



Città di Luino

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12

GRUPPO DI LAVORO P.G.T.

Progettazione Urbanistica:

BCG ASSOCIATI

MASSIMO GIULIANI
Via Magenta, 7
27100 Pavia
Tel.: 0382 572763
E-Mail: bcgstud@tin.it
www.massimogiuliani.eu

Redazione V.A.S.

NQA Nuova Qualità Ambientale Srl
Via B. SAcco 6
27100 Vigevano
Tel. 0382-304260

Studio Geologico

STUDIO DI CONSULENZE GEOLOGICO TECNICHE
FERRUCCIO TOMASI

COMUNE DI LUINO

Piazza Crivelli Serbelloni, 1
21016 Luino Varese
Tel. : 0332 543511
Fax : 0332 543516
comune.luino@legalmail.it
www.comune.luino.va.it

Sindaco:

ANDREA PELLICINI

Segretario Generale:

ANTONELLA PIETRI

Dirigente UTC:

STEFANO INTROINI

PIANO DEI SERVIZI

Oggetto: **NORME TECNICHE**

MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE

Delibera n°.....
Seduta Consigliare del.....

APPROVAZIONE

Delibera n°.....
Seduta Consigliare del.....

PUBBLICAZIONE SUL BURL

Serie avvisi e concorsi n°.....
del.....

Scala:

Data:

Aprile, 2020

Tavola:

B.7

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI	2
ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI	2
ART. 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE	2
ART. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	3
ART. 4. DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
ART. 5. SANZIONI.....	5
ART. 6. RINVII	5
TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE A SERVIZI	6
ART. 7. AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.....	6
ART. 8. AREE PER ATTREZZATURE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE DI INTERESSE COLLETTIVO E AMMINISTRAZIONