

PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE
ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA
ARCHITETTO ADO FRANCHINI
ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

COMUNE DI LUISAGO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dei pareri di compatibilità

Ottobre 2013

INDICE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI | 3 |
| Art. 1 - Piano dei Servizi - Generalità..... | 3 |
| Art. 2 - Elaborati del Piano dei servizi..... | 3 |
| Art. 3 - Attuazione del piano dei servizi..... | 3 |
| Art. 4 - Finalita' delle norme | 4 |
| Art. 5 - Parametri urbanistici - definizioni..... | 5 |
| Art. 6 - Opere di urbanizzazione..... | 5 |
| TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI COMUNALI | 7 |
| CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE..... | 7 |
| Art. 7 - Generalità..... | 7 |
| Art. 8 – Servizi da reperire all’interno dei piani attuativi | 7 |
| Art. 9 – Servizi pubblici da reperire nelle Aree di trasformazione..... | 8 |
| Art. 10 - Aree per servizi pubblici nei casi di cambio di destinazione d’uso con opere edilizie..... | 9 |
| Art. 11 – Norme generali in materia di parcheggi..... | 10 |
| Art. 12 - Parcheggi di interscambio..... | 11 |
| CAPO II – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE..... | 12 |
| Art. 13 – Attrezzature tecnologiche di interesse generale..... | 12 |
| TITOLO III – SERVIZI PUBBLICI SOVRACCOMUNALI | 13 |
| Art. 14 - Servizi sovracomunali..... | 13 |
| TITOLO II – SISTEMA INFRASTRUTTURALE..... | 17 |
| Art. 15 – Norme generali relative alla rete della mobilita’, alle nuove infrastrutture, alla loro salvaguardia e al loro rispetto | 17 |
| Art. 16 – Mitigazione ambientale di infrastrutture di mobilita’ | 18 |
| Art. 17 – Strutture di servizio alla viabilita’ | 18 |

Art. 18 – Linea ferroviaria 19

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - PIANO DEI SERVIZI - GENERALITÀ

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12 e delle successive modificazioni e integrazioni.

Esso concorre alla definizione dei fabbisogni del territorio comunale sulla base delle previsioni insediative e dell'assetto strategico delineato dal PGT.

Anche attraverso le presenti norme promuove la partecipazione e il coordinamento tra Comune, enti e privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi previsti.

Esso può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente. A tal fine 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 eventuali adeguamenti.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi è costituito oltre che dalle presenti Norme Tecniche anche dai seguenti elaborati:

- tav B.1.1. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav B.1.2. Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- Relazione

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi possono essere attuate:

- a) direttamente dal Comune;
- b) in attuazione dei contenuti di specifici piani attuativi;
- c) in attuazione di specifici permessi di costruire convenzionati;

- d) dal proprietario dell'area interessata, in alternativa all'intervento diretto del Comune di cui al punto a);
- e) da privati che convenzionino l'uso dei servizi e delle attrezzature ai sensi del comma 10 art.9 della L.R.12/05.

Di norma la realizzazione dei nuovi servizi indicati dal Piano dei servizi è riservata al Comune solo sulle aree già di proprietà comunale alla data di adozione del PGT.

Sulle altre aree ove sia prevista la realizzazione di nuovi servizi, se non già acquisite al demanio comunale, è di norma ammessa anche l'attuazione diretta dei proprietari o di privati. Tali previsioni non sono pertanto soggette a decadenza, pur restando possibile l'intervento diretto da parte del Comune previa acquisizione diretta o espropriazione delle aree.

La realizzazione diretta dei servizi da parte di soggetti privati è comunque subordinata all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze.

Sono pertanto qualificati come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, di permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente del comune e di quella non residente eventualmente servita.

In casi specifici il Piano dei Servizi individua ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse generale la cui attuazione privata (alternativa all'intervento pubblico diretto) è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, all'emissione di un Permesso di costruire convenzionato o all'attuazione di un'Area di trasformazione individuata dal Documento di Piano.

