



COMUNE DI

**ARCISATE**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT** 2007-2011

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*partners*

arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfranconi  
arch. Flora Martignon  
arch. Paola Ramella

**PdS 2007 PIANO DEI SERVIZI**

**A P P R O V A Z I O N E**

**PdS8.0 DISCIPLINA GENERALE  
DEL PIANO DEI SERVIZI**

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° ..... DEL .....

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	B.U.R.L. .... n° ..... del .....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

**Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

**I PROGETTISTI**

ing. Alberto Mazzucchelli  
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA- società svizzera ingegneri  
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1213

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[info@saproject.it](mailto:info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

# COMUNE DI ARCISATE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Giancarlo Gariboldi**  
*Sindaco*

**Angelo Pierobon**  
*Vicesindaco - Assessore all'urbanistica*

**Mario Filippini**  
*Responsabile del Procedimento*

### Estensori del piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

### **Collaborazione:**

**Flora Martignon**  
*Architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2007

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

#### AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Arcisate.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Pds** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

I contenuti del Piano dei Servizi 2008 si applicano nel rispetto dei contenuti del Piano di Governo del Territorio ed in particolare mediante:

- il rispetto degli indirizzi strategici dettati dal Documento di Piano
  - la coniugazione con le strategie operative definite dal Piano dei Servizi, rinvenibili nei seguenti documenti:
    - o PdS 1.0 Analisi dei servizi esistenti
    - o PdS 2.0 Verifiche analitiche
    - o PdS 3.0 Servizi esistenti: stato di fatto
    - o PdS 4.0 Stato di sistema dei servizi
    - o PdS 5.0 Potenzialità di sviluppo del sistema dei servizi
    - o PdS 6.0 Localizzazioni del piano dei servizi
    - o PdS 7.0 Localizzazioni del piano dei servizi.
- Aree di cui alle DGR 7/7351 dell'11 dicembre 2001
- l'applicazione delle norme del Piano delle Regole,
  - l'adesione agli obiettivi dichiarati dal documento "PdS4.0 Analisi del sistema dei servizi", illustrativo delle sinergie che si determinano tra struttura urbana, struttura territoriale e singoli servizi,
  - il rispetto delle localizzazioni specifiche del Piano dei Servizi definite in forma cogente dal documento "PdS 6.0 Localizzazioni del piano dei servizi",
  - il rispetto delle localizzazioni specifiche del Piano dei Servizi in materia di impianti per radiotrasmissioni, di cui al documento "PdS 7.0 Localizzazioni del piano dei servizi. Aree di cui alle DGR 7/7351 dell'11 dicembre 2001"
  - l'applicazione delle norme cogenti di cui al presente documento.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdS** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## DISCIPLINA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Pds** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## CAPO I.

### Disposizioni generali e principi

Art. 1 Riferimenti generali		
1	Riferimenti	<p>Il Piano dei Servizi, il Documento di Piano e il Piano delle Regole, costituiscono il Piano di Governo del Territorio del Comune di Arcisate.</p> <p>Il Piano dei Servizi puntualizza e applica i principi e le strategie definite dal Documento di Piano di cui all'art. 8 della Legge per il Governo del Territorio.</p>

Art. 2 Riferimenti legislativi		
1	Riferimenti	<p>Il Piano dei Servizi è redatto in conformità con i disposti dell'art. 9 della “Legge per il Governo del Territorio” e si attua in correlazione con i disposti del Piano delle Regole di cui all'art. 11 della “Legge per il Governo del Territorio”: l'azione dei due strumenti è coniugata dal principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della “Legge per il Governo del Territorio”, generalizzato sull'intero territorio comunale.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina;</li><li>- tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.</li></ul>
2	Effetti	<p>Il Piano dei Servizi opera sulle localizzazioni specificamente indicate all'interno del territorio comunale.</p>
3	Abbreviazioni	<p>Il Piano dei Servizi, al fine della sua immediata identificazione, è denominato “PdS 2007”. Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di “Piano dei Servizi” in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata “LGT” in luogo della dizione “Legge per il Governo del Territorio” in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>

Art. 3 Principi generali della normazione		
1	Caratteri generali della norma	<p>L'azione normativa del PdS 2007 si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni.</p> <p>Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta coerenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdS  
PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 4 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdS 2007"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	Ai sensi del comma 12 dell'art. 13 della LGT, durante l'iter di definitiva approvazione del PdS 2007 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulta in contrasto con le norme dello strumento adottato.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolata dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291.

