



Comune di Varano Borghi
Provincia di Varese

VARANO BORGH PGT 2008

PIANO DEI SERVIZI

Modificato a seguito delle controdeduzioni

IL SINDACO

Dott. Marzio Molinari

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Luciano Careghini

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marco Balzarini

Dicembre 2010

Adottato con Delibera C.C: n. 19 del 07.07.2010

Approvato con Delibera C.C:

I PROGETTISTI

dott. arch. Alfredo Castiglioni (capogruppo)

dott. arch. Andrea Bigatti

dott. arch. Simona Maria Muscarino

dott. arch. Filomena Pomilio

con la collaborazione di:

dott. pianif. Massimo Spirlandelli

Elaborati del Piano dei Servizi

- Relazione generale
- Norme tecniche di attuazione
- Elaborati grafici:
 - *Elaborati analitici:*
 - Tavola S.1 – “Lo stato dei servizi” (scala 1: 5.000)
 - *Elaborati prescrittivi:*
 - Tavola S.2.1 – “Previsioni e priorità d’intervento” (scala 1: 5.000)
 - Tavola S.2.2 – “Previsioni e priorità d’intervento. I nuclei di antica formazione” (scala 1: 2.000)

Relazione generale

Indice

1. Il piano dei servizi nel quadro della pianificazione comunale3

1.1 Finalità, contenuti e caratteristiche del piano dei servizi ex l.r. 12/05...3

1.2 Costruzione e metodologia di piano.....5

2. Il sistema di servizi a Varano Borghi7

2.1 Aspetti quantitativi e qualitativi7

2.1.1 La costruzione dell'inventario dei servizi7

2.1.2 I servizi della città.....9

2.1.3 La mobilità ciclo – pedonale 11

2.2 Servizi di interesse pubblico e generale: aspetti normativi e dotazione
esistente 12

2.3 La programmazione in corso e le previsioni 14

2.4 Riflessioni e spunti per il progetto..... 14

3. Il quadro progettuale.....16

3.1 Obiettivi e indicazioni del Piano dei servizi..... 16

3.1.1 Obiettivi principali..... 16

3.1.2 Indicazioni di medio – lungo periodo..... 19

3.1.3 Previsioni e priorità d'intervento..... 22

3.1.4 La rete ecologica di livello locale..... 22

3.2 Le quantità delle nuove previsioni del PGT e del Piano dei servizi.....23

3.3 Sostenibilità economica degli interventi24

Allegati.....25

L'Inventario dei servizi: l'offerta esistente.....25

I. IL PIANO DEI SERVIZI NEL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

I.1 FINALITÀ, CONTENUTI E CARATTERISTICHE DEL PIANO DEI SERVIZI EX L.R. 12/05

Dei tre atti che compongono il Piano di governo del territorio, il Piano dei servizi, così come definito dalla legge regionale n. 12/2005, art. 9, ha principalmente due obiettivi da perseguire:

- assicurare sul territorio una *adeguata dotazione* di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, incluse le aree a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato;
- garantire una *razionale distribuzione* delle stesse aree, a supporto delle funzioni insediate e previste.

La legge regionale non qualifica le funzioni di servizio da assicurare all'interno delle previsioni di Piano, ma demanda alle singole amministrazioni comunali la scelta di articolare la propria programmazione in base alle specificità dei singoli territori, in particolare, alla luce della:

- popolazione stabilmente residente nel comune e gravitante sulle tipologie di servizi presenti, anche in base alla loro distribuzione territoriale;

- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di piano;
- popolazione gravitante nel territorio (occupati nel comune, studenti, utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, ecc.).

E' quindi compito delle amministrazioni comunali definire la propria programmazione, e dunque i contenuti del Piano dei servizi, tenendo in considerazione:

- lo stato dell'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sia per ciò che riguarda l'aspetto quantitativo (dimensioni, aree di pertinenza, ecc.) sia per quello qualitativo (utenze, ambito territoriale di riferimento, ecc.), valutandone cioè i caratteri di fruibilità e accessibilità;
- i fabbisogni espressi a livello locale e dalle utenze dei servizi che su di esso gravitano;
- la sostenibilità dei costi di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature, in base alla disponibilità di risorse pubbliche e alla possibilità di intervento sussidiario da parte dei privati.

Il Piano dei servizi si caratterizza per almeno tre elementi principali.

E' innanzitutto uno strumento di lavoro per sua natura intersettoriale, dal momento che si occupa di temi e contenuti che fanno riferimento alle caratteristiche di fruibilità e di erogazione (grado di utilizzo, costi di manutenzione, accessibilità, ecc.) delle attrezzature (socio-sanitarie, per l'istruzione, per la cultura, ecc.) che sono gestite da diversi settori dell'amministrazione comunale, nonché da enti e soggetti esterni ad essa.

In secondo luogo, il Piano si relaziona necessariamente con altri studi e strumenti non solo per gli aspetti legati ai contenuti conoscitivi, alla definizione del progetto e alle priorità d'azione, ma anche per la programmazione economica e dunque la fattibilità del piano.

In ultimo, il Piano dei servizi è uno strumento flessibile e aggiornabile da parte dell'amministrazione comunale, in quanto comprende un complesso archivio di dati con informazioni sulla qualità e quantità dei diversi servizi, opera una georeferenziazione delle informazioni (localizzazione sul territorio), consentendo la massima integrazione con un sistema informativo territoriale (SIT) di livello locale per la gestione e la condivisione delle informazioni con i vari settori dell'amministrazione, o sovralocale per la conformità con gli strumenti amministrativi sovraordinati, provinciali e regionali.

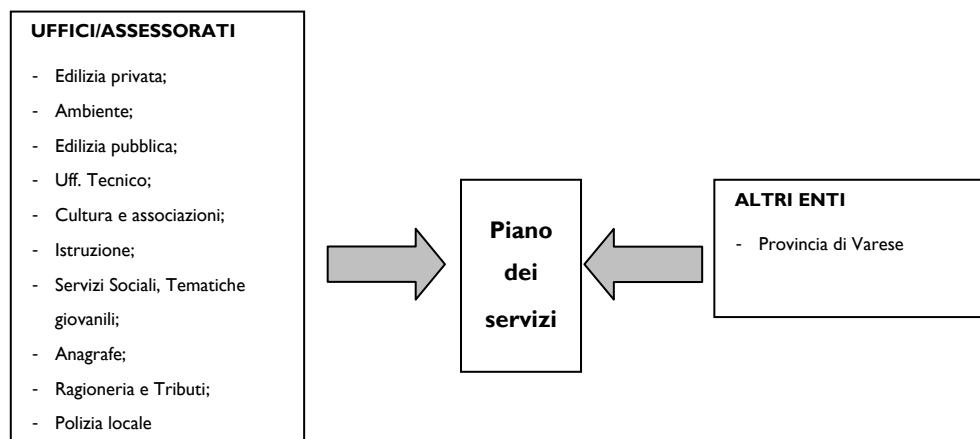


Fig. 1. Ruolo inter-istituzionale e inter-settoriale del Piano dei servizi

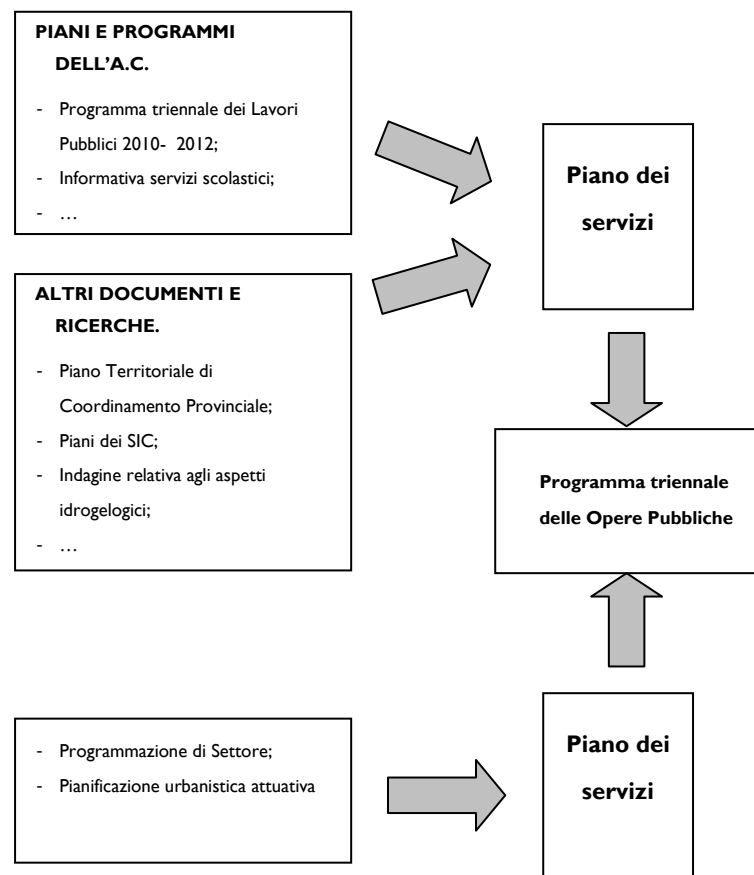


Fig. 2 Il rapporto tra il Piano dei servizi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione

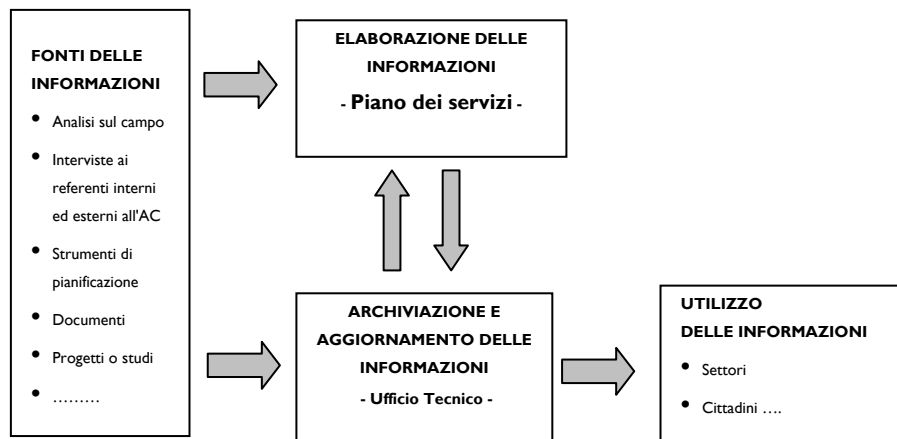


Fig. 3 La gestione delle informazioni nel Piano dei servizi

1.2 COSTRUZIONE E METODOLOGIA DI PIANO

Il metodo di lavoro del Piano nasce dalla necessità di avere uno strumento che consenta sia una conoscenza diretta dello stato dei servizi della città, sia una disponibilità di informazioni con un aggiornamento continuo e un utilizzo flessibile per il monitoraggio e l'eventuale programmazione dei servizi. Si è quindi partiti da un'analisi "sul campo", non solo con sopralluoghi sul territorio ma anche attraverso indagini presso l'amministrazione comunale, per giungere ad una raccolta ed elaborazione delle informazioni all'interno di una banca dati che costituisce lo strumento di riferimento per la lettura dell'offerta e della domanda di servizi, con indicazioni di carattere quantitativo e qualitativo.