ART. 4 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano

dei servizi anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle tavole del Piano dei Servizi – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – sono individuate le specifiche funzioni pubbliche insediate o insediabili nelle aree destinate a servizi pubblici esistenti, di proprietà comunale o di enti (pubblici o privati) e in quelle di progetto ivi individuate.

Ai sensi del comma 15 art. 9 della L.R.12/05, non comporta comunque Variante al Piano dei servizi la realizzazione previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI - DEFINIZIONI

Per gli interventi di realizzazione di attrezzature e servizi nelle aree individuate dal Piano dei Servizi si applicano le definizioni relative agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che sono un requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni. La specifica natura delle opere di urbanizzazione primaria è indicata dall'art. 10 del Piano delle regole.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che garantiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del

Comune. La specifica natura delle opere di urbanizzazione secondaria è indicata dall'art. 11 del Piano delle regole.

Ad integrazione di quanto previsto al 4° comma art. 44 della LR 12/05 e dal citato articolo 11 delle NTA del PdR, il Piano dei Servizi qualifica come servizio pubblico anche i parcheggi pubblici di utilità generale per il funzionamento del sistema urbano, intendendo come tali quelli che soddisfano una domanda generalizzata della collettività e non la domanda o il fabbisogno espresso dai singoli insediamenti. Tali parcheggi sono quindi da considerarsi a tutti gli effetti opere di urbanizzazione secondaria.

Per gli insediamenti produttivi, terziari o commerciali sono sempre considerate opere di urbanizzazione:

- a) il verde pubblico quando non sia di mero arredo delle strutture produttive, terziarie o commerciali;
- b) i parcheggi pubblici reperiti nelle quantità fissate dalle presenti norme in aggiunta alle dotazioni di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42;
- c) le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività produttive e al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende.

TITOLO II – SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

CAPO I –SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE

ART. 7 - GENERALITÀ

Le tavole grafiche del Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individuano le aree e gli edifici pubblici, esistenti o programmati dal Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda i servizi pubblici esistenti, il Piano dei Servizi ne conferma il mantenimento, con possibilità di ampliamento per ogni tipologia di servizio presente.

Il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi alla popolazione prescritto dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, (18 mq abitante) è verificato in riferimento alla dotazione di servizi pubblici (esistenti o programmati) così come definiti dal 3°, 4° e 5° comma del precedente articolo 6.

Nel caso di realizzazione di servizi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree e le opere realizzate devono essere cedute gratuitamente al comune.

ART. 8 – SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI

Il Piano dei Servizi definisce la quantità di aree per servizi pubblici da reperire all'interno dei Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole.

Laddove le tavole grafiche del Piano dei Servizi o del Piano delle regole non individuino espressamente le aree da cedere per la realizzazione di servizi pubblici è facoltà dell'Amministrazione prevedere il soddisfacimento delle dotazioni minime di servizi previste dal presente articolo attraverso il meccanismo della monetizzazione. La monetizzazione potrà essere totale o parziale, ad eccezione degli insediamenti commerciali e paracommerciali per i quali è sempre prevista l'obbligatorietà del reperimento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (come definiti al comma 4 del precedente articolo 6) nelle quantità dettate dai successivi commi.

Tale disposizione è applicabile anche ai piani attuativi già approvati e con convenzione vigente, previa

approvazione di apposita variante del Piano Attuativo da deliberarsi da parte del Consiglio Comunale.

Laddove le tavole o gli atti del PGT prevedano un'eventuale maggiore quantità di aree da cedersi per servizi pubblici a carico di specifici PA, la cessione di tale maggior quantità dovrà comunque ritenersi vincolante, e non ne sarà possibile la relativa monetizzazione.

Per quanto concerne la localizzazione di tali aree all'interno dei P.A., è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire, in sede di approvazione di ciascun piano attuativo, modifiche alle indicazioni eventualmente contenute sulle tavole di azzonamento del PdR o del PdS.

La quantità unitaria minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, come elencate al precedente articolo 6, da cedere al Comune gratuitamente in caso di Pianificazione Attuativa è così determinata:

- 18 mq ogni 80 mc di volume edificato negli insediamenti residenziali e ricettivi. All'interno di tale quantità la quota di 5 mq ogni 80 mc è destinata a parcheggi di secondaria.
- 10% della superficie fondiaria dei Piani Attuativi per insediamenti produttivi;
- 75% della s.l.p. prevista per gli insediamenti di esercizi commerciali o paracommerciali di vicinato, da destinarsi interamente a parcheggi;
- 100% della s.l.p. prevista per gli insediamenti direzionali specifici o per le medie strutture commerciali o paracommerciali, da destinarsi interamente a parcheggi;

Nei Piani di Recupero individuati dalle tavole del PdR o proposti da privati all'interno del perimetro del Centro storico l'entità delle aree da reperire o monetizzare per la realizzazione di servizi pubblici è pari a quella indicata al precedente comma, applicata all'eventuale incremento volumetrico o di Slp contemplato dal Piano di recupero rispetto all'esistente o ai volumi e alle superfici oggetto di intervento di ristrutturazione di IV° grado, come definito all'art. 26 lett D) delle NTA del Piano delle Regole. L'Amministrazione Comunale potrà disporre che il soddisfacimento delle quantità di aree pubbliche indotte possa essere assolto anche con cessione di immobili recuperati. Fatte salve le quantità dettate dal precedente comma per le attività commerciali o paracommerciali, l'Amministrazione Comunale potrà comunque disporre la monetizzazione parziale o totale delle aree dovute.

ART. 9 – SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.

Nel seguito, ad integrazione di quanto previsto dalle specifiche schede degli ambiti di trasformazione

allegati alla Norme di attuazione del Documento di Piano, sono specificati ulteriori elementi di quantificazione o qualificazione delle aree pubbliche da reperirsi nei diversi ambiti.

1) Ambito di trasformazione TR1.

Il reperimento delle aree per servizi pubblici dovrà avvenire secondo le quantità individuate nel precedente art.8 per le singole destinazioni d'uso previste dal Piano attuativo.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre la monetizzazione delle quantità che non siano ritenute indispensabili all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo, fatto salvo il reperimento obbligatorio delle quantità non monetizzabili di parcheggi pubblici previste per gli insediamenti commerciali e paracommerciali dal precedente articolo 8.

2) Ambito di trasformazione TR2.

Il reperimento delle aree per servizi pubblici viene soddisfatto dall'esecuzione delle opere indicate dalla scheda dell'ambito di trasformazione allegata al Documento di Piano, fatta salva la necessità del reperimento obbligatorio delle quantità non monetizzabili di parcheggi pubblici previste per gli insediamenti commerciali e paracommerciali dal precedente articolo 8.

3) Ambito di trasformazione TR3.

Il reperimento delle aree per servizi pubblici dovrà avvenire secondo le quantità individuate nel precedente art.8 per le singole destinazioni d'uso previste dal Piano attuativo.

L'amministrazione comunale potrà disporre la monetizzazione delle quantità che non siano ritenute indispensabili all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo.

ART. 10 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI NEI CASI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE EDILIZIE.

Il mutamento di destinazione d'uso da una qualunque destinazione preesistente (di aree o edifici) ad una funzione residenziale comportante opere edilizie soggette a permesso di costruire o titolo equipollente, se ammessa dalle presenti norme, comporta sempre l'insorgenza di un fabbisogno di aree per servizi pubblici.

L'entità di tale fabbisogno è pari alla differenza tra il fabbisogno generato dalla destinazione originaria e il fabbisogno relativo alla destinazione residenziale di progetto. Entrambi i fabbisogni dovranno essere calcolati con riferimento alle quantità unitarie definite al precedente art. 8.

Allo stesso modo, il mutamento di destinazione con opere edilizie da una qualunque destinazione preesistente non residenziale (di aree o edifici) ad una destinazione direzionale specifica o commerciale o paracommerciale non costituente attività di vicinato, se ammessa dalle presenti norme, comporta sempre l'insorgenza del fabbisogno di aree per parcheggi pubblici indicata al precedente articolo 8.

Nei casi sopra indicati l'Amministrazione Comunale può determinare l'entità delle eventuali monetizzazioni totali o parziali di tali aree.

ART. 11 – NORME GENERALI IN MATERIA DI PARCHEGGI

I parcheggi del tessuto urbano comunale possono essere distinti in:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, cioè su area di proprietà comunale e al servizio pressoché esclusivo degli insediamenti contermini;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, cioè su area di proprietà comunale se posti al servizio di una pluralità di domande di sosta, aventi carattere di utilità generale all'interno del tessuto urbano;
- parcheggi privati, da realizzarsi nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione e ricostruzione, negli ampliamenti e nei cambi di destinazione d'uso con opere edilizie.

In caso di intervento tramite Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati devono essere garantite le quantità minime di parcheggi pubblici individuati al precedente articolo 8.

Oltre a quanto sopra, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione e ricostruzione, negli ampliamenti e nei cambi di destinazione d'uso con opere edilizie (in attuazione di PA o con intervento diretto tramite gli atti abilitativi previsti dalla legislazione vigente) deve sempre essere prevista la dotazione minima di posti auto privati indicata dall'art. 17 delle NTA del Piano del Regole.

Tutte le quantità di cui sopra devono tradursi, dal punto di vista progettuale, nell'individuazione sugli elaborati di progetto di posti auto funzionali all'utilizzo.

ART. 12 - PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO.

Le tavole grafiche del Piano dei Servizi individuano i parcheggi, esistenti o previsti, di interscambio tra sistema viario e la rete della linea ferroviaria.

Tale dotazione di parcheggi non concorre al calcolo di verifica del soddisfacimento delle aree per servizi pubblici di cui alla L.r.12/05.

L'area può contenere inoltre tutte le infrastrutture e le attrezzature poste al servizio dell'attività di interscambio, della sosta o della linea ferroviaria.

ART. 13 – ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono definite tali le attrezzature di interesse generale necessarie al funzionamento del territorio urbano.

A titolo esemplificativo rientrano tra di esse:

- centrali di produzione dell'energia elettrica o sottostazioni di trasformazione;
- centrali di pressurizzazione e distribuzione del gas metano;
- depuratori;
- pozzi di emungimento acqua potabile;
- piazzole ecologiche per lo stoccaggio, il trattamento, la separazione o la raccolta dei rifiuti;
- ecc.....;

Esse sono destinate ad accogliere impianti tecnologici in genere, da insediarsi nel rispetto delle normative di settore vigenti. Per alcune di tali attrezzature vige l'obbligo di determinati rispetti per l'edificazione o le sue modalità. Tali rispetti sono segnalati da appositi articoli della presente normativa e di quella del Piano delle regole o da apposite indicazioni cartografiche.

ART. 14 - SERVIZI SOVRACCOMUNALI

Le tavole grafiche del Piano dei servizi – Indicazioni di Piano – scala 1/2.000 – individuano due ambiti di servizio che svolgono una funzione di carattere sovralocale.

Essi sono:

- la struttura di servizi sovracomunali della cittadella dello sport, individuata dal PTC di Como all'interno dell'area urbana di Como (tavola c2 del PTCP) ai sensi dell'art 35 comma 3 dello stesso PTCP;
- Il parcheggio di interscambio con la linea ferroviaria.

14.1 - CITTADELLA DELLO SPORT E DELLA CULTURA (COMMA 3 ART. 35 DEL PTCP)

Le tavole del Piano dei Servizi, in applicazione delle previsioni del vigente PTCP e di quanto indicato dal Documento di Piano, individuano l'ambito dell'insediamento denominato Cittadella dello Sport, di cui all'art. 35 del PTCP.

Il servizio di livello sovralocale previsto dal PTCP potrà attuarsi previo accordo di pianificazione da formalizzarsi nella forma di Accordo di programma e da sottoscrivere a cura del Comune di Luisago, del Comune di Villa Guardia e della Provincia di Como.

Sino alla definizione dell'Accordo di programma è possibile il mantenimento delle attività sportive in essere per il gioco del golf e per le attività ad esso connesse, con possibile incremento delle strutture esistenti nei limiti fissati dalle presenti norme. Sulle aree perimetrate con apposita simbologia sulle tavole B.1.1 e B.1.2 le opere ammesse possono essere assentite mediante permesso di costruire o DIA subordinati alla sottoscrizione di una convenzione da approvarsi da parte dell'organismo comunale avente titolo, che regolamenti gli obblighi convenzionali stabiliti ai commi successivi. Il rilascio del titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire o DIA) è anche subordinato alla sottoscrizione di un impegno unilaterale d'obbligo da parte del proprietario delle aree con il quale dichiara l'impegno a rimuovere, senza nulla pretendere, ogni infrastruttura in contrasto con il progetto del servizio sovralocale della "Cittadella

dello Sport e della Cultura stabilite dal PTCP.

Nelle aree ricomprese nel perimetro del PCS1 costituiscono funzioni compatibili con la funzione sportiva esistente (golf): l'attività direzionale connessa alla gestione dell'attività sportiva, l'attività di somministrazione alimenti e bevande ad uso **dei frequentatori** della struttura sportiva, le attività commerciali di vendita di prodotti sportivi ad uso **dei frequentatori** della struttura sportiva, nel limite dimensionale delle attività di vicinato (150 mq di Sv) e l'attività di residenza ad uso foresteria connessa all'esercizio dell'attività sportiva principale.

L'adeguamento della struttura esistente è comunque assoggettato al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato che contempera le esigenze di completamento e riorganizzazione della struttura sportiva con quelle pubbliche di accessibilità e compatibilità ambientale.

Le attività di trasformazione edilizia e territoriale nelle aree soggette a permesso di costruire convenzionato PCS1 possono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale = 0,06 mc/mq (esteso alle aree interne al perimetro comunale e comprensivo delle strutture edilizie presenti all'atto dell'adozione del PGT)
- H (altezza massima) = m. 7,50
- Dc = 5,00 mt.
- Df = 10,00 mt.

La capacità edificatoria complessiva, risultante dall'applicazione del suddetto Indice di fabbricabilità territoriale su tutte le aree ricomprese nell'ambito PCS1 è ripartita in modo diverso nelle due porzioni, est ed ovest, costitutive dell'ambito:

- ambito ovest: massimo 100% della capacità edificatoria complessiva;
- ambito est (nel caso di sviluppo sull'ambito ovest inferiore al 100%): massimo 20% della capacità edificatoria complessiva.

Contenuti del convenzionamento: La Convenzione potrà anche individuare l'attuazione per parti del comparto, con rilascio anche frazionato di una pluralità di permessi di costruire convenzionati relativi a singole porzioni o singoli interventi per il completamento della struttura sportiva esistente. In tal caso la Convenzione dovrà essere sottoscritta contestualmente o prima del rilascio del primo permesso di costruire convenzionato. Essa conterrà il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione necessarie, con particolare riferimento al tratto di viabilità **di accesso al** comparto, da realizzarsi **nel tratto ricompreso**