<b>Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie</b>		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdS 2007.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni delle norme e delle cartografie del PdS 2007 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.

<b>Art. 6 Criteri di interpretazione delle cartografie</b>		
1	<i>Criteri</i>	<p>L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata in prevalenza conformemente a tali elementi.</p> <p>Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade,</li> <li>- sentieri,</li> <li>- muri in genere,</li> <li>- recinzioni,</li> <li>- siepi,</li> <li>- filari,</li> <li>- balze,</li> <li>- cigli e piedi di scarpate,</li> <li>- fossi,</li> <li>- alvei di corsi d'acqua,</li> <li>- limiti boscati,</li> <li>- delimitazioni colturali a carattere permanente,</li> </ul> <p>e assimilabili.</p>
2	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione cartografica ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite cartografico si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdS 2007. Nei casi in cui il

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
--	--	---

<b>Art. 7 Modifiche non varianti del Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Disposizione generale</i>	Al fine di garantire sufficiente flessibilità attuativa del PdS 2007, fermo restando quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 e s.m.i., si stabilisce la seguente casistica di modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi di cui al documento “PdS 6.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi” che non costituiscono variante al PdS 2007 medesimo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche della geometria dell’area per servizi prevista dal PdS 2007 ferma restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell’area individuata,</li> <li>- variazione della superficie dell’area per servizi dovuta a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità tecniche di realizzazione in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dal documento “PdS 6.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi”,</li> <li>- variazione della destinazione specifica dell’area entro le categorie specificamente stabilite dai successivi artt. 10 e 11, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Documento di Piano e assunti dal PdS 2007.</li> </ul>
2	<i>Effetti</i>	L’attuazione delle previsioni del PdS 2007 in applicazione dei disposti del precedente comma 1 non determina la necessità di adeguamento delle cartografie del PdS 2007 stesso.

<b>Art. 8 Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Documenti</i>	Il PdS 2007 è costituito dai seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>PdS 1.0 Analisi dei servizi esistenti</li> <li>PdS 2.0 Verifiche analitiche</li> <li>PdS 3.0 Servizi esistenti: stato di fatto</li> <li>PdS 4.0 Stato di sistema dei servizi</li> <li>PdS 5.0 Potenzialità di sviluppo del sistema dei servizi</li> <li>PdS 6.0 Localizzazioni del piano dei servizi</li> <li>PdS 7.0 Localizzazioni del piano dei servizi.</li> <li>Aree di cui alle DGR 7/7351 dell'11 dicembre 2001</li> <li>PdS 8.0 Disciplina generale del PdS</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdS** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

## CAPO II.

### Disposizioni operative del Piano dei Servizi

Art. 9 Concetto di Servizio		
1	Definizione	<p>Ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della LGT il PdS 2007 assume la seguente definizione:</p> <p>“Sono 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, 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, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, 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 nel comune e di quella non residente eventualmente servita.”</p>