La predisposizione analitica del progetto di Piano dei servizi si fonda su tre fasi principali:

- una *lettura delle caratteristiche* del sistema insediativo del territorio comunale e sovracomunale in relazione alla *situazione attuale di offerta di servizi*, con una classificazione e analisi dell'offerta dei servizi esistente, sia pubblici che privati, convenzionati e non, includendo anche gli impianti tecnologici e aree ed attrezzature per la mobilità ed il trasporto. Tale fase si conclude con la formazione di un inventario dei servizi, ma anche con la definizione di ambiti territoriali di riferimento per ogni servizio e del livello di accessibilità e fruibilità delle aree e attrezzature);
- una *ricognizione della programmazione* in corso, a livello comunale e sovracomunale e di tipo intersettoriale, non limitandosi esclusivamente alle indicazioni contenute nel programma triennale delle opere pubbliche, ma indagando i piani di settore alla ricerca di quelle previsioni che in qualche modo possono avere delle "ricadute" sul territorio e sulla pianificazione urbanistica ;
- l'individuazione dei principali fabbisogni e/o situazioni di criticità del sistema dei servizi mediante l'organizzazione di *incontri* e la predisposizione di *interviste mirate con i referenti* della Amministrazione comunale o con referenti esterni, soggetti ed enti che in qualche misura operano sul territorio e ne conoscono limiti e potenzialità. Le interviste sono mirate principalmente alla condivisione dello stato di fatto dei servizi, nei suoi aspetti quantitativi ma soprattutto qualitativi, nonché alla

definizione dei caratteri principali dei fabbisogni rilevati e della nuova programmazione.

2. IL SISTEMA DI SERVIZI A VARANO BORGHİ

L'insieme dei servizi del Comune è oggetto di una ricognizione che mira ad identificare da un lato il vasto sistema di funzioni, spazi, collegamenti che costituiscono le attrezzature per la vita urbana dislocate sul territorio, dall'altro ad individuare quei servizi e attrezzature di interesse pubblico e riconosciuti come indispensabili per i cittadini, sia rispetto alla situazione esistente, sia rispetto alle nuove previsioni del PGT.

2.1 ASPETTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI

2.1.1 La costruzione dell'inventario dei servizi

A partire dall'insieme delle attrezzature di servizio che concorrono al sistema di offerta attuale a Varano Borghi, il Piano costruisce il cosiddetto *Inventario dei Servizi*, ossia identifica quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che - anche in forza di convenzionamento, se di proprietà, o gestione privata, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 - possono considerarsi idonee ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva nella città e spesso hanno carattere di necessità ed indispensabilità, sia per la popolazione residente nel Comune e per quella non

residente eventualmente servita, sia per le attività economiche presenti sul territorio comunale¹.

L'Inventario individua il sistema dei servizi, pubblici e privati, nelle varie articolazioni funzionali e tipologiche (servizi alla persona, tra cui i servizi amministrativi, per la sicurezza, il verde, servizi alle imprese e altri servizi, ecc.) e nelle diverse scale di riferimento territoriale (locale e sovralocale). In sostanza, ha le caratteristiche di un elenco che censisce i servizi e li distingue in *macrotipologie*, *tipologie*, ed eventuali *sottotipologie* di appartenenza, come indicato nella Tabella 1 (si veda anche la tabella dell'allegato A). La distinzione in macrotipologie, tipologie e sottotipologie, avviene attraverso l'identificazione dell'area (la "macrotipologia") di appartenenza del servizio (l'istruzione, la cultura, i servizi socio sanitari, ecc.), il "tipo" di servizio, e le sue possibili articolazioni e specificazioni².

Oltre all'immediata finalità ricognitiva, l'inventario si propone come utile strumento dell'amministrazione comunale per la catalogazione, verifica e continuo aggiornamento del sistema di servizi esistente sul territorio, e

¹ La necessità di formulazione dell'"Inventario dei servizi presenti sul territorio" è anche ribadita a livello regionale, in applicazione dei contenuti della legge urbanistica n. 12/2005 (si veda il documento a cura della Regione Lombardia, Direzione Generale Territorio e Urbanistica, *Modalità per la pianificazione comunale (L.r. 12/2005, art. 7)*", cap. 3).

² Ad esempio, nel caso dei servizi appartenenti alla macrotipologia "Attrezzature religiose", una tipologia è data dai "Luoghi di culto e centri religiosi", articolata a sua volta in sottotipologie date da "chiese e santuari cattolici", "oratori e opere parrocchiali", ecc.

dunque per la disponibilità di una conoscenza ‘in tempo reale’ dell’offerta, del fabbisogno e della programmazione in corso di attrezzature.

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA
Servizi Socio Sanitari	Servizi sociali per anziani	
	Servizi sociali per minori	
	Servizi sociali per adulti	
	Servizi sociali per disabili	
	Strutture ambulatoriali	
	Farmacie	
	Cimiteri	
	Veterinari	
Istruzione	Scuole dell'infanzia	
	Scuole primarie	
	Scuole secondarie di I° grado	
Cultura	Biblioteca	Comunale
	Sala polivalente	
Sport	Impianti sportivi	
Verde	Parchi urbani	
	Verde di quartiere	
	Verde d'arredo	Strada e parcheggi
Edilizia Residenziale		
Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Chiese e santuari cattolici
		Oratori e opere parrocchiali
		Attrezzature sportive
Sicurezza e Protezione Civile	Polizia Locale	
	Protezione Civile	
Amministrativo	Uffici comunali	

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Poste	
	Uffici degli Enti Pubblici e delle società di produzione di servizi pubblici	
	Distribuzione acqua potabile	Impianti e sezioni distaccate
	Smaltimento e trattamento acque luride	Depuratori
	Distribuzione energia elettrica	Cabine elettriche, stazioni e sottostazioni elettriche
	Distribuzione del gas metano	Linee elettriche
	Telecomunicazioni	Cabine e impianti
	Smaltimento e trattamento rifiuti	Impianti e trasmettitori radio
Mobilità e trasporto pubblico	Attrezzature comunali	Telefonia
	Infrastrutture per la mobilità	Impianti di raccolta e smaltimento
		Magazzini e depositi
		Rete trasporto collettivo interurbano
		Scuolabus
		Depositi e autorimesse
	Spazi per la sosta	Rete ciclabile (rete piste ciclabili in sede riservata)
		Parcheggi pubblici

Tabella 1. L'inventario dei servizi

2.1.2 I servizi della città

Il sistema di offerta di servizi pubblici e di interesse generale presente a Varano Borghi, sinteticamente riportato nella tabella 2, è caratterizzato dai seguenti aspetti:

- Una ricca dotazione di attrezzature, non solo in termini di metri quadrati per abitante, ma soprattutto nella varietà dell'offerta rispetto al rango che il comune ricopre nel contesto territoriale più vasto.
- Una dotazione completa di strutture per l'istruzione dell'obbligo, ad iniziare dalla scuola per l'infanzia e dalla primaria, che sfruttano il vantaggio della prossimità per strutturare un vero e proprio polo scolastico; per finire con la scuola secondaria, la cui localizzazione apparentemente isolata ha permesso la realizzazione di strutture sportive (al coperto e all'aperto) che non sempre si trovano a corredo di tale servizio. Manca invece un asilo nido di cui però non sembra esservi un evidente fabbisogno.
- Sono anche presenti, oltre alla indispensabile dotazione di strutture comunali (uffici, magazzini, infrastrutture tecnologiche, cimitero, ecc.) una sede distaccata dell' ASL n°5 con alcuni spazi per il poliambulatorio, una biblioteca ed una sala polivalente.
- Le attrezzature sportive possono contare su una palestra polivalente, presente nelle scuole secondarie, su una pista di atletica e su un campo da tennis, tutte di proprietà comunale.

- L'offerta legata all'associazionismo annovera: la sede del Club Alpino Italiano, la società di pesca sportiva Comabbio Siluri, il comitato "S. Anna" e l'associazione "Auser Insieme" (con sede a Varese), una società di mutuo soccorso, che collabora col comune nelle attività della "Università del tempo libero", organizzando incontri culturali di vario genere, diretti a tutti i cittadini anziani.



Dal punto di vista della scala vasta il comune fa parte del Distretto ASL di Sesto Calende e alle strutture delocalizzate ad esso afferenti, distribuite nei comuni dell'intorno. Per le strutture ospedaliere in particolare, quella di riferimento è ad Angera, ma i residenti gravitano anche su quelle di Varese e

Gallarate. Il centro diurno per anziani più vicino è situato a Daverio, mentre la RSA più vicina è quella di Lomnago. I centri di ascolto per situazioni di difficoltà sono anch'essi al di fuori del territorio comunale, precisamente i più raggiungibili sono ad Alcizzate e Azzate.

L'istruzione secondaria di secondo grado ha le sue polarità maggiori a Varese, che dista 15 km, e Sesto Calende e Gavirate, che distano 8 km, tutte raggiungibili con il trasporto pubblico su gomma (linea Varese-Sesto C. "Giuliani e Laudi") o ferro (linea RFI Gallarate – Luino).

Manca sul territorio comunale una piazzola ecologica per la raccolta differenziata, localizzata invece in territorio di Ternate con la cui amministrazione viene co-gestita la raccolta.

Per tutti i servizi culturali, ivi incluse le sale cinematografiche, i teatri, i musei, oltre che le associazioni di altro tipo, anche per disabili, la popolazione deve rivolgersi ai comuni limitrofi, percorrendo distanze nell'ordine di 10Km.

L'area urbana più prossima e dotata è naturalmente quella di Varese.

Sono stati inoltre individuati in maniera puntuale alcuni servizi che non hanno uno spazio pertinenziale proprio o che sono a loro volta contenuti in una superficie già attribuita come pertinenza ad un'altra funzione prevalente. E' questo il caso della farmacia e dello studio veterinario, ma anche della nuova biblioteca o della palestra delle scuole secondarie.

