



COMUNE DI
SAMARATE
(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DEI SERVIZI

Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

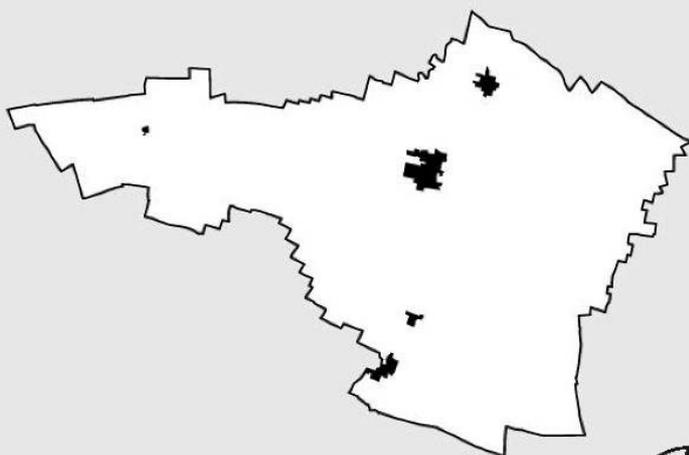
Collaboratori estensori del Piano:
Arch. Rosa Cassanelli

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato/...../.....

Parere di compatibilità P.T.C.P
...../...../.....

Approvato/...../.....



Norme

DATA: AGOSTO 2013

AGGIORNAMENTO
...../...../.....

TAVOLA :

PS 7

INDICE

ARTICOLO 1	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI.....	3
ARTICOLO 2	OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
ARTICOLO 3	NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	5
ARTICOLO 4	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	6
ARTICOLO 5	STANDARD URBANISTICI - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	8
ARTICOLO 6	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER LA MOBILITA'	9
ARTICOLO 7	FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE	9

ARTICOLO 1 RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della L.R. 12 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, o che ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.
3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
 - 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 l'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.
5. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

PS 1.1/2	AREE A DESTINATE A SERVIZI: REGIME DI PROPRIETA'	1:5.000
PS 2.1/2	SERVIZI ESISTENTI	1:5.000
PS 3	SCHEDE DEI SERVIZI ESISTENTI	
PS 4.1/2	AZZONAMENTO	1:5.000
PS 5	AREE SOTTOPOSTE A PEREQUAZIONE	1:5.000
PS 6	RELAZIONE	
PS 7	NORME	

ARTICOLO 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.09.1964 n. 847 essi sono:

- a) sedi viarie;
- b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete energia elettrica e gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica;
- h) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- i) impianti cimiteriali;
- j) altre reti tecnologiche canalizzate;
- k) parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'articolo 69 della L.R. n. 12/2005.

2. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'articolo 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 e dagli articoli 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e precisamente:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

- Gli impianti di depurazione (L. 475/88);
- Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005.
- Attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'articolo 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari.

ARTICOLO 3 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. 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.
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. E' attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano, un indice edificatorio teorico che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'articolo 6 delle norme del Documento di Piano e dall'articolo 4 delle presenti norme.
4. Gli indici di cui al comma 3 sono specificati al comma 2 dell'articolo 4 delle presenti norme.
5. Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mq/mq, 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, come previsto dall'articolo 6 delle norme del Documento di Piano e dall'articolo 4 delle presenti norme.
6. L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte dei privati.
7. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree a fini perequativi.
8. L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

ARTICOLO 4 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

- 1 Il Piano dei Servizi individua gli ambiti e le aree entro i quali si opera mediante il meccanismo della perequazione urbanistica e della compensazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, applicando i criteri normativi del presente articolo e delle prescrizioni specifiche relative agli ambiti interessati..
- 2 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
 - gli ambiti di trasformazione di nuova previsione
 - gli ambiti di completamento e di riqualificazione urbana nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o in caso di programmazione negoziata
 - le aree destinate a viabilità di nuova previsione o a servizi pubblici, inserite in ambiti di trasformazione, o, se esterne, specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica.
 - le aree a verde con valenza ecologico/paesistico specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica.
- 3 La perequazione si articola come segue:
 - perequazione di comparto;
 - perequazione diffusa;
 - altri incentivi.
- 4 La perequazione di comparto è ottenuta applicando un indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice (It_d) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.
- 5 La perequazione diffusa e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica, pari 0,15 mq/mq se non diversamente indicato all'interno dell'elaborato PS4 del Piano dei Servizi o nelle schede delle aree di trasformazioni del Documento di Piano, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal PGT negli appositi elaborati.
- 6 Per le aree di perequazione e compensazione la capacità teorica di cui al comma 5 si traduce in diritti volumetrici (It_d) che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli ambiti di trasformazione, o delle aree edificabili che possono accogliere diritti edificatori, secondo quanto stabilito dalle norme di piano, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.
- 7 Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
- 8 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori,

finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT, nonché a consentire il trasferimento di volumetrie da aree edificabili ad aree individuate a tale scopo dal PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero di aree nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica.

- 9 Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
- 10 Negli interventi di edificazione diretta e l'acquisizione l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro che verrà istituito entro 3 mesi dall'approvazione del PGT.
11. L'Amministrazione Comunale provvede entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e successivamente ogni 12 mesi, con apposito atto ad individuare i valori corrispondenti ai diritti volumetrici.
12. Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti nel Piano l'Amministrazione Comunale potrà cedere ai proprietari delle aree di trasformazione i diritti volumetrici necessari per la realizzazione degli interventi. In tal caso si impegna entro i 12 mesi successivi all'acquisizione di una eguale quota di diritti volumetrici secondo i valori determinati da quanto previsto dal comma 6.
- 13 Il meccanismo della compensazione, per le aree esterne ad ambiti di trasformazione o soggetti a pianificazione attuativa, è finalizzato a consentire a realizzare obiettivi strategici di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, e si applica per le aree di trasformazione attraverso l'indice ITd con meccanismo analogo a quello previsto per la perequazione ai punti 6 - 7 10.
- 14 Ai fini dell'attuazione degli obiettivi del meccanismo compensativo/perequativo, le somme versate per l'acquisizione dei diritti volumetrici potranno essere utilizzate dai proprietari acquirenti per la realizzazione delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale, ecologica e di fruizione su tali aree, previa stipula di una convenzione con l'A.C. che definirà le opere da realizzare i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.
- 15 In luogo della cessione delle aree di compensazione è possibile procedere al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del privato proponente, previa stipula di una convenzione con l'A.C., convenzione che definirà le modalità di utilizzo pubblico futuro di tali aree, le modalità di raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale prefissati nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione e nella Relazione del Documento di Piano (ad. Esempio realizzazione di aree boschive, percorsi ciclopedonali poderali, mantenimento dell'attività agricola, ...), e le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.
- 16 Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha a disposizione, in relazione alla sua effettiva proprietà di aree già destinate a servizi, una quota di 15.000 mc di diritti volumetrici oltre a quelli relativi alle aree del patrimonio comunale, non destinate a servizi, di cui è invece prevista l'alienazione alle quali il PGT assegna capacità edificatoria.

- 17 I diritti volumetrici di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
- 18 I proventi derivanti dalla cessione di queste aree sono impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate negli elaborati del Piano dei Servizi o per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti.
- 19 L'acquisizione di aree di cui al comma 14 genera per il Comune diritti volumetrici a reintegrazione della quota di cui al comma 15.