Art. 10 Aree per servizi esistenti		
1	Generalità	<p>Il PdS 2007 individua con specifica simbologia grafica sul documento denominato “PdS6.0 Localizzazioni del piano dei servizi” le aree esistenti sulle quali sono attuati servizi di interesse generale, comprendenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi pubblici,</li> <li>- servizi di interesse pubblico gestiti da soggetto diverso.</li> </ul>
2	Categorie	<p>In linea generale le aree per servizi pubblici esistenti sono ripartite nelle seguenti categorie:</p> <p><u>Aree per servizi per la residenza.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V: aree a verde in genere</li> <li>- P: aree per parcheggi</li> <li>- Is: aree per istruzione</li> <li>- Ic: aree per interesse collettivo in genere</li> <li>- Ap: aree per servizi alle attività produttive</li> <li>- Ig: aree per servizi privati di interesse generale</li> </ul> <p>I codici di cui sopra sono preceduti dal prefisso “Se”.</p>
3	Modifica dei servizi esistenti. Specifiche	<p>Gli interventi relativi alle aree di cui al presente articolo, rappresentate sul documento “PdS6.0 Localizzazioni del piano dei servizi” sono soggetti anche alle disposizioni normative del Piano delle Regole, per quanto applicabili.</p>

Art. 11 Aree per servizi in previsione		
1	Generalità	<p>Il PdS 2007 individua con specifica simbologia grafica sul documento denominato “PdS6.0 Localizzazioni del piano dei servizi”, le aree da destinare a nuovi servizi di interesse pubblico o generale per i quali sussiste una tra le seguenti</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		condizioni:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi già previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche,</li> <li>- servizi che risultano necessari per il riequilibrio delle criticità riscontrate nell'esame dello stato dei servizi esistenti, e dunque per riequilibrare la distribuzione nelle diverse aree urbane;</li> <li>- servizi fondamentali per il conseguimento di più generali obiettivi di tutela territoriale o di innalzamento dei valori ecosistemici.</li> </ul>
2	Categorie	<p>In linea generale le aree da destinare a nuovi servizi di interesse pubblico o generale sono ripartite nelle seguenti categorie:</p> <p><u>Aree per servizi per la residenza.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V: aree a verde in genere</li> <li>- P: aree per parcheggi</li> <li>- Is: aree per istruzione</li> <li>- Ic: aree per interesse collettivo in genere</li> <li>- Ap: aree per servizi alle attività produttive</li> <li>- Ig: aree per servizi privati di interesse generale</li> </ul> <p>I codici di cui sopra sono preceduti dal prefisso "Sp".</p>
3	Disposizioni specifiche	<p>Per i soli fini di orientamento generale si stabiliscono le seguenti disposizioni per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse generale:</p> <p><u>Aree Sp/..V:</u> trattasi di aree destinate alla realizzazione di parchi, giardini, di attrezzature per lo sport ed il tempo libero, di proprietà pubblica o convenzionati all'uso pubblico. Per quanto concerne gli indici e parametri edilizi si prescrivono le sole verifiche urbanistiche di distanza dai confini, dagli edifici e dalle strade secondo quanto stabilito dal Piano delle Regole.</p> <p><u>Aree Sp/..P:</u> trattasi di aree destinate alla sosta di autoveicoli localizzate in superficie, in edifici fuori terra oppure in edifici interrati. Per quanto concerne gli indici e parametri edilizi, nel caso di costruzioni fuori terra si prescrivono le sole verifiche urbanistiche dell'altezza massima e delle distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade, secondo quanto stabilito dal Piano delle Regole.</p> <p><u>Aree Sp/..Is:</u> trattasi di aree destinate in linea di principio all'edificazione di strutture scolastiche, o altri servizi per l'istruzione equiparabili. Per quanto concerne gli indici e i parametri edilizi, si fa tendenzialmente riferimento a quanto stabilito dal Piano delle Regole.</p> <p><u>Aree Sp/..Ic:</u> trattasi di aree destinate in linea di principio all'edificazione di strutture per la pubblica amministrazione, per l'esercizio di attività rilevanti sotto il profilo sociale e aggregativo, per l'esercizio di attività sportive o per il tempo</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>libero, per l'esercizio di attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, o per altri servizi equiparabili di tipo pubblico. Per quanto concerne gli indici e i parametri edilizi, si fa tendenzialmente riferimento a quanto stabilito dal Piano delle Regole.</p> <p><u>Aree Sp/..Ap:</u> trattasi di aree destinate in linea di principio all'edificazione di strutture al servizio delle attività produttive, secondarie e terziarie, nello specifico destinate a verde di prossimità per gli insediamenti produttivi, ad aree di sosta per veicoli specificamente dedicate, all'insediamento di mense, asili nido, spazi ricreativi e di ritrovo specificamente connaturati alle attività produttive, nonché ad altre attività similari. Per quanto concerne gli indici e i parametri edilizi, si fa tendenzialmente riferimento a quanto stabilito dal Piano delle Regole.</p> <p><u>Aree Sp/..Ig:</u> trattasi di aree destinate in linea di principio all'edificazione di strutture private convenzionate o il cui interesse generale è stabilito per legge, per l'esercizio di attività rilevanti sotto il profilo sociale e aggregativo, per l'esercizio di attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per il culto, per l'istruzione, per lo sport e il tempo libero o per altri servizi equiparabili. Per quanto concerne gli indici e i parametri edilizi, si fa tendenzialmente riferimento a quanto stabilito dal Piano delle Regole.</p>
3	<i>Diritti edificatori</i>	I diritti edificatori definiti dal Piano delle Regole insistenti sulle aree normate dal presente articolo possono essere trasferiti in applicazione dei disposti di cui all'art. 14 seguente.

<b>Art. 12 Principio di iniziativa privata</b>		
1	<i>Principio</i>	Nelle aree per servizi in previsione è sempre ammessa la realizzazione di servizi di interesse generale da parte di soggetti privati nel rispetto dei disposti del comma 12 dell'art. 9 della LGT.
2	<i>Condizioni</i>	<p>Affinché un soggetto privato possa attuare le previsioni del PdS 2007 è necessario che si determini almeno una tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sussistenza dell'interesse generale per l'iniziativa sia sancita mediante specifica convenzione con il Comune, i cui contenuti dovranno essere stabiliti, di caso in caso, dal Consiglio Comunale,</li> <li>- l'interesse generale sia sancito da specifici atti o norme (leggi, riconoscimenti, e similari)</li> </ul>
3	<i>Strumenti</i>	Fermi restando i diritti edificatori definiti dal Piano delle Regole, la realizzazione di servizi di interesse generale da parte di soggetti privati è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato o ad approvazione di piano attuativo o Programma Integrato di Intervento; detti strumenti

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2007

PdS

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		<p>abilitativi potranno consentire anche l'insediamento di altre destinazioni d'uso a carattere strettamente privato nel rispetto delle seguenti limitazioni generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazioni d'uso terziarie in genere: max 0,1 mq ogni mq di area destinata a servizi di interesse generale entro il limite massimo di mq 150;</li> <li>- destinazioni d'uso residenziali: max 0,08 mq ogni mq di area destinata a servizi di interesse generale entro il limite massimo di mq 120.</li> </ul>
--	--	---

<b>Art. 13 Dichiarazione di pubblica utilità</b>		
1	<i>Vincolo</i>	La localizzazione di <i>aree per servizi in previsione</i> di cui al precedente art. 11, nei casi in cui per effetto del comma 12 dell'art. 9 della LGT la Giunta Comunale abbia stabilito la non procedibilità dell'intervento diretto da parte di soggetti privati, determina il vincolo preordinato all'espropriazione. Nei casi in cui si determina la condizione di cui al precedente capoverso, si applicano i disposti di cui al comma 12 dell'art. 9 della LGT.
2	<i>Effetti</i>	In assenza dell'attuazione degli interventi nelle <i>aree per servizi in previsione</i> per i quali si determina la condizione di cui al precedente comma, e dunque in assenza dell'esecuzione dell'esproprio, della cessione bonaria o della stipula della servitù d'uso pubblico, sono ammesse solamente le destinazioni d'uso esistenti e, in via transitoria, le destinazioni d'uso che non determinano permanentemente alcuna trasformazione dei siti e occupazione dei suoli, ovverosia l'attività agricola, il parcheggio in assenza di specifiche sistemazioni, il deposito all'aperto in assenza di specifiche sistemazioni.