Macrotipologia	Superficie pertinenziale (mq)	Dotazione per abitante (mq/ab)	%
Amministrativo	1.145	0,5	0,9%
Attrezzature religiose	20.873	9,0	16,7%
Cultura	431	0,2	0,3%
Edilizia residenziale **	1.127	0,5	0,9%
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	13999	6,0	11,2%
Istruzione	11.803	5,1	9,5%
Mobilità e trasporto pubblico	16309	7,0	13,1%
Servizi socio sanitari	7.437	3,2	6,0%
Sicurezza e protezione civile	356	0,2	0,3%
Sport	13.859	6,0	11,1%
Verde	37.340	16,1	29,9%
Totale complessivo	124.679	53,9	100,0%

Tabella 2. Dati quantitativi sui servizi del comune (popolazione residente: 2.300 abitanti)³

** indica i metri quadri di superficie fondiaria su cui insistono gli edifici

Approfondimenti sulla dotazione di servizi, pubblici e privati, offerti dal comune di Varano Borghi, consentono di evidenziare come il 74,7% di essi siano esclusivamente rivolti al contesto locale più prossimo mentre la restante parte, composta soprattutto da impianti tecnologici e per l'ambiente e spazi per la sosta è rivolta anche ad un ambito sovralocale più vasto.

³ Occorre sottolineare come la recente legislazione regionale non preveda più la verifica dei parametri dimensionali (mq/ab) articolati per tipologia di standard (o servizi). In tabella sono comunque stati riportati, anche se è stato aggiunto il rapporto percentuale che consente un confronto più efficace per la rilevanza dimensionale che ogni tipologia di servizio ha sul territorio comunale.

In sostanza, i servizi sono tutti destinati alla popolazione che risiede nel comune, anche se una porzione è a disposizione della popolazione che vi perviene occasionalmente: in particolare le aree per la mobilità e il trasporto pubblico. Vi è da sottolineare l'eccezione rappresentata dalla scuola secondaria di primo grado che serve anche un'utenza proveniente da altri comuni.

La verifica del requisito di proprietà dei servizi mostra che circa 91.000 mq. delle attrezzature sono di proprietà comunale, pari al 73 % del totale; le attrezzature di proprietà di privata ammontano a circa 12.100 mq., pari al 10%. Il restante 17% è di proprietà della Diocesi.

Per quanto riguarda la gestione dei servizi comunali, essa è per il 98 % pubblica, mentre la restante parte è affidata a terzi (privati).

Per una descrizione di ogni singolo servizio censito si rimanda all'allegato "Inventario dei servizi", nel quale vengono codificate non solo le destinazioni prevalenti delle superfici pertinenziali su cui è localizzata l'attrezzatura ma anche le attrezzature o i servizi erogati che condividono le stesse aree o volumi (in questo caso sono elencati sotto il servizio considerato tipologicamente prevalente e solo ad esso è stata attribuita la dimensione superficiale utile per le verifiche quantitative).

2.1.3 La mobilità ciclo – pedonale

Il territorio comunale, grazie ad un'attenta politica e progettazione dell'AC oltre che a mirate politiche di carattere provinciale e d'area vasta, è oggi attraversato da un discreto numero di tracciati ciclo-pedonali.

Ciò che caratterizza la rete dei tracciati presente è il collegamento con il territorio sovracomunale. In particolare, è recente la realizzazione di due percorsi ciclopedonali: il primo, di collegamento al percorso già esistente sul Lago di Varese; il secondo, che consente di percorrere buona parte delle sponde del Lago di Comabbio. Nel territorio di Varano Borghi i due percorsi sono oggi collegati, grazie al nuovo tratto che dalla Palude Brabbia lambisce il recinto industriale della Borghi e attraversa la SP18, fino ad arrivare al Lago e dunque all'itinerario ciclopedonale che corre lungo le sponde.

Il tratto, realizzato recentemente (2009), è lungo poco meno di 4,5 km e unisce i 10 km (a cui mancano ulteriori 3 km in territorio di Vergiate) del percorso di Comabbio con il circuito del lago di Varese, realizzando un percorso complessivo di 40 chilometri, immerso nella natura.

Per assicurare il collegamento, la Provincia di Varese ha realizzato un ponte in legno sul canale Brabbia e il sottopasso della SP 18, lungo 24 metri.

Il costo totale dell'opera è stato di 642.000 euro di cui 80.000 per il sottopasso.

Va inoltre sottolineato che, al fine di ampliare ulteriormente il percorso ciclabile, è in fase di progettazione il congiungimento con il Parco del Ticino

dal Comune di Mercallo (posto sull'anello del lago di Comabbio), passando da Sesto Calende e Golasecca, fino a congiungere il Naviglio Villoresi e Abbiategrasso, garantendo così il collegamento con il centro di Milano e Pavia.

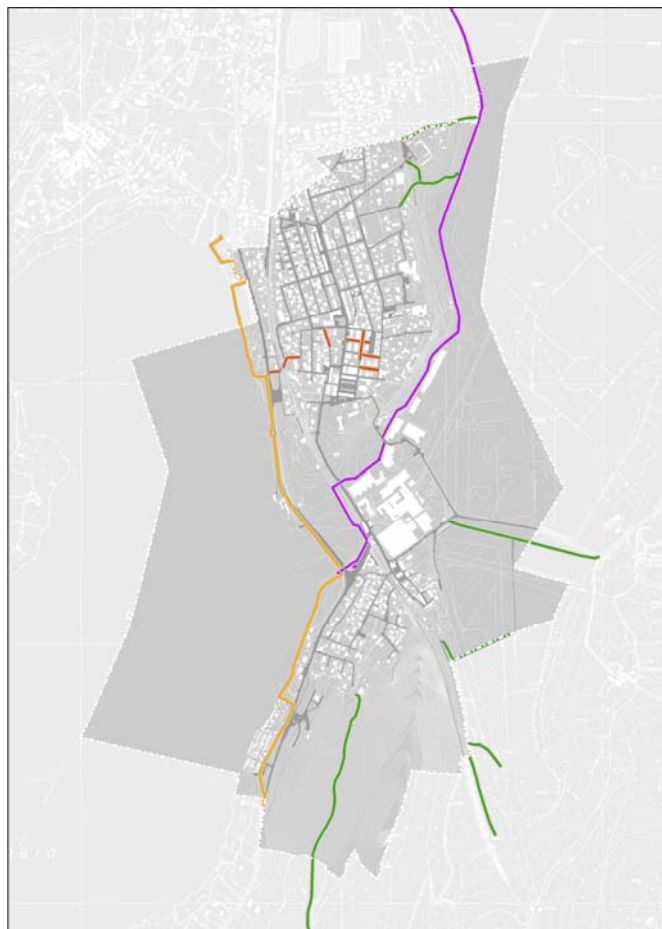


Figura 1. Le rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti (In arancio il percorso provinciale lungo lago; in viola il percorso provinciale di collegamento al lago di Varese; in rosso i percorsi pedonali urbani; in verde i percorsi e sentieri extraurbani).

2.2 SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE: ASPETTI NORMATIVI E DOTAZIONE ESISTENTE

A partire dall'insieme delle attrezzature di servizio che concorrono al sistema di offerta attuale a Varano Borghi, il Piano identifica i servizi cosiddetti *essenziali*, ossia quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che - anche in forza di convenzionamento, se di proprietà, o gestione privata, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 - hanno carattere di necessità ed indispensabilità sia per la popolazione residente nel Comune e per quella non residente eventualmente servita, sia per le attività economiche presenti sul territorio comunale.

Dei servizi destinati alla residenza deve inoltre essere assicurata la dotazione minima come previsto dalla l.r. 12/2005, art. 9, e dalle NTA del Piano dei servizi, fatta eccezione per alcuni servizi quali il cimitero e le infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente.

Queste attrezzature sono azionate come aree per servizi nel Piano delle regole.

I servizi essenziali sono individuati all'interno dell'Elenco dei Servizi essenziali (Tabella 3), in cui si definiscono e si classificano le macrotipologie, le tipologie e le eventuali sottotipologie di appartenenza.

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DOTAZIONE MINIMA
Servizi Socio Sanitari	Servizi sociali per anziani		SI
	Servizi sociali per minori		SI
	Servizi sociali per adulti		SI
	Servizi sociali per disabili		SI
	Asili nido		SI
	Strutture ambulatoriali		
	Farmacie		
Istruzione	Cimiteri		
	Scuole dell'infanzia		SI
	Scuole primarie		SI
	Scuole secondarie di I° grado		SI
Cultura	Biblioteche	Comunale	SI
	Sala polivalente		SI
Spazi di aggregazione	Piazze e aree pedonali		SI
Sport	Impianti sportivi		SI
Verde	Parchi territoriali		
	Parchi urbani		SI
	Verde di quartiere		SI
	Verde d'arredo	Strada e parcheggi	SI
	Orti urbani		SI
Edilizia Residenziale			SI
Attrezzature religiose	Luoghi di culto e	Chiese e santuari cattolici	SI

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DOTAZIONE MINIMA
Sicurezza e Protezione Civile	centri religiosi	Luoghi per il culto e centri di confessioni religiose (art. 70 comma 2)	
		Oratori e opere parrocchiali	SI
		Attrezzature sportive	SI
Amministrativo	Polizia Locale	Protezione Civile	SI
		Uffici comunali	SI
		Poste	
		Uffici degli Enti Pubblici e delle società di produzione di servizi pubblici	
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Distribuzione acqua potabile	Impianti e sezioni distaccate	
		Smaltimento e trattamento acque luride	Depuratori
	Distribuzione energia elettrica	Cabine elettriche, stazioni e sottostazioni elettriche	
		Linee elettriche	
	Distribuzione del gas metano	Cabine e impianti	
		Cogeneratori	
	Telecomunicazioni	Impianti e trasmettitori radio	
		Telefonia	
	Smaltimento e trattamento rifiuti	Impianti di raccolta e smaltimento	
		Attrezzature comunali	Magazzini e depositi
Mobilità e trasporto pubblico	Infrastrutture per la mobilità	Rete trasporto collettivo interurbano	
		Scuolabus	
		Rete ciclabile (rete piste ciclabili in sede riservata)	SI
		Spazi per la sosta	Parcheggi pubblici
Commercio	Mercato ambulante settimanale		SI

Tabella 3. L'Elenco dei servizi essenziali

Dall'elenco, si rileva che oggi a Varano Borghi sono presenti **124.679** mq occupati da servizi essenziali di cui **104.227** mq compongono l'attuale dotazione minima comunale, che equivale ad un'ottima dotazione per abitante di **45** metri quadrati (calcolati rispetto ai 2.314 abitanti residenti alla data del 31.12.2009).

2.3 LA PROGRAMMAZIONE IN CORSO E LE PREVISIONI

La ricognizione della programmazione dei servizi nel contesto di Varano Borghi fa essenzialmente riferimento a:

- le previsioni contenute nel Prg, ossia legate all'individuazione nello strumento pre-vigente di aree per servizi e infrastrutture ancora da attuare;
- la programmazione in corso, finanziata dall'amministrazione all'interno del Programma triennale delle opere pubbliche;
- le opere in corso di realizzazione e oggetto di convenzione all'interno di strumenti di programmazione negoziata.

Va inoltre sottolineato che, alla data della stesura del presente Piano, non insistono sul territorio comunale previsioni di strumenti sovraordinati o settoriali che interessano il sistema dei servizi di interesse pubblico.

Per quanto riguarda le previsioni del Prg vigente, lo strumento ha introdotto significative previsioni di nuove aree per servizi. Allo stato attuale, le aree da

destinare a servizi pubblici ancora da acquisire e realizzare sono circa **51.954** mq.

Nel Programma triennale delle Opere Pubbliche 2010/2012 sono previsti interventi che riguardano: la riqualificazione del centro storico (la seconda fase dell'intervento, già inserito nel precedente PTOOPP) prevista entro il 2012; la ristrutturazione del plesso scolastico entro il 2011; la realizzazione del sistema rotatorio in corrispondenza dell'incrocio S.P. 18 – via dei Martiri.

Va citata infine la realizzazione in corso della Piazza Borghi, sia nella circolazione stradale che nella sistemazione dell'arredo, a seguito della demolizione dell'edificio cosiddetto "della Pesa" e ricadente tra gli esiti della convenzione stipulata tra Amministrazione ed il proponente del P.I.I. "Villa Borghi".

2.4 RIFLESSIONI E SPUNTI PER IL PROGETTO

La ricognizione effettuata sul territorio, nonché le indagini compiute attraverso incontri e interviste sia con cittadini, sia con le rappresentanze politiche e tecniche dell'amministrazione comunale, hanno fatto emergere diverse questioni di interesse e che costituiscono dei temi alla base del lavoro di previsione e programmazione del sistema dei servizi a Varano Borghi.

Tra le criticità emerse si possono segnalare:

- la mancanza di relazioni urbane tra gli elementi della ricca rete di attrezzature pubbliche;
- la mancanza di una accessibilità sicura agli spazi a verde pubblico sul lago ed una conseguente scarsa percezione degli stessi;
- la necessità di una riqualificazione degli spazi pubblici urbani, come luoghi di aggregazione e come percorsi sicuri per l'accesso ai servizi;
- la scarsa percezione della rete sentieristica extraurbana come elemento di fruizione consapevole della ricchezza degli ambienti naturali protetti;
- la separazione di Boffalora, sia nella parte nuova, sia nella parte di più antica formazione, dai servizi comunali non di carattere prettamente locale.

Vi sono tuttavia alcune opportunità che vale la pena prendere in considerazione, quali:

- la varietà e la dimensione delle attrezzature esistenti sul territorio comunale, che comunque garantiscono un'ottima dotazione pro capite di servizi;
- i nuovi itinerari ciclabili previsti dalla Provincia di Varese e di recente realizzati, soprattutto se intesi come elemento di potenziale messa in rete delle attrezzature, non solo a livello locale; inoltre i nuovi itinerari consentono una rinnovata e più ampia percezione del territorio di Varano Borghi, da consolidare garantendo adeguati spazi di partenza e punti informazioni.

3. IL QUADRO PROGETTUALE

3.1 OBIETTIVI E INDICAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Le prospettive di sviluppo del territorio di Varano Borghi sono legate alle possibilità di rilancio, di potenziamento e di riqualificazione delle funzioni e degli insediamenti che contraddistinguono il suo territorio.

La buona dotazione di attrezzature a disposizione della popolazione residente, il contesto ambientale di elevata qualità in cui si colloca il comune di Varano Borghi e la lettura degli elementi di criticità ed opportunità, appena descritti, hanno suggerito l'individuazione di alcuni obiettivi generali che il Piano dei servizi declina poi in indicazioni programmatiche di medio – lungo termine, che hanno un carattere strategico, e in previsioni e priorità d'azione, nelle quali sono contenute tutte le indicazioni prescrittive per il progetto della “città pubblica”.

3.1.1 Obiettivi principali

Gli obiettivi generali possono così essere sinteticamente descritti:

Obiettivo I - Implementare le connessioni ciclo-pedonali e i percorsi

Il piano intende valorizzare la presenza di percorsi esistenti, pavimentati e non, che insistono sia all'interno del tessuto edificato sia lungo i margini di esso integrandosi con un disegno di percorribilità ciclopeditone già avviato dalla Provincia di Varese.

In particolare a Varano esistono tre tipologie di percorsi: i camminamenti, che attraversavano gli edifici e gli spazi del nucleo storico originario del capoluogo; i percorsi urbani recenti, che consentono di raggiungere pedonalmente il lago; i sentieri naturali, che a nord est e a sud est del comune consentono il collegamento tra gli ambiti urbani e il paesaggio circostante.

La valorizzazione dovrebbe passare attraverso una omogeneità di trattamento progettuale dei percorsi urbani che ne consenta una continuità e riconoscibilità (pavimentazione, cartellonistica, arredo urbano) ed un livello qualitativo del manufatto più elevato. Per i percorsi e sentieri extraurbani invece, in concertazione con gli enti gestori degli ambiti sottoposti a tutela, l'attenzione dovrà essere posta sulla permeabilità delle pavimentazioni, la visibilità e riconoscibilità delle indicazioni, e la messa in sicurezza dei tratti più acclivi.



Obiettivo 2 - Migliorare il superamento delle barriere infrastrutturali

Questo obiettivo è strettamente legato al precedente e al particolare assetto infrastrutturale di Varano Borghi. I due assi principali della mobilità di attraversamento, la linea ferroviaria e la strada provinciale 18, rappresentano infatti due barriere fisiche che precludono in maniera marcata la facilità di accesso al lago e in taluni casi anche un collegamento agevole tra le parti urbane dell'insediamento, in particolare a Boffalora.

Il piano focalizza quindi l'attenzione su due punti particolarmente rilevanti per la percorribilità pedonale sicura sui quali si dovranno promuovere degli

approfondimenti progettuali di maggior dettaglio. Il primo riguarda l'attraversamento della S.P. 18 in corrispondenza dell'innesto della via Fermi; il secondo il sottopasso carrabile che separa la parte storica di Boffalora da quella di più recente edificazione.

Obiettivo3 - Migliorare la qualità degli spazi urbani

Il piano si prefigge l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica e funzionale degli spazi urbani di aggregazione e connessione, individuando piazze, spazi pubblici e tracciati stradali sui quali concentrare l'attenzione e le risorse pubbliche e private. Tali spazi si ritrovano in particolare nel contesto dei nuclei di antica formazione, dove la riqualificazione ai fini dell'uso pubblico sarà oggetto di priorità di intervento da parte dell'Amministrazione comunale e sarà subordinata ad un Progetto unitario degli spazi pubblici.

Inoltre, la geografia delle attrezzature pubbliche del capoluogo, distribuite in parte all'inizio di via Vittorio Veneto e in parte disposte a pettine lungo l'asse delle via Fogazzaro e Don Zona, hanno suggerito di ripensare quest'asse come un tracciato ordinatore principale dei servizi della città (sportivi, per l'istruzione, ricreativo per concludere con quelli cimiteriali). Il progetto, di più lungo periodo, dovrà ruotare attorno ad una revisione delle caratteristiche tecniche di queste vie per consentire l'individuazione di un percorso ciclopedonale più sicuro per le diverse fasce di utenza, senza pregiudicare le necessità di circolazione veicolare dei residenti.



Obiettivo 4 - Migliorare la fruizione e la percorribilità delle sponde del Lago di Comabbio

In sintonia con la recente realizzazione dell'itinerario ciclopedonale del Lago di Comabbio, che ha restituito una corretta fruibilità e percezione della sponda del lago, e a seguito della recente realizzazione del percorso di collegamento con il Lago di Varese, il Piano propone di ottimizzare le opere di urbanizzazione realizzate dal PL 4 in prossimità del campeggio per migliorare l'intermodalità, favorendo l'individuazione di spazi attrezzati per la sosta in prossimità del percorso ciclopedonale, in particolare per i fruitori che provengono da sud lungo la S.P. 18.



Obiettivo 5 - Ottimizzare la mobilità interna

Il miglioramento della qualità degli spazi urbani e delle connessioni dovrà essere strettamente correlato ad una maggior attenzione alla mobilità veicolare e alla risoluzione di alcune problematiche dovute principalmente alla conformazione degli insediamenti e a loro sviluppo degli ultimi decenni. In particolare si dovrà intervenire su alcune intersezioni della rete stradale che presentano particolari condizioni di pericolosità, non solo nelle immissioni della rete locale sulle arterie di rango superiore, ma anche in alcuni punti interni al tessuto residenziale.