ARTICOLO 5 STANDARD URBANISTICI - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. Le aree destinate a standard per la residenza sono identificate, mediante apposito simbolo grafico per le diverse categorie, nelle Tavole B4 del Piano dei Servizi.
2. Nelle aree di trasformazione residenziali, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Rif. DdP) è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui assunto come corrispondente a 150 mc di nuovo volume edificato.
3. Nelle aree di trasformazione commerciale e direzionale è prevista una dotazione di aree a servizi articolata nel modo seguente:
 - a) funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere
Aree a servizi pari al 100% della SIp;
 - b) funzioni commerciali (Medie e Grandi Strutture di Vendita)
 - MSV 1 fino a 600 mq: aree a servizi pari al 100% della SIp
 - MSV 2 fino a 2.500 mq: aree a servizi pari al 200% della SIp
 - GSV maggiori di 2.500 mq: aree a servizi pari al 250% della SIp
4. Le aree a standard previste per interventi all'interno del territorio urbano consolidato, salvo inversamente indicato all'interno delle norme del Piano delle Regole, che determinino la predisposizione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato, o conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso, come disciplinato dall'articolo 52 della L.R. 12/2005, sono le seguenti:
 - a) funzioni residenziali
Aree a servizi pari a 18 mq/abitante;
 - b) funzioni produttive
Aree a servizi pari al 20% della SIp;
 - c) funzioni direzionali commerciali (fino a 500 mq di superficie di vendita) e ricettive in genere
Aree a servizi pari al 100% della SIp;
 - d) funzioni commerciali Medie Strutture di Vendita
 - MSV 1 fino a 600 mq: 100% della SIp di cui il 50% adibite a parcheggio
 - MSV 2 fino a 2.500 mq: 200% della SIp di cui il 50% adibite a parcheggio

- Nel caso di ampliamenti e/o trasferimenti di attività esistenti è possibile monetizzare parte degli standard fino alla quota del 50%.

ARTICOLO 6 AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER LA MOBILITA'

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica le attività di interesse pubblico e di interesse generale; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificatamente indicate.

ARTICOLO 7 FASCE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE

1. Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, ad eccezione che per impianti di interesse e di uso pubblico. In esse potranno trovar sede i parcheggi. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n.380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005 purché gli organismi edilizi non modificano l'ambiente configurato dal patrimonio verde esistente ed escludendo comunque le demolizioni e le ricostruzioni. Dovrà essere prodotta in sede di richiesta di intervento l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela.
2. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.
3. Lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.
4. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azionamento si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.
5. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni delle aree di pertinenza di edifici fatti eventuali nulla osta degli enti proprietari.
6. Nelle zone di rispetto cimiteriale, come indicate nella tavola dei vincoli del Documento di Piano (Tavola A.14), di cui all'articolo 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 28/07/1934 n. 1265 e della Legge 17.10.1957 n. 983, non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, ad eccezione dei parcheggi d'uso pubblico posti in superficie e, alla sola Amministrazione Comunale, la costruzione, a carattere provvisorio, di chioschi per la vendita di fiori, ceri, anche attraverso convenzionamento con i privati. La fascia di rispetto cimiteriale potrà essere modificata a seguito dell'approvazione del Piano Cimiteriale ai sensi del R.R. 6/2004.
7. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.
8. Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Norme di cui al D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, che prevedono una fascia di tutela assoluta di 10 metri e una fascia di rispetto pari a 200 metri.
La disciplina delle aree di tutela dei pozzi idropotabili è dettata dal D.lgs 152/2006 e s. m. i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693. Riguardo alle acque sotterranee destinate al consumo umano deve essere verificata la compatibilità dell'uso del suolo nelle aree comprese nelle fasce di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici in relazione ai vincoli disposti dalla suddetta normativa. Le fasce di rispetto

definite con il criterio geometrico di cui al DPR 236/88 possono essere ridefinite sulla base del criterio idrogeologico e temporale secondo quanto previsto dal D.lgs 152/06 e s.m.i.

9. Per la definizione delle aree di rispetto degli elettrodotti, di cui alla legge 36/2001 e DPCM 8 luglio 2003, si rimanda alle Norme di cui al D.M. 29 maggio 2008 relativamente alla metodologia di calcolo degli elettrodotti. E' compito del proprietario/gestore della linea elettrica comunicare alle autorità competenti ed al Comune l'ampiezza della fascia di rispetto e i dati utilizzati per il calcolo, al fine di consentire una corretta definizione del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze superiori a 4 ore giornaliere. Il presente PGT assume 30 metri come fasce di rispetto di prima approssimazione.

Per quanto riguarda le antenne per la telefonia, fatto salvo il rispetto della normativa in vigore, in caso di nuove edificazioni vicine a stazioni radio base per telefonia cellulare, dovrà essere analizzata, in sede di pianificazione esecutiva, l'impatto elettromagnetico generato dagli impianti, in relazione alle altezze e alle volumetrie dei nuovi edifici che potrebbero eventualmente interferire con i volumi di rispetto degli impianti stessi.