



# CITTA' DI SOMMA LOMBARDO

## (Provincia di Varese)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

## PIANO DEI SERVIZI

**Oggetto: NORME TECNICHE**

**Gruppo di lavoro PGT:**

**Urbanistica:**

**Massimo Giuliani**

collaboratori:

**Giovanni Sciuto, Licia Morenghi**

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Monica Ruschetti**

**Studio geologico**

**Sindaco**

**Stefano Bellaria**

**Assessore all'urbanistica**

**Francesco Calò**

**Responsabile Servizio edilizia privata  
e urbanistica**

**Gloria Bojeri**

**Scala**

**Data**

**Allegato:**

-

**Febbraio 2020**

**B.7**



**SOMMARIO:**

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI .....	2
ART. 2. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE .....	2
ART. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	3
ART. 4. AREE PER SERVIZI PUBBLICI .....	3
ART. 5. AREE A PARCHEGGIO DA ASSICURARE NEGLI INTERVENTI EDIFICATORI.....	4
ART. 6. VIABILITÀ.....	4
ART. 7. DOTAZIONI QUANTITATIVE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI .....	5
ART. 8. RIMANDO ALLE DISPOSIZIONI DELLE NTA DEL PTC DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO .....	6

## **ART. 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.

## **ART. 2. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE**

1. La Tavola B3 definisce le nuove aree destinate ai servizi cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della perequazione, secondo quanto previsto dalle presenti norme.
2. Per le aree a servizi di nuova previsione e per quelle comprese nell'ambito della Piazza del Belvedere, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto al successivo ART. 3, comma 3.
3. Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici (ltp), espressi in mc per la residenza, 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. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione.
5. Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
6. In caso di acquisizione di una delle aree di cui al comma 1 da parte del Comune mediante pagamento di un corrispettivo economico, all'atto della stipula dell'atto relativo al passaggio di proprietà, vengono trasferiti al Comune anche i diritti volumetrici di cui al comma 2.
7. Il Comune ha facoltà di utilizzare i diritti volumetrici pervenuti nella sua disponibilità in applicazione del comma 6, secondo quanto disposto dal comma 4.
8. 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, e periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

### **ART. 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. Come previsto al precedente ART. 2 è attribuito alle aree destinate a servizi private di nuova previsione e per quelle comprese nell'ambito della Piazza del Belvedere un indice edificatorio teorico (Itp) pari a 0,20 mc/mq che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dallo stesso ART. 2 delle presenti norme, secondo quanto previsto nella Tavola B3, e nei commi seguenti.
4. 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 di privati.
5. 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 ai fini perequativi.
6. 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.

### **ART. 4. AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

1. Sono destinate a funzioni pubbliche e/o di interesse generale le aree riservate ai servizi, alle attrezzature, agli impianti e in genere agli equipaggiamenti urbanistici dell'abitato che rientrano nella grande categoria dei cosiddetti *standard* urbanistici.
2. A seconda della loro funzione, nelle tavole grafiche sono con le seguenti sigle:
  - AC servizi e attrezzature civili;
  - AS servizi e attrezzature scolastiche;
  - SA servizi e attrezzature sanitarie e/o assistenziali
  - PP parcheggi pubblici o disponibili per la pubblica utilizzazione;
  - SR attrezzature sportive e/o ricreative;
  - VP parchi e giardini urbani;
  - AR servizi e attrezzature religiose
  - SC-AR servizi di interesse comune con uso specifico attrezzature religiose
  - IT impianti tecnologici.
3. Gli interventi possono essere promossi ed eseguiti da soggetti sia pubblici che privati, singolarmente o in concorso.
4. Nel caso di interventi privati, la loro conformità ai requisiti dell'interesse generale e le condizioni che ne assicurino l'uso ai cittadini devono essere formalizzate con appositi atti, conformi alle disposizioni vigenti in materia.
5. Ciascuna struttura di servizio pubblico deve essere dotata di superfici di parcheggio, sia per gli addetti che gli utenti, site all'interno del rispettivo sedime in misura conforme ai disposti legislativi e normativi vigenti.

6. Nelle aree VP è consentita unicamente l'eventuale presenza di chioschi e piccoli fabbricati di servizio strettamente funzionali al godimento del verde.
7. I parametri e gli indici edificatori degli interventi relativi agli equipaggiamenti di progetto verranno stabiliti caso per caso, sulla base dei requisiti prestazionali degli organismi da realizzare che possono essere stabiliti dal Piano dei Servizi e/o di appositi progetti di massima e studi preliminari intesi a valutare l'impatto urbanistico e ambientale dei rispettivi programmi.

#### **ART. 5. AREE A PARCHEGGIO DA ASSICURARE NEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

1. Tutti gli interventi previsti dal PGT che comportano un cambiamento di destinazione o uso e/o un aumento della superficie utile esistente alla data di adozione del Piano devono sempre garantire adeguate superfici di sosta e manovra per i mezzi di trasporto di persone e/o merci che la funzione insediata richiede o comporta, all'aperto o al coperto, accessibili dalla viabilità pubblica in modo agevole e sicuro.
2. Le superfici minime da assicurare a tali parcheggi sono quelle stabilite dalla normativa statale e regionale vigente.
3. A tutti gli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, così come individuati dal Piano delle Regole (ambiti A1 e A2), si applicano le disposizioni di cui al comma 1-ter dell'art. 51 della l.r. 12/05.
4. Fatto salvo quanto previsto nei casi considerati nel comma 3 dell'articolo 15 delle norme del Piano delle Regole, riguardante le zone A2, di regola le aree da adibire allo scopo si devono trovare all'interno degli stessi fondi dove si eseguono gli interventi.
5. Possono essere realizzate autorimesse e garage privati completamente in sottosuolo, parzialmente interrati o interamente fuori terra, a servizio sia di fabbricati esistenti che di nuove costruzioni, quando la loro presenza non sia esclusa e ferme restando tutte le altre disposizioni in materia fornite dalle presenti Norme.

#### **ART. 6. VIABILITÀ**

1. Quali sedimi delle infrastrutture di trasporto e rispettivi impianti ed equipaggiamenti tecnici si intendono le aree riservate alla viabilità pubblica, alla ferrovia Milano-Domossola, alla ferrovia in progetto di collegamento tra il Terminal 1 e il Terminal 2 dell'aeroporto e all'aeroporto di Malpensa 2000 come delimitato dal PTA, dove vige l'apposito PRG approvato con DM 12 febbraio 1987, n.903.
2. Nei sedimi infrastrutturali riportati nelle tavole del PGT non sono ammessi interventi e presenze diversi da quelli connaturati con la funzione specifica di ciascuna infrastruttura e/o che vengono regolati dalle autorità competenti.
3. Le modalità d'intervento per le opere eseguibili nei sedimi delle infrastrutture di pertinenza di enti e autorità diverse dalla Amministrazione Comunale sono quelle determinate dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
4. I parametri relativi alla funzionalità, alla dotazione di impianti e alle dimensioni delle opere in materia aeroportuale, ferroviaria e di viabilità di rango provinciale, regionale e statale sono stabiliti dalle autorità e dagli enti competenti.
5. Il PGT considera - oltre a quelli già esistenti e confermati nella rispettiva configurazione e funzione - i tratti stradali da migliorare e le nuove strade di progetto.
6. Per tratti stradali da migliorare, nei cui sedimi l'edificazione è vietata, si intendono quelli esistenti che richiedono interventi locali quali piccole modifiche del tracciato, interventi di ampliamento della sezione, eliminazione di strozzature, correzione di altre deformità, regolarizzazione degli incroci, e in particolare la realizzazione di marciapiedi.

7. Per gli interventi di cui al comma precedente il PGT segnala l'opportunità di esecuzione, senza tuttavia indicarne specificamente i particolari esecutivi; una definizione specifica degli interventi da compiere è affidata caso per caso agli organi tecnici comunali competenti in materia di programmazione e di progettazione esecutiva.
8. Le nuove strade di progetto avranno le seguenti sezioni standard:

	<i>carreggiata (m)</i>	<i>altri elementi (m)</i>		<i>totale (m)</i>
assi di scorrimento extraurbani	7,50	Banchine 1,00	pista ciclabile 2,00	10,50
strade secondarie extraurbane	5,00	Banchine 1,00	pista ciclabile 2,00	8,00
viali alberati cittadini	6,00	Marciapiedi n.2 x 2,00	carreggiate di sosta n.2 x 2,50	15,00
assi cittadini principali	6,00	Marciapiedi n.2 x 1,50	carreggiate di sosta n.2 x 2,50	14,00
strade di quartiere a due sensi	6,00	Marciapiedi n.2 x 1,50	carreggiata di sosta n.1 x 2,50	11,50
rami secondari a senso unico	3,00	Marciapiedi n.1 x 1,50	carreggiata di sosta n.1 x 2,50	7,00
piste ciclabili e percorsi pedonali				1,50

9. Per quanto riguarda specificatamente la cosiddetta "Bretella di Arsago", poiché essa si attesta sulla S.S. 33 "del Sempione" in corrispondenza di un corridoio ecologico individuato nella "Carta della rete ecologica" pubblicata dal Parco Lombardo della Valle del Ticino nel dicembre 2001, in fase di progettazione dell'infrastruttura stradale si dovranno prevedere opportune soluzioni tecniche che rendano compatibile la strada stessa con la realizzazione del corridoio ecologico.

#### **ART. 7. DOTAZIONI QUANTITATIVE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

- Le dotazioni per le aree a servizio per insediamenti residenziali sono pari a 26,5 mq/ab, dove ogni abitante corrisponde a 150 mc.
- Le dotazioni per le aree a servizio per insediamenti non residenziali sono quelle qui di seguito riportate:
  - 20% della SLP per le destinazioni artigianali e industriali;
  - 100% della SLP per destinazioni terziarie, direzionali e commerciali corrispondenti alle MSLP e MSLM
  - 200% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSP e GSV
- I Piani attuativi a destinazione residenziale già conformati, ad eccezione di quelli Fronte Parco sottoposti a quanto previsto all'art.2 delle presenti norme, hanno il vincolo di monetizzazione delle aree a standard eccedenti i 18 mq/ab.
- Tutti gli altri Piani attuativi potranno monetizzare quota parte delle aree a standard ivi previste secondo quanto disciplinato dalla normativa delle zone in cui essi ricadono.
- Le somme derivanti dalle monetizzazioni di aree destinate a servizi nell'ambito di piani attuativi, secondo quanto previsto ai precedenti commi, devono essere obbligatoriamente impegnate per l'acquisizione di aree destinate a servizi, scelte tra quelle specificamente previste a questo scopo.

## ART. 8. RIMANDO ALLE DISPOSIZIONI DELLE NTA DEL PTC DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla cartografia del PTC e dalle disposizioni del primo comma dell'articolo 6 delle sue NTA, negli elaborati grafici del PGT sono riconosciute e delimitate le seguenti porzioni del territorio comunale esterno alle zone "IC":
  - nell'*ambito del Ticino e delle zone naturalistiche perifluviali* del punto 1: il fiume stesso ("T"), le zone naturalistiche di interesse botanico-forestale ("B2") e quelle di rispetto delle precedenti ("B3");
  - nell'*ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali* del punto 2: le zone agricole e forestali di prevalente interesse faunistico ("C1") e paesaggistico ("C2");
  - nell'*ambito agricolo e forestale* del punto 3: le zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale ("G1").
2. Parimenti, in ottemperanza a quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 6 delle stesse NTA del PTC, in tali zone sono pure riconosciute e delimitate le seguenti aree:
  - *la porzione della zona naturalistica parziale dei Boschi di Arsago del punto a) ("ZNP") che ricade nel Comune di Somma Lombardo;*
  - *quattro aree di promozione economico-sociale del punto c), tutte esistenti e disposte in zona "B2" lungo il Ticino, delle quali due di tipo socio-ricreativo ("D1") e due di tipo turistico-sportivo ("D2");*
  - *nove aree degradate da recuperare del punto d) ("R"), delle quali due sono insediamenti industriali in zona "B2" e sette ex cave in zone "B2", "C2" e "G1";*
  - *l'area di divagazione fluviale del Ticino del punto f) ("F"), situata in zona "B2".*
3. Per le finalità delle azioni contemplate in tutte queste zone e aree si rimanda al citato articolo 6 delle NTA del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino.
4. Nelle zone e aree del primo comma vigono i disposti stabiliti in generale e/o specificamente per ciascuna di esse dalle NTA del PTC, alle quali il PGT rimanda direttamente.