3.1.2 Indicazioni di medio – lungo periodo

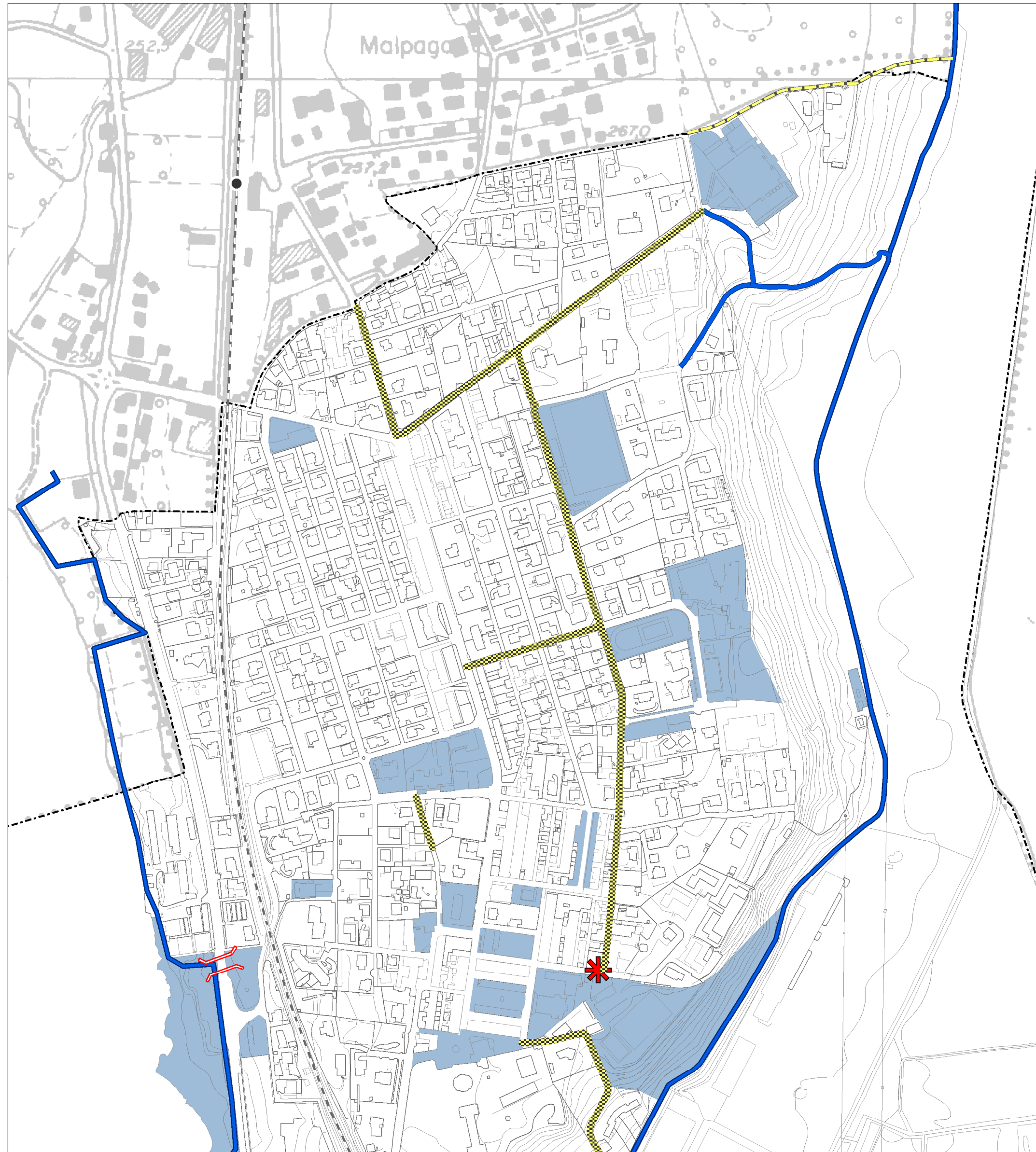
In relazione agli obiettivi principali delineati, il Piano individua una serie di indicazioni che rappresentano il quadro programmatico di riferimento di medio-lungo periodo per gli interventi sul sistema della città pubblica.

Tali indicazioni comprendono sia le azioni contenute nel Documento di piano che riguardano il sistema della città pubblica, sia le idee progettuali definite in sede di costruzione del Piano dei servizi, in relazione alle potenzialità dei diversi ambiti insediativi ed alle domande di specifici interventi espresse alla scala locale.

Le indicazioni, in forma schematica e non prescrittiva, sono riportate nella Tabella 4e nelle figure 1 e 2. Esse sono:

Obiettivi principali	Indicazioni programmatiche
Obiettivo 1	Sistemazione rete sentieristica extraurbana
Obiettivo 2	Realizzazione di attraversamenti protetti della SPI8 in corrispondenza del parco urbano attrezzato lungo il Lago. Allargamento sottopasso ferroviario di collegamento tra il nucleo di antica formazione e l'espansione residenziale più recente di Boffalora.
Obiettivo 3	Riprogettazione della viabilità e, in particolare, delle sezioni stradali (ad es., nelle vie Dona Zona, Fogazzaro, Manzoni, De Gasperi, De Nicola, Boffalora, Sant'Anna, Dante Alighieri, San Michele)
Obiettivo 5	Sistemazione di alcune intersezioni di particolare criticità che necessitano di interventi di regolazione della circolazione (ad es., tra le vie Fogazzaro-Trento e tra la SPI8 e le vie Torino, Roma, Como)

Tabella 4. Indicazioni di medio-lungo periodo

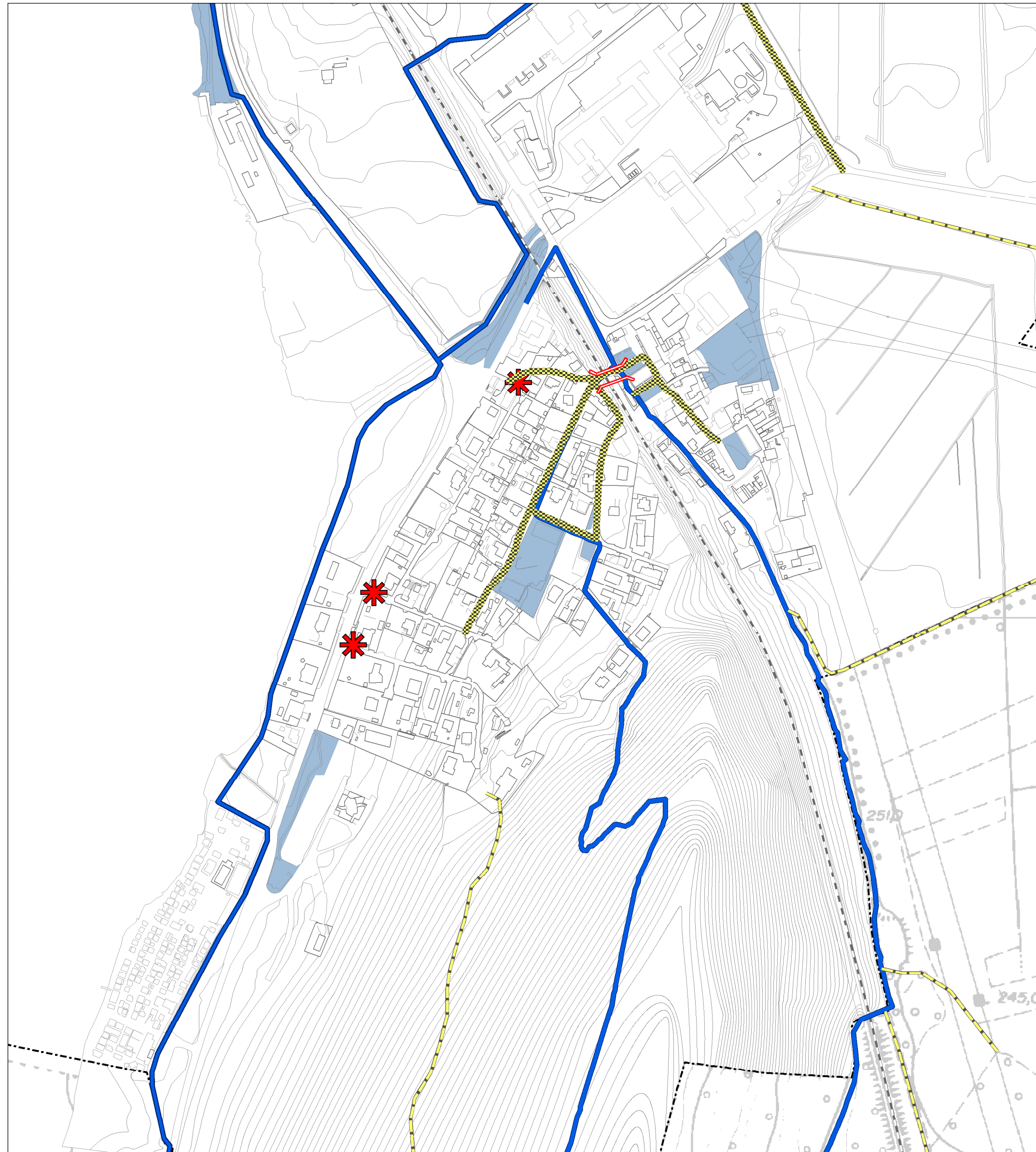


-  Aree per servizi essenziali esistenti
-  Itinerario ciclopedonale esistente
-  Sezioni stradali da riprogettare
-  Intersezioni che necessitano di interventi di regolazione della circolazione
-  Superamento delle barriere infrastrutturali
-  Percorsi e sentieri da riqualificare

Figura I - Varano

Indicazioni programmatiche
di lungo periodo





-  Aree per servizi essenziali esistenti
-  Itinerario ciclopedonale esistente
-  Sezioni stradali da riprogettare
-  Intersezioni che necessitano di interventi di regolazione della circolazione
-  Superamento delle barriere infrastrutturali
-  Percorsi e sentieri da riqualificare

Figura 2 - Boffalora

Indicazioni programmatiche
di lungo periodo



3.1.3 Previsioni e priorità d'intervento

Il Piano dei servizi, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni delineati, individua le previsioni di più breve periodo, ossia quelle di cui il PGT è complessivamente in grado di garantire la fattibilità e su cui i contenuti del piano hanno effetti vincolanti sul regime di uso dei suoli, e che sono rappresentati nelle tavole S.2.1 e S.2.2.

Sinteticamente tale previsioni si possono riassumere come in Tabella 5.

Obiettivi principali	Previsioni di intervento
Obiettivo 1	Riqualificazione dell'itinerario ciclopedonale di collegamento tra il tracciato proveniente dal Lago di Varese e l'ambito urbano in corrispondenza del cimitero
Obiettivo 3	Interventi di riqualificazione degli spazi urbani di aggregazione e connessione nei nuclei di antica formazione

Tabella 5. Previsioni e priorità di intervento

3.1.4 La rete ecologica di livello locale

Come già rilevato nel Quadro conoscitivo e precisato nel Documento di piano, la rete ecologica individuata dalla Provincia di Varese sostanzialmente racchiude il territorio urbanizzato di Varano Borghi. Al presente Piano dei servizi è attribuito il compito di garantire la fattibilità, a livello locale, della realizzazione della rete ecologica di area vasta. Inoltre, il Documento di piano individua due possibili corridoi ecologici in direzione est-ovest a livello locale, l'uno a nord del recinto industriale della Borghi, l'altro che corre lungo il perimetro sud del tessuto urbanizzato.

Alle politiche del DdP, indirizzate alla messa in connessione di due ambiti già sottoposti a tutela, quali i territori compresi nei SIC della Palude Brabbia e del Lago di Comabbio, si aggiungono quindi le attenzioni del Piano dei servizi sia nelle indicazioni di lungo periodo sia nelle previsioni di breve termine.

Il Piano si preoccupa infatti di garantire la possibilità di affaccio sul lago dei collegamenti di natura ecologica che provengono da est del territorio comunale e propone il mantenimento e la valorizzazione delle connessioni verdi (ciclopedonali) pur se in alcuni casi interstiziali all'interno del tessuto edificato.

Il Piano garantisce inoltre il mantenimento del verde urbano (di natura pubblica e privata) esistente e la sua riqualificazione secondo una lettura di queste aree che va oltre gli aspetti di decoro e qualità urbana per divenire dei veri e propri tasselli di una rete ecologica di livello locale.

3.2 LE QUANTITÀ DELLE NUOVE PREVISIONI DEL PGT E DEL PIANO DEI SERVIZI

In aggiunta alla popolazione residente al dicembre 2009, pari a 2.314 abitanti, la pianificazione attuativa ancora in corso e le previsioni insediative del nuovo Piano di governo del territorio comunale introducono un incremento di circa 385 abitanti teorici arrivando così a stimare quasi 2.700 abitanti teorici complessivi.

Come si evince dalla Tabella 6 per gli incrementi di popolazione portati dal PGT, il Piano dei servizi prevede una sostanziale conferma della già buona situazione esistente a Varano Borghi, con il mantenimento di una dotazione minima complessiva di aree per servizi essenziali pari a 40 mq/ab.

Complessivamente dunque, pur in previsione di un decisamente limitato incremento di popolazione insediata, si prevede un mantenimento della dotazione attuale di aree per servizi essenziali e ciò in ragione di due obiettivi principali. Da un lato, la volontà è quella di mantenere, sia quantitativamente che qualitativamente (mediante la realizzazione di nuove tipologie di servizi, di interventi di mitigazione e integrazione con il contesto, di interventi che migliorino l'accessibilità e fruibilità delle aree e strutture, ecc.) l'offerta di servizi attuale; dall'altro lato, le specifiche caratteristiche del territorio di Varano Borghi fanno sì che le previsioni del Piano dei servizi debbano necessariamente tenere conto del valore del sistema ambientale e paesaggistico in cui gli interventi si inseriscono, in modo da preservare e valorizzare la qualità del sistema insediativo nel suo complesso.

Capacità insediativa del Piano		
Abitanti insediati al 2009 (dato 31 dicembre 2009)	2.314	ab.
Abitanti teorici insediabili dalla pianificazione attuativa in corso (1 ab/150mc)	268	ab.
Abitanti teorici insediabili dal Piano delle regole (lotti liberi, recuperi edilizi)	117	ab.
Totale abitanti teorici insediabili dal PGT	385	ab.
Abitanti totali esistenti e insediabili dal PGT	2.699	ab.
Sostenibilità rispetto ai servizi esistenti e previsti		
Servizi essenziali esistenti	124.679	mq.
Servizi essenziali esistenti e previsti che concorrono alla dotazione minima	104.227	mq.
Dotazione minima attuale per abitante esistente	45	mq./ab.
Dotazione per abitante prevista negli ambiti della pianificazione attuativa	40	mq./ab.
Dotazione complessiva per abitanti esistenti e insediabili prevista dal PGT	40	mq./ab.

Tabella 6. Le quantità delle nuove previsioni del PGT e del Piano dei servizi.

3.3 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEGLI INTERVENTI

In coerenza con quanto richiesto dalla legislazione regionale (l.r. 12/05, art. 9), il Piano dei Servizi deve esplicitare la sostenibilità economico – finanziaria delle sue previsioni, in relazione alle varie modalità di intervento ed alle programmazioni in corso, con particolare riferimento al programma triennale dei lavori pubblici. In sostanza, si richiede al Piano di saper coordinare e finalizzare interessi e risorse, pubbliche e private, su progetti concertati e sostenibili.

La definizione del quadro degli obiettivi, delle esigenze e delle priorità d'azione facilita la gestione di un confronto concorrenziale fra promotori, così come la valutazione dell'offerta di un singolo promotore da parte dell'Amministrazione Pubblica. Inoltre, fornisce certezze al promotore derivanti dalla conoscenza di obiettivi ed esigenze generali o di specifiche parti di città, utili alla definizione dei caratteri dei progetti d'intervento.

Rispetto all'obiettivo di sostenibilità economico-finanziaria complessiva, le nuove previsioni indicate dal Piano potranno essere attuate attraverso il concorso di tutti i soggetti (pubblici, privati, no profit, terzo settore) chiamati a contribuire alla sua realizzazione ed efficacia.

In particolare, l'attuazione dei servizi essenziali previsti avverrà tenendo conto:

- degli interventi di tipo diretto da parte dell'Amministrazione, nell'ambito delle proprie disponibilità e capacità di bilancio e dunque della copertura finanziaria delle opere;
- delle cessioni e realizzazioni da parte degli operatori privati, all'interno della pianificazione esecutiva e degli atti di programmazione negoziata;
- dell'utilizzo degli oneri di urbanizzazione e della monetizzazione;
- dell'applicazione di meccanismi di incentivazione previsti nel PGT (opere a scomputo, servizi aggiuntivi, ecc.);
- dell'incentivazione dell'operatività privata, tramite formule di convenzionamento, accreditamento o di vincolo funzionale.

Inoltre, per quanto riguarda il potenziamento del sistema di offerta complessivo, particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi che consentano una migliore gestione delle attrezzature esistenti, privilegiando gli aspetti organizzativi e funzionali (prestazionali) rispetto a quelli fisici ed edilizi (quantitativi).

ALLEGATI

L'INVENTARIO DEI SERVIZI: L'OFFERTA ESISTENTE

CODICE	MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA	PROPRIETA'	GESTIONE	CONVENZIONAMENTO	UTENZA	SUPERFIE PERTINENZIALE
01_01	Servizi socio socio sanitari	Strutture ambulatoriali		ASL 5 San Antonio Abbate	Via V.Veneto	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	1.674
01_02	Servizi socio socio sanitari	Cimiteri		Cimitero	Via Manzoni	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	5.763
02_01	Istruzione	Scuole per l'infanzia		Scuola materna non statale	Via Mazzini 11	Varano	Comune	Privata	SI	Residenziale	1.481
02_02	Istruzione	Scuole primarie		Serg. Magg. A. Tamborini	Via Mazzini 2	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	4.085
02_03	Istruzione	Scuole secondarie	Primo grado	Giovanni XXIII	Via De Gasperi 1	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	6.237
03_01	Cultura	Sala polivalente			Via V. Veneto	Varano	Comune	Pubblica		Residenza	431
05_01	Sport	Impianti sportivi		Stadio di calcio	Via Don A.Zona	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	8.668
05_02	Sport	Impianti sportivi		Pista d'atletica	Via De Gasperi	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	3.271
05_03	Sport	Impianti sportivi	Campo da tennis		Via De Gasperi	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	1.920
06_01	Verde	Parchi urbani		Parco pubblico		Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	3.854
06_02	Verde	Parchi urbani		Parco pubblico		Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	19.255
06_03	Verde	Verde di quartiere	Attrezzato			Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	2.483
06_04	Verde	Verde d'arredo				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	937
06_05	Verde	Verde d'arredo		Area verde		Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	2.097
06_06	Verde	Verde d'arredo		Filare alberato		Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	140
06_07	Verde	Verde d'arredo			Via De Nicola	Varano	Comune	Pubblica		Residenza	465
06_08	Verde	Verde d'arredo			Via Manzoni	Varano	Comune	Pubblica		Residenza	1.073
06_09	Verde	Verde d'arredo			Via De Amicis	Varano	Comune	Pubblica		Residenza	486

CODICE	MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA	PROPRIETA'	GESTIONE	CONVENZIONAMENTO	UTENZA	SUPERFIE PERTINENZIALE
06_10	Verde	Verde d'arredo			Via dei Martiri	Boffalora	Comune	Pubblica		Residenza	1.143
06_11	Verde	Verde d'arredo			Via dei Martiri	Boffalora	Comune	Pubblica		Residenza	2.593
06_12	Verde	Verde d'arredo			Via S. Michele	Boffalora	Comune	Pubblica		Residenza	292
06_13	Verde	Verde d'arredo				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	2.522
07_01	Edilizia residenziale	Edilizia sociale			Via Trento	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	1.127
08_01	Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Chiese e santuari cattolici		P.zza Matteotti	Varano	Diocesi	Privata		Residenziale	1.515
08_02	Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Oratori e opere parrocchiali		Via Trento	Varano	Diocesi	Privata		Residenza	8.957
08_03	Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Oratori e opere parrocchiali		Via Trento	Varano	Diocesi	Privata		Residenza	10.401
09_01	Sicurezza e protezione civile	Protezione civile			Via De Gasperi	Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	356
10_01	Amministrativo	Uffici comunali		Municipio	P.zza S. Francesco I	Varano	Comune	Pubblica		Mista	455
10_02	Amministrativo	Poste			Via Trieste	Varano	Altri enti pub	Pubblica		Mista	690
12_01	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Distribuzione energia elettrica	Cabine elettriche, stazioni e sottostazioni elettriche	Cabina di trasformazione	Via C.Litta	Boffalora	Privata	Privata		Mista	11.461
12_02	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Attrezzature comunali	Magazzini e depositi		Via Mazzini	Varano	Comune	Pubblica		Mista	878
12_03	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Distribuzione acqua potabile	Impianti e sezioni distaccate	Pozzo		Varano	Comune	Pubblica		Mista	497
12_04	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Telecomunicazioni	Telefonia	Antenna telecomunicazione	Via Raffaello	Varano	Comune	Pubblica		Mista	188
12_05	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Smaltimento e trattamento delle acque luride	Depuratori	Depuratore acque prima pioggia	V.le Repubblica	Varano	Comune	Provincia	SI	Mista	118

CODICE	MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA	PROPRIETA'	GESTIONE	CONVENZIONAMENTO	UTENZA	SUPERFIE PERTINENZIALE
12_06	Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Distribuzione gas metano	Cabine e impianti	Decompressione gas metano	Via Brabbia	Varano	Privata	Privata		Mista	654
13_01	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	1.498
13_02	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	913
13_03	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	662
13_04	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	632
13_05	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	2.093
13_06	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	3.057
13_07	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	1.185
13_09	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	603
13_10	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	245
13_11	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	786
13_12	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	137
13_13	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	140
13_14	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	179
13_15	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	174
13_16	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenziale	494
13_17	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	476