tra l'accesso esistente (alla data di adozione del PGT) alla struttura sino all'incrocio con la Via Cavour, comprensiva di marciapiedi e di tutte le reti di sottoservizi necessarie. Il Permesso di costruire convenzionato **(o altro titolo convenzionato equipollente)** è esteso anche alle operazioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Alla Convenzione dovrà essere allegata idonea garanzia finanziaria che garantisca l'impegno dell'attuatore di realizzare, a sua cura e spese, il tratto di nuova viabilità sopra indicato. La realizzazione del tratto viario dovrà essere completata entro 1 anno dalla data di **comunicazione di messa a disposizione delle aree di terzi da parte del Comune**. Nel caso in cui alcune porzioni di tale viabilità vengano realizzate dal Comune o da altri attuatori prima del rilascio del permesso di Costruire, la Convenzione del Permesso di Costruire dovrà prevedere il rimborso alle casse comunali delle quote di spesa non sostenute dal titolare del Permesso di Costruire. La durata complessiva della Convenzione dovrà essere decennale. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, in luogo della realizzazione della viabilità di cui sopra, la monetizzazione integrale o parziale delle opere, sulla base del computo metrico da allegarsi al progetto esecutivo redatto a cura e spese dell'attuatore, secondo le indicazioni progettuali indicate dal presente articolo come ulteriormente integrato dalle disposizioni dettate, in sede progettuale, dall'Amministrazione Comunale".

Al fine di garantire la coerenza della struttura sportiva con la rete ecologica provinciale (zone tampone di 1° e 2° livello) e con il successivo accordo di programma, la struttura sportiva dovrà essere realizzata rispettando i seguenti indirizzi:

- le costruzioni ammesse sono unicamente quelle pertinenti alla realizzazione e alla conduzione della struttura golfistica esistente, comprensive delle attività elencate al 2° comma del presente articolo;
- i mutamenti d'uso del suolo da realizzare, necessari all'attività sportiva da svolgere, dovranno essere volti per quanto possibile alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
- i percorsi da realizzare non comporteranno l'impermeabilizzazione del suolo, ad eccezione degli eventuali spazi di sosta per autoveicoli (da contenersi entro il **7%** della superficie territoriale complessiva) e degli spazi di stretta pertinenza degli edifici esistenti.
- dovrà essere garantita la continuità delle percorrenze rurali o vicinali preesistenti, anche con possibile ricollocamento delle stesse sui bordi del comparto;
- è ammessa unicamente la possibilità di recinzioni perimetrali all'ambito, **fatta salva la realizzazione di recinzioni o protezioni necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva se costituenti**

accessorio dello spazio gioco (recinzione di delimitazione, sicurezza, protezione e contenimento di specifici spazi per il gioco sportivo) o alla messa in sicurezza di particolari porzioni d'ambito;

- è vietata l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio comunale e ai relativi orizzonti fitoclimatici.

Gli interventi edilizi ammessi **all'esterno dell'ambito PCS1** dovranno rifarsi, nei caratteri tipologici e linguistici, a quanto previsto dal "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico e nei nuclei rurali di antica formazione" allegato alle norme del Piano delle regole. **Gli interventi ammessi all'interno dell'ambito PCS1 avranno invece l'obbligo di uniformare il linguaggio architettonico dei nuovi edifici a quello delle strutture edilizie già presenti nell'ambito PCS1**

Per le aree ricomprese nell'ambito della Cittadella dello Sport ma esterne agli ambiti regolati dal permesso di costruire convenzionato (PCS1) sino alla sottoscrizione dell'accordo di programma per la realizzazione del servizio sovracomunale potranno essere svolte unicamente attività agricole, fatta salva la facoltà di eseguire interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia compresa, negli edifici extracomunali esistenti e regolarmente assentiti alla data di adozione del presente PGT.

ART. 15 – NORME GENERALI RELATIVE ALLA RETE DELLA MOBILITA', ALLE NUOVE INFRASTRUTTURE, ALLA LORO SALVAGUARDIA E AL LORO RISPETTO

Gli elaborati cartografici del Piano dei servizi – Indicazioni di piano – scala 1/2.000 contengono la rete infrastrutturale esistente e individuano quella programmata.