<b>Art. 14 Principio di trasferimento dei diritti edificatori</b>		
1	<i>Principio</i>	Le <i>aree per servizi in previsione</i> di cui al precedente art. 11, sono dotate dell'indice di edificabilità territoriale stabilito dal Piano delle Regole; tale indice determina una quantità edificabile espressa in termini di slp trasferibile a favore di altre aree edificabili secondo le disposizioni e le modalità dettate dal Piano delle Regole e dai successivi commi del presente articolo.
2	<i>Effetti</i>	<p>A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree ricevanti il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria stabilito dal Piano delle Regole con il beneficio dell'incremento del 15%.</p> <p>Il rapporto di copertura stabilito dal Piano delle Regole dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro.</p> <p>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal Piano delle Regole dovranno essere comunque verificati.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2007

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	Condizioni	<p>Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato;</li> <li>- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'area per servizi in previsione.</li> </ul>
---	------------	--

Art. 15 Interesse generale minimo		
1	Principio generale	Il PdS 2007, assume quale fondamento il concetto di <i>interesse generale</i> e stabilisce le condizioni minime che lo determinano.
2	Condizione minima	<p>Tutte le opere eseguite da soggetti privati nel quadro di convenzioni (o atti unilaterali) connesse a Permessi di Costruire, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, affinché possano essere equiparate a servizi di interesse pubblico o generale ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dalla legge o dal PdS 2007, devono soddisfare i seguenti requisiti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere di entità tale da garantire un effettivo servizio il cui bacino di utilizzazione ecceda i limiti del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento,</li> <li>- essere localizzati in modo tale da favorire la fruizione anche da parte di soggetti residenti o esercenti attività esternamente al perimetro del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento.</li> </ul>

Art. 16 Aree per servizi negli ambiti soggetti a PII o PA		
1	Generalità	<p>Nelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di trasformazione urbanistica individuate dal Documento di Piano, nelle quali gli interventi sono eseguibili mediante Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli artt. da 87 a 93 della LGT,</li> <li>- aree di riqualificazione urbana, o similari, individuate dal Piano delle Regole, nelle quali gli interventi sono eseguibili mediante Piani Attuativi (PA) di cui all'art. 12 della LGT,</li> </ul> <p>per effetto dei suddetti strumenti attuativi dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o generale in misura non inferiore ai seguenti parametri:</p> <p><i>Aree per servizi commisurate alla slp residenziale:</i>  minimo 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp,</li> <li>b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2007

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

2	Facoltà	<p><i>Aree per servizi commisurate alla slp produttiva</i> minimo 0,20 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente</p> <p>a) aree per parcheggio pubblico: 0,10 mq/mq di slp, b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,10 mq/mq di slp.</p> <p><i>Aree per servizi commisurate alla slp terziaria</i> minimo 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente</p> <p>a) aree per parcheggio pubblico: 0,60 mq/mq di slp, b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.</p> <p>Le quantità di cui alle lettere a) e b) potranno essere compensate fermo restando il totale in dipendenza della specifica destinazione d'uso.</p> <p>Per ciascun Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo, fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità degli insediamenti conseguenti all'attuazione di detti strumenti, il Comune, esperite le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PdS 2007, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:</p> <p>a) monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti, b) attuazione di altra previsione del PdS 2007 economicamente equivalente ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi soggetti a PII e PA. c) commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del PdS 2007 finalizzati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde,</li> <li>- alla riqualificazione del sistema delle infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze ciclopedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclabili, interventi di moderazione del traffico e similari),</li> <li>- realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.</li> </ul>
---	---------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdS** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