CODICE	MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA	PROPRIETA'	GESTIONE	CONVENZIONAMENTO	UTENZA	SUPERFIE PERTINENZIALE
13_18	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	333
13_19	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	435
13_20	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenziale	157
13_21	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Varano	Comune	Pubblica		Residenza	486
13_22	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenza	103
13_23	Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta				Boffalora	Comune	Pubblica		Residenza	818

I servizi puntuali sono invece:

CODICE	MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	LOCALITÀ	UTENZA
P_01_03	Servizi socio sanitari	Farmacia			Via Sauro	Varano	Residenza
P_01_04	Servizi socio sanitari	Veterinari			Via Garibaldi	Varano	Residenza
P_05_01	Sport	Impianti sportivi	Palestra	Palestra scuole secondarie	Via De Gasperi	Varano	Residenza
P_03_02	Cultura	Biblioteca			Via V.Veneto	Varano	Residenza

Norme tecniche di attuazione

Indice

Capo I. Disposizioni generali.....	3
Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi.....	3
Art. 2. Elaborati del Piano dei Servizi.....	3
Art. 3. Servizi essenziali.....	4
Art. 4. Definizioni di parametri e indici urbanistici.....	5
Art. 5. Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione anche settoriali.....	5
Art. 6. Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati.....	5
Art. 7. Aggiornamenti e varianti del Piano dei Servizi.....	6
Capo II. Disciplina dei servizi essenziali.....	7
Art. 8. Disciplina delle aree per servizi essenziali.....	7
Art. 9. Dotazione minima delle aree per servizi essenziali.....	8
Art. 10. Localizzazione e accessibilità delle aree per servizi essenziali 8	
Art. 11. Norme specifiche per la pianificazione esecutiva e per i convenzionamenti.....	8
Art. 12. Norme specifiche per i mutamenti di destinazioni d'uso.....	9
Capo III. Aree destinate alla mobilità.....	10
Art. 13. Sedi stradali e sedi ferroviarie.....	10
Art. 14. Itinerari ciclopedonali.....	10

Capo IV. Norme specifiche.....	11
Art. 15. Spazi urbani da riqualificare.....	11
art. 15 bis. Connessioni di livello locale della rete ecologica provinciale	11
Art. 16. Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto.....	11
Art. 17. Attrezzature religiose.....	12
Capo V. Norme finali e transitorie.....	13
Art. 18. Immobili di proprietà privata insistenti su aree destinate a servizi essenziali.....	13
Art. 19. Servizi essenziali nei piani attuativi vigenti.....	13

Capo I. Disposizioni generali

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è, unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, una componente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed è redatto ai sensi e per gli effetti della legge regionale lombarda 11 marzo 2005 n. 12.
2. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
3. Il Piano dei Servizi:
 - documenta lo stato dei servizi esistenti e programmati sul territorio comunale, verificandone i diversi fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
 - cataloga nell'Inventario dei Servizi quelli che hanno carattere di essenzialità, e, tra di essi, quelli che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi della l.r. 12/05, art. 9, comma 3;
 - accerta la domanda di servizi essenziali espressa sia dalla popolazione residente sia da quella da insediare in base a quanto previsto nel Documento di Piano;
 - indica i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi essenziali;
 - individua la dotazione minima di servizi essenziali da assicurare nella pianificazione attuativa, in relazione alla popolazione stabilmente

residente e a quella da insediare, e agli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio;

- individua le aree da destinare ai servizi essenziali;
 - stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione e per l'utilizzo dei proventi da essa derivanti.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze che via via si manifestano; 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 presente Piano e ne determina gli adeguamenti.

Art. 2. Elaborati del Piano dei Servizi

1. Le previsioni con valore prescrittivo del Piano dei Servizi sono espresse nelle Tavole S.2.1 e S.2.2 nonché nel corpo normativo del presente Piano.
2. Il Piano è composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione generale
 - Norme tecniche di attuazione
 - Elaborati grafici:
 - *Elaborati analitici:*
 - Tavola S.1 – “Lo stato dei servizi” (scala 1: 5.000)
 - *Elaborati prescrittivi:*
 - Tavola S.2.1 – “Previsioni e priorità d'intervento” (scala 1: 5.000)
 - Tavola S.2.2 – “Previsioni e priorità d'intervento. I nuclei di antica formazione” (scala 1: 2.000)

Art. 3. Servizi essenziali

1. Si definiscono servizi essenziali quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che - in forza di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, se di proprietà, o gestione privata, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 - hanno carattere di necessità ed indispensabilità per la popolazione residente nel Comune e per quella non residente eventualmente servita, nonché per le attività economiche presenti sul territorio comunale.
2. I servizi essenziali sono catalogati definiti nell'Elenco che segue (Tabella 1) e sono articolati in macrotipologie, tipologie e sottotipologie.
3. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi essenziali per la popolazione residente nel Comune e per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della l.r. 12/2005, fatta eccezione per i servizi essenziali di livello territoriale sovracomunale, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della l.r. 12/2005. Concorrono alla dotazione minima le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 71 della l.r. 12/2005.
4. Le Tavole S.2.1 e S.2.2 individuano le aree per servizi essenziali esistenti e previsti all'interno del territorio comunale. Individua altresì quelli che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi della l.r. 12/05, art. 9, comma 3.

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DOTAZIONE MINIMA
Servizi Socio Sanitari	Servizi sociali per anziani		SI
	Servizi sociali per minori		SI
	Servizi sociali per adulti		SI
	Servizi sociali per disabili		SI
	Asili nido		SI
	Strutture ambulatoriali		
	Farmacie		
	Cimiteri		
Istruzione	Scuole dell'infanzia		SI
	Scuole primarie		SI
	Scuole secondarie di I ° grado		SI
Cultura	Biblioteche	Comunale	SI
	Sala polivalente		SI
Spazi di aggregazione	Piazze e aree pedonali		SI
Sport	Impianti sportivi		SI
Verde	Parchi territoriali		
	Parchi urbani		SI
	Verde di quartiere		SI
	Verde d'arredo	Strada e parcheggi	SI
	Orti urbani		SI
Edilizia Residenziale			SI
Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Chiese e santuari cattolici	SI
		Luoghi per il culto e centri di confessioni religiose (art. 70 comma 2)	
		Oratori e opere parrocchiali	SI
		Attrezzature sportive	SI

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DOTAZIONE MINIMA
Sicurezza e Protezione Civile	Polizia Locale		SI
	Protezione Civile		SI
Amministrativo	Uffici comunali		SI
	Poste		
	Uffici degli Enti Pubblici e delle società di produzione di servizi pubblici		
	Distribuzione acqua potabile	Impianti e sezioni distaccate	
	Smaltimento e trattamento acque luride	Depuratori	
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Distribuzione energia elettrica	Cabine elettriche, stazioni e sottostazioni elettriche	
		Linee elettriche	
	Distribuzione del gas metano	Cabine e impianti	
		Cogeneratori	
	Telecomunicazioni	Impianti e trasmettitori radio	
		Telefonia	
	Smaltimento e trattamento rifiuti	Impianti di raccolta e smaltimento	
Mobilità e trasporto pubblico	Attrezzature comunali	Magazzini e depositi	
	Infrastrutture per la mobilità	Rete trasporto collettivo interurbano	
		Scuolabus	
		Rete ciclabile (rete piste ciclabili in sede riservata)	SI
	Spazi per la sosta	Parcheggi pubblici	SI

Tabella I. Elenco dei servizi essenziali

Art. 4. Definizioni di parametri e indici urbanistici

1. Ai fini dell'utilizzazione edificatoria del suolo si richiamano le definizioni dei parametri edilizi e degli indici così come contenuti nel Titolo I delle NTA del Piano delle Regole.
2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria e secondaria le attrezzature e le aree di cui all'art. 16 comma 7 e comma 7bis del DPR n.380/2001 e all'art. 44, comma 3 e comma 4 della l.r. 12/2005.

Art. 5. Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione anche settoriali

1. In coerenza con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità, i contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano, con quelle del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nonché con quelle dei Piani e degli strumenti di programmazione settoriale approvati dall'Amministrazione comunale e dagli altri Enti pubblici.
2. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Art. 6. Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 4 della l.r. 12/2005, il Piano dei Servizi verifica in linea di massima la sostenibilità della spesa prevista per la realizzazione dei vari servizi anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con risorse comunali e con quelle che si prevede derivino da

apporti degli operatori ivi comprese quelle che si configurano nei casi di realizzazione diretta di opere e servizi pubblici da parte degli stessi.

Art. 7. Aggiornamenti e varianti del Piano dei Servizi

- I. Costituiscono aggiornamento del Piano dei Servizi:
 - la realizzazione e/o dismissione dei servizi essenziali pubblici indicati nella Tavola S.I;
 - il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale indicato nell'Elenco dei servizi essenziali;
 - la realizzazione dei tracciati viari previsti nella Tavola S.I, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
2. Costituiscono variante al Piano dei servizi:
 - la realizzazione di servizi essenziali non indicati nella Tavola S.I:
 - le modifiche dei tracciati viari esistenti e previsti nella Tavola S.I, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
 - l'adeguamento ai nuovi contenuti e di maggior dettaglio della programmazione settoriale prevista dai piani di cui al precedente articolo 5. comma I;
 - la modifica nell'Elenco dei servizi essenziali delle macrotipologie, tipologie e sottotipologie di servizi e la qualifica normativa di servizio che concorre alla dotazione minima.
3. Negli atti costituenti il Piano dei servizi è obbligatorio il recepimento e la pubblicizzazione dei contenuti anche degli aggiornamenti di cui sopra.