Per le opere programmate le indicazioni grafiche relative all'ampiezza del calibro stradale sono indicative delle tipologie stradali di cui al D.Lgs. 285/92 e dimensionalmente riferite alle indicazioni tecniche di cui alla tabella 3.4.a dell'"Allegato 1" alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2006 n. 8/3219.

L'indicazione cartografica è prescrittiva della tipologia della strada da realizzare. Resta invece in capo al progetto esecutivo la definizione progettuale di dettaglio (in merito alla localizzazione finale, al dimensionamento preciso ma coerente con la tipologia stradale individuata, alla dotazione tecnica e di accessori tecnologici di servizio alle aste viarie, ecc..) senza che ciò costituisca Variante degli strumenti di pianificazione urbanistica generale se l'opera progettata resta contenuta all'interno delle fasce di rispetto di legge o di quelle previste dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PGT all'interno della fascia di rispetto autostradale o della tangenziale di Como (intervento connesso alla viabilità Pedemontana), occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

L'entità e il regime urbanistico delle fasce di rispetto, in assenza di specifica indicazione grafica operata nelle tavole del Piano dei servizi o del Piano delle regole, sono normate dall'art. 12 del Piano delle regole.

La cartografia del Piano dei servizi individua anche le direttrici delle piste ciclabili e dei sentieri esistenti e gli elementi di cui si prevede la realizzazione.

Le piste ciclabili e i sentieri di nuova realizzazione debbono essere realizzate seguendo il tracciato schematico indicato sulle tavole di azzonamento.

I progetti esecutivi comunali o i piani attuativi di iniziativa privata possono individuare sedi diverse da

quelle ipotizzate dal Piano dei servizi, purché ne salvaguardino la continuità del tracciato e la logica del percorso, nonché il mantenimento di eventuali aspetti ambientali.

ART. 16 – MITIGAZIONE AMBIENTALE DI INFRASTRUTTURE DI MOBILITA'

Nelle tavole grafiche delle “Indicazioni di Piano” del Piano dei servizi sono indicate le zone di rispetto stradale.

Talune fasce di rispetto stradale individuate dal Piano delle regole e dal Piano dei Servizi sono destinate a diventare fascia di rinaturalizzazione o di mitigazione delle infrastrutture, favorendo l'integrazione e la connessione tra il tessuto urbano e il tessuto naturale adiacente, così come indicato al 1^comma art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n°12.

All'interno di tali zone sono consentite solo opere di bonifica, quelle di sistemazione della viabilità e dei parcheggi esistenti, la realizzazione di opere per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità, nonché opere di piantumazione e di sistemazione a verde.

Le essenze da utilizzare dovranno essere di tipo autoctono coerente con l'orizzonte fitoclimatico locale.

Se le fasce di rispetto sono classificate come zone agricole o di mitigazione ambientale resta possibile il solo insediamento di strutture di servizi tecnologici.

ART. 17 – STRUTTURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA'

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del Piano delle regole sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi a raso;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- strutture di servizi tecnologici (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- stazioni di rifornimento dei carburanti e attività accessorie connesse;

- attività di autolavaggio.
- recinzioni.

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile unicamente lungo la Strada Provinciale n. 19 (Via Milano) e la ex Strada Statale n. 35 "dei Giovi" (Via Risorgimento), salvo quanto disposto dalle norme localizzative previste dalle leggi speciali.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche l'ammissibilità, delle relative attività complementari (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

Per ogni attività di distributore carburanti insediata potranno essere realizzate residenze di servizio nel limite del 10% della Slp complessivamente insediata o insediabile nel lotto di proprietà, con un massimo di 120 mq. di Slp.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica.

ART. 18 – LINEA FERROVIARIA

Comprende le aree interessate dalla linea ferroviaria FNM, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici a essa collegati.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.