### CAPO III.

#### Disciplina degli impianti per radiotrasmissioni

Art. 17 Impianti per radiotrasmissioni. Riferimenti e definizioni		
1	<i>Riferimenti</i>	Il PdS 2007 individua, in apposito elaborato denominato “PdS6d.0 Localizzazioni del piano dei servizi. Aree di cui alla DGR 7/7351 dell’11/12/2001”, le zone definite “Area 1”, “Area 2”, “Area di particolare tutela” ai sensi della D.G.R. 11.12.2001, n.VII/7351 e agli effetti della normativa di riferimento.
2	<i>Area 1. Definizione</i>	Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio comunale specificamente individuate sull'elaborato denominato “PdS6d.0 Localizzazioni del piano dei servizi. Aree di cui alla DGR 7/7351 dell’11/12/2001” mediante perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.
3	<i>Area 2. Definizione</i>	Si definisce "Area 2" la parte di territorio comunale non rientrante in Area 1.
4	<i>Aree di particolare tutela</i>	Si definiscono aree di particolare tutela quelle comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti recettori.

Art. 18 Impianti per radiotrasmissioni. Disposizioni tecniche		
1	<i>Impianti ammessi nelle aree di particolare tutela</i>	Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla Legge Regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.
2	<i>Impianti ammessi nell'Area 1</i>	In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
3	<i>Impianti ammessi nell'Area 2</i>	In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 11.
4	<i>Disposizioni generali</i>	Allo scopo di minimizzare l'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dagli impianti stessi, la concreta installazione degli impianti, sia fissi che mobili, ai fini del rilascio dei relativi titoli abilitativi, è subordinata al

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2007

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

5	<i>Divieto assoluto</i>	<p>rispetto dei criteri qui di seguito riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'installazione deve essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiori alle quattro ore, situati: <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro 100 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;</li> <li>• entro 250 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;</li> <li>• entro 500 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori superiore a 1000 W;</li> </ul> </li> <li>- l'installazione deve comunque perseguire l'obiettivo di minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai sensi dell'art. 8, comma 6, L. 22 febbraio 2001, n. 36.</li> </ul> <p>E' in ogni caso vietata l'installazione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio – assistenziali, oratori, parco – giochi, e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni; tali luoghi sono specificamente individuati sul documento "PdS6d.0 Localizzazioni del piano dei servizi. Aree di cui alla DGR 7/7351 dell'11/12/2001".</p>
---	-------------------------	---

