13. Classificazione e norme di attuazione delle attrezzature pubbliche e di interesse generale

1. Le attrezzature di interesse comune, per l'istruzione e per lo sport comprendono le seguenti categorie di servizi e sono classificate così come indicato nei commi che seguono.

2. Servizi comunali

Sono tutte quelle categorie di servizio gestite direttamente o per conto della Amministrazione Comunale e collocate in sede propria e comprendono:

- Attrezzature di interesse collettivo come la biblioteca, gli uffici comunali, il magazzino comunale, le sedi di associazioni, la sede della polizia municipale, il mercato comunale, e altri eventuali servizi pubblici o di interesse pubblico;
- Servizi per l'istruzione;
- Attrezzature sportive;
- Cimiteri,

Modalità di intervento:

Gli interventi sono definiti direttamente dalla Amministrazione Comunale a seconda dei servizi erogati e sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

3. Servizi religiosi

Sono tutte le categorie di servizi dedicate al culto e di carattere assistenziale e ricreativo gestite dai religiosi collocate in sede propria; comprendono:

- chiese, oratori, strutture assistenziali in genere gestite da religiosi

Modalità di intervento:

- per gli edifici strettamente dedicati al culto e per quelli adibiti ad attività culturali, assistenziali e religiose non si definisce alcun parametro di edificazione in ragione dello loro particolare destinazione. Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato
- per tutti gli altri edifici valgono le norme e i parametri dell'ambito in cui sono collocati, come definiti dal Piano delle Regole

4. Servizi privati di uso pubblico

Sono tutte quelle categorie di servizio, che comprendono in parte anche attività e funzioni di cui al precedente comma 1, che svolgono funzione di servizio pubblico o di uso pubblico gestite da enti e associazioni esterni alla Amministrazione Comunale e collocati in sede propria; comprendono:

- la sede dei carabinieri, le strutture assistenziali, socioculturali, ricreative, ricettive, per il tempo libero in genere, le sedi delle associazioni, la Stazione delle FNM, altre eventuali funzioni di interesse pubblico.

Modalità di intervento:

- per tutti gli edifici valgono i parametri degli ambiti in cui sono collocati, come definiti dal Piano delle Regole;
- per particolari esigenze funzionali (ex. Stazione ferroviaria, spazi destinati allo sport, ecc.) i parametri sono definiti in base alle funzioni svolte.

5. Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico – infrastrutture stradali

Modalità di intervento:

- tutte le aree destinate a parcheggio sono escluse dalla edificazione e dovranno essere attrezzate con un albero di medio fusto ogni tre posti macchina; la pavimentazione dovrà essere drenante almeno per tutti gli spazi di sosta dei veicoli.
- le aree destinate ad infrastrutture stradali – rotatorie, aiuole di regolazione del traffico, nuove sedi stradali e loro ampliamenti, piste ciclopedonali – dovranno avere una dotazione di verde come definita dal Piano delle Regole:
- le aree destinate ad infrastrutture stradali rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria e non concorrono alla quantificazione degli standard urbanistici.

6. Attrezzature per aree verdi

Sono tutte le aree pubbliche e di uso pubblico destinate al tempo libero, al gioco, e allo sport; comprendono:

- i parchi attrezzati, i giardini e gli orti comunali, i campi da gioco all'aperto, le aree di contenimento ambientale, i parchi naturalistici, i parchi agricoli.

Modalità di intervento:

- in questi ambiti non è ammesso alcun tipo di edificazione, con la sola eccezione di servizi igienici, chioschi e altre attrezzature strettamente legate alla funzione svolta.
- il titolo abilitativo previsto per gli interventi promossi dai privati è il Permesso di Costruire convenzionato, che prevede l'assoggettamento all'uso pubblico e le modalità di esecuzione e di gestione di questi spazi.
- gli interventi sulle aree di contenimento ambientale dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla ricostruzione del verde esistente; per questi interventi non è ammesso alcun tipo di edificazione
- gli interventi nelle aree ricomprese nel Parco del Lura sono definiti dal Piano delle Regole

Le quantità di aree a servizi da cedere nelle Aree di trasformazione è definita nelle Schede delle Aree di Trasformazione del Documento di Piano.

Per ogni altro intervento sottoposto a convenzione, vale quanto disposto all'art. 14.2 del Piano delle Regole.

Art. 14. Attrezzature per impianti tecnologici

1. Modalità di intervento:

- Per le norme tecniche di attuazione si fa riferimento al Piano delle Regole, salvo che per particolari esigenze funzionali come riconosciute dalla Pubblica Amministrazione.
- Le aree destinate a queste funzioni non rientrano nel calcolo degli standard urbanistici.
- Qualora gli interventi siano promossi da enti o privati il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 15. Impianti di distribuzione carburante

1. L'apertura di nuovi punti di distribuzione carburanti è regolata dalla Legge n.133/2008 e dalle successive disposizioni regionali.
2. Nel territorio comunale esistono 3 punti di distribuzione carburanti; l'eventuale apertura di nuovi impianti è definita all'interno del Piano delle Regole.
3. Le norme tecniche di attuazione che regolano gli impianti di distribuzione carburanti sono riportate nel Piano delle Regole.

Art. 16. Impianti ripetitori per telecomunicazioni

3. L'installazione di nuovi impianti ripetitori per telecomunicazioni è regolata dalla L. R. n° 11/2001 e successive modificazioni, ed è soggetta ad esame di impatto paesistico del progetto, secondo quanto disposto dal D. G. R. n° VII/11045 del 08/11/2002.
4. I nuovi progetti dovranno essere coerenti con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio espresse dal PGT e conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia di tutela della salute pubblica.