Capo II. Disciplina dei servizi essenziali

Art. 8. Disciplina delle aree per servizi essenziali

1. I servizi essenziali possono essere realizzati:
 - dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
 - su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale nell'ambito di piani attuativi; con il ricorso alla procedura di esproprio;
 - su aree di proprietà comunale o di altri Enti pubblici;
 - da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
 - su aree di proprietà comunale;
 - su aree di proprietà privata.
2. La realizzazione di servizi essenziali da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso. Ricorrendone i necessari presupposti verranno assunti tra i servizi essenziali e di interesse generale quelli che risulteranno oggetto di accreditamento ai sensi delle disposizioni della seconda parte del comma 10, art. 9 della l.r. 12/2005.
3. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevede l'attribuzione, da parte dell'Amministrazione comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento, finalizzato all'effettuazione del servizio.
4. La concessione del diritto di superficie sarà onerosa e verrà assegnata a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica che il Comune si riserva di promuovere in conformità agli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti indicazioni circa le finalità e le relative condizioni.
5. La realizzazione dei servizi essenziali è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistico-edilizi definiti in relazione alla qualificazione del servizio stesso dalle prescrizioni della legislazione di settore, nonché tenendo conto delle caratteristiche dei tessuti circostanti così come disciplinati dal Piano delle Regole, in particolare con riferimento al Rapporto di copertura (Rc) e altezza delle costruzioni (H). Il progetto preliminare con i relativi parametri urbanistico-edilizi sarà approvato dal Consiglio Comunale.
6. Nel caso di realizzazione di servizi essenziali da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici su aree di proprietà privata, allo scadere della convenzione l'area sarà disciplinata in relazione all'ambito territoriale omogeneo in cui è inserita all'interno delle Tavole R.1 e R.2 del Piano delle regole.
7. Nelle aree destinate a servizi essenziali, in caso di dismissione del relativo servizio, sono ammessi usi diversi solo nel caso in cui si mantengano i requisiti quantitativi e qualitativi della dotazione minima in essere, da stabilire in accordo con l'Amministrazione comunale.
8. Negli interventi sull'esistente e in quelli di nuova edificazione, a fronte di:
 - cessione e/o asservimento di aree per servizi essenziali;
 - e/o esecuzione di opere di urbanizzazione;in quantità superiori rispetto a quanto richiesto dalla presente normativa e dalla normativa del Piano dei Servizi, l'Amministrazione comunale

apporta una riduzione del costo di costruzione fino ad un massimo del 30%.

Art. 9. Dotazione minima delle aree per servizi essenziali

1. Nei piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, compresi quelli all'interno degli ambiti del tessuto consolidato del Piano delle Regole, per i quali il PGT non specifichi la dotazione di aree per servizi essenziali, ovvero per i casi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'Art. 12 della presente normativa, dovrà essere assicurata una dotazione minima pari alla seguente:
 - per gli usi residenziali: 40 mq per abitante. Gli abitanti sono teorici e calcolati secondo il parametro 50 mq di SIp / ab;
 - per gli usi produttivi, 40% della SIp;
 - per gli usi terziari, 100% della SIp;
 - per gli usi turistico-ricettivi, secondo la seguente articolazione:
 - a) ricettive alberghiere, 50% della SIp;
 - b) ricettive extra-alberghiere, 50% della SIp;
 - c) ricettive all'aria aperta, 5% della Sf.
 - per gli usi commerciali, 200% della SIp in caso di GSV; 100% della SIp in caso di MSV.
2. Nei casi di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati comportanti la funzione residenziale in modo prevalente e con le seguenti caratteristiche:
 - slp residenziale superiore a 700 mq;
 - previsione di tipologie abitativa ad uso plurifamiliare;

si richiede inoltre che una quota del 10% della slp residenziale sia da vendere a prezzo calmierato. Le modalità di vendita (prezzi massimi, categorie di soggetti ammessi) saranno oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

Art. 10. Localizzazione e accessibilità delle aree per servizi essenziali

1. Il reperimento delle aree per servizi essenziali, nei casi di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, deve avvenire preferibilmente all'interno del perimetro dell'area di intervento; è tuttavia ammessa la cessione di aree esterne al perimetro medesimo, purché si tratti di aree ricomprese nel sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico d'interesse per l'Amministrazione comunale così come definite dal Piano dei Servizi. Siffatta eventualità è possibile solo laddove il Comune non rilevi la necessità che la cessione avvenga seppur parzialmente in loco.
2. I servizi essenziali devono essere dotati di adeguati spazi di sosta; in alternativa, l'accessibilità agli stessi deve essere garantita dal sistema di trasporto pubblico e dalla rete ciclopedonale.

Art. 11. Norme specifiche per la pianificazione esecutiva e per i convenzionamenti

1. In fase di pianificazione esecutiva mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è possibile modificare la localizzazione e conformazione delle aree per i servizi essenziali rispetto all'individuazione cartografica solo se ciò sia migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di

rispettare comunque le quantità minime stabilite dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano, nonché in mancanza di specifiche prescrizioni, la dotazione minima di cui all'Art. 9.

2. La pianificazione esecutiva o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie per servizi essenziali;
 - la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione comunale, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.
3. Nei casi di monetizzazione in luogo della cessione di aree per i servizi, il calcolo dell'importo della stessa è definito ai sensi dell'articolo 51, comma 5 della l.r.12/2005, da garantirsi, in caso di rateizzazione da impegnativa accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa.

2. In caso di mutamenti di destinazione d'uso in cui la nuova funzione richieda una dotazione di servizi superiore rispetto a quella esistente, deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi essenziali aggiuntiva corrispondente al fabbisogno generato, nella misura stabilita all'art. 9.
3. Nei casi previsti dai commi precedenti il reperimento delle aree per servizi essenziali viene a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione ai sensi dell' Art. 51 della l.r.12/2005.

Art. 12. Norme specifiche per i mutamenti di destinazioni d'uso

1. In caso di mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie e comportanti una variazione del carico insediativo o senza opere, se finalizzati all'insediamento di attività commerciali non di vicinato, deve essere garantita una dotazione minima di aree per servizi essenziali corrispondenti al fabbisogno generato, nella misura stabilita all'art. 9.

Capo III. Aree destinate alla mobilità

Art. 13. Sedi stradali e sedi ferroviarie

1. Definizione e finalità

L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende:

- Le sedi stradali e le relative pertinenze (quali: aree verdi di arredo, marciapiedi, aree di sosta lungo strada)
- Le sedi ferroviarie (quali: binari in esercizio e dismessi, scali, depositi).

Il Piano dei servizi individua nelle tavole di Piano gli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti ed il tracciato di quelle di progetto. L'individuazione è coerente con quanto stabilito al Titolo I, Capo I, Sezione I delle Norme di attuazione del PTCP.

La gerarchia della rete viaria è contenuta nella Tavola S.2.1

2. Indici e limiti di edificabilità

Le aree incluse negli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti sono prive di diritti edificatori.

3. Interventi consentiti e modalità attuative

Sono vietate le edificazioni di alcun tipo.

I tracciati viari e ferroviari di nuova previsione sono indicativi, fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante del Piano dei servizi nei casi in cui le modifiche:

- sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;

- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal Piano delle regole.

Art. 14. Itinerari ciclopeditoni

1. Le Tavole S.2.1 e S.2.2 individuano gli itinerari ciclopeditoni esistenti e previsti.
2. Ove il calibro della viabilità non consente attraversamenti dei percorsi ciclopeditoni a raso, dovranno essere realizzati percorsi sopraelevati.
3. I tracciati dei percorsi di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera che ne potrà modificare il tracciato.
4. I progetti di nuova realizzazione o di completamento dei percorsi esistenti dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi, non solo in senso fisico del tracciato ma anche e soprattutto nelle soluzioni tecniche e materiche che lo caratterizzano.
5. Per i tratti che attraversano ambiti di valore naturalistico, si richiede di progettare i nuovi tracciati con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica e di soluzioni di mitigazione ambientale.

Capo IV. Norme specifiche

Art. 15. Spazi urbani da riqualificare

1. Le Tavole S.2.1 e S.2.2 individuano gli spazi urbani da riqualificare.
2. La riqualificazione di tali spazi ai fini dell'uso pubblico sarà oggetto di priorità di intervento da parte dell'Amministrazione comunale ed è subordinata ad un Progetto unitario degli spazi pubblici all'interno del Nucleo di antica formazione.
3. I confini degli spazi urbani da riqualificare sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo che ne potrà modificare il tracciato.
4. I progetti di riqualificazione dovranno prioritariamente garantire la continuità degli spazi stessi, non solo in senso fisico ma anche e soprattutto nelle soluzioni tecniche e materiche che li caratterizzano.

art. 15 bis. Connessioni di livello locale della rete ecologica provinciale

1. Nelle aree ricomprese nelle connessioni di livello locale della rete ecologica provinciale gli interventi relativi al sistema dei servizi dovranno:
 - a) garantire il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, in particolare attraverso la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
 - b) prevedere opere di mitigazione e compensazione ambientale;

- c) garantire l'integrazione con il Sistema delle Aree Protette e le loro direttrici di permeabilità verso il territorio esterno;
 - d) consentire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
 - e) prevedere attività in grado di svolgere servizi ecosistemici di carattere territoriale (autodepurazione delle acque, azioni locali di educazione ambientale anche mediante adeguate forme di fruizione delle aree, utilizzo delle aree per la produzione di legname per biomassa, ecc.).
2. Le aree ricomprese nelle connessioni di livello locale della rete ecologica provinciale possono essere di proprietà pubblica o privata. Nel secondo caso, la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata alla stipula di specifici accordi tra i proprietari e l'Amministrazione comunale.
3. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati mediante l'utilizzo dei proventi della monetizzazione ai sensi della l.r. 12/05, art. 46, comma 1, lett. a, ovvero mediante l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 16. Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

1. Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dei cimiteri medesimi destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.
2. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali

chioschi per la vendita dei fiori o di immagini sacre, uffici della Pubblica Amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, ovvero infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente, nonché le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi di quanto disposto dal punto a) dell'art. 1 del R.R. n. 1/2007.

3. Per tali aree la disciplina dei diritti edificatori è definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 17. Attrezzature religiose

1. Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005 agli articoli 70 e 71 a cui si rinvia per quanto non disposto dalle presenti norme..

Qualora dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose di cui all'art. 70 della legge regionale 12/2005 non deve essere stipulata nessuna convenzione, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

Capo V. Norme finali e transitorie

Art. 18. Immobili di proprietà privata insistenti su aree destinate a servizi essenziali

1. Con riguardo agli immobili di proprietà privata, che non ospitano attività di servizio ma che insistono su aree destinate a servizi essenziali dal presente Piano, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico, nonché recinzioni delle aree autorizzate dall'Amministrazione comunale al fine di proteggere le medesime da fenomeni di degrado.

Art. 19. Servizi essenziali nei piani attuativi vigenti

1. Per le aree soggette a piani esecutivi adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano dei servizi, sono applicabili le dotazioni già definite, anche se inferiori a quelle indicati nelle presenti norme.
2. Le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria negli atti di pianificazione o programmazione, sono qualificate quali aree per servizi essenziali.
3. L'Amministrazione comunale provvederà con atto ricognitivo ad individuare tali aree, accertando lo stato di attuazione dei servizi ivi previsti.