<b>Art. 19 Impianti per radiotrasmissioni. Aree preferenziali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il documento di piano denominato "PdS6d.0 Localizzazioni del piano dei servizi. Aree di cui alla DGR 7/7351 dell'11/12/2001" individua specifici ambiti denominati "aree preferenziali per la localizzazione di impianti per la radiotrasmissione" dei quali è stata accertata l'idoneità tecnica per l'installazione dei suddetti impianti. L'installazione di impianti nelle aree di cui al presente articolo non è soggetta a verifiche urbanistiche e ai disposti dell'art. 20.</p>
2	<i>Condizioni per l'installazione in aree diverse</i>	<p>L'installazione di impianti in aree diverse da quella di cui al comma 1, è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla dimostrazione documentata e motivata dell'inidoneità all'installazione dell'impianto, sotto il profilo tecnico e funzionale, del sito di cui al comma 1, precisato che l'inidoneità potrà essere ravvisata solamente nell'assoluta ed accertata impossibilità di svolgere correttamente il servizio pubblico a cui detto manufatto è preordinato;</li> <li>- alla dimostrazione dell'idoneità dell'area alternativa oggetto di richiesta, in rapporto ai criteri di localizzazione di cui all'art. 41ter e ai criteri di compatibilità paesaggistica di cui al successivo art. 20.</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdS** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 20 Impianti per radiotrasmissioni. Disposizioni per la tutela del paesaggio</b>		
1	<i>Aree soggette a vincolo</i>	E' vietata l'installazione in corrispondenza di aree soggette a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, ex R.D.L. n. 3267/1923 e ex L. 58/1963, a meno dei casi in cui tali aree siano individuate ai sensi del precedente art. 19 (in quanto l'individuazione di tali aree è stata effettuata anche tenuto conto della sussistenza del vincolo) e dei casi in cui sia data dimostrazione di assoluta inidoneità all'espletamento del servizio di qualunque altra localizzazione alternativa.
2	<i>Ambiti del paesaggio storico</i>	<p>Fermo restando quanto stabilito dal precedente art. 19, l'installazione di impianti negli ambiti di paesaggio P1 definiti dal Piano delle Regole (centri storici), è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è vietata l'installazione su edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004; tale divieto si estende a tutte le aree pertinenziali di tali edifici e alle aree di proprietà di soggetti diversi che comunque risultano in relazione visuale con l'edificio soggetto a vincolo;</li> <li>- è vietata l'installazione su coperture a falde;</li> <li>- è vietata l'installazione di supporti per antenne (pali o tralicci) con altezza superiore a m 3,00 se posizionati su coperture piane o con altezza superiore a quella degli edifici immediatamente circostanti maggiorata del 25% se posizionati a terra;</li> <li>- è vietata l'installazione di sistemi radianti sulle facciate di edifici percepibili dallo spazio pubblico;</li> <li>- è vietata la realizzazione fuori terra di locali per impianti, precisato che sono assimilabili a locali e quindi assoggettati a verifiche urbanistiche anche gli elementi configurati come "containers" aventi volume eccedente i 2 mc.</li> </ul> <p>In ogni caso gli impianti installati su pali a terra o sulle coperture piane dovranno essere verniciati con tinte iridescenti così da ridurre la distinguibilità di tali apparecchi rispetto agli elementi morfologici e cromatici del paesaggio.</p>
3	<i>Altre zone</i>	<p>Fermo restando quanto stabilito dal precedente art. 19, l'installazione di impianti nelle zone diverse da quelle normate ai sensi del precedente comma 2, è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è vietata l'installazione su coperture a falde;</li> <li>- è vietata l'installazione di supporti per antenne (pali o tralicci) con altezza complessiva superiore a quella massima ammessa dal Piano delle Regole maggiorata del 30%, da misurarsi da terra anche qualora l'impianto sia posizionato sopra altri edifici; i supporti posizionati su coperture piane potranno avere altezza massima di m 3,00 misurata dalla copertura stessa;</li> <li>- è vietata l'installazione di sistemi radianti sulle facciate di edifici percepibili dallo spazio pubblico.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

I locali per impianti, precisato che sono assimilabili a locali e quindi assoggettati a verifiche urbanistiche anche gli elementi configurati come “containers” aventi volume eccedente i 2 mc, dovranno essere posizionati in sottosuolo o all'interno dei volumi edificati o edificabili soggetti a verifiche urbanistiche.

In ogni caso gli impianti installati su pali a terra o sulle coperture piane dovranno essere verniciati con tinte iridescenti così da ridurre la distinguibilità di tali apparecchi rispetto agli elementi morfologici e cromatici del paesaggio

In ogni caso gli impianti installati sulle facciate degli edifici dovranno essere verniciati con tinte simili a quelle degli edifici stessi.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Pds** PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

#### CAPO IV. Disposizioni finali

Art. 21 Misure e valutazioni		
1	Generalità	Qualsiasi misura in termini di distanza o in termini di superficie, deve essere riferita ad un rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di intervento appoggiato a punti riconoscibili rappresentati dall'aerofotogrammetria. Le misure di superficie e di distanza funzionali alle valutazioni edilizie ed urbanistiche, sono sempre riferite al piano orizzontale.

  

Art. 22 Entrata in vigore del PdS 2007		
1	Entrata in vigore	L'avvenuta approvazione del PdS 2007 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdS 2007 entra in vigore il giorno della pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	Deposito	Il PdS 2007 viene depositato, insieme ad una copia dell'atto di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdS  
PIANO DEI SERVIZI 2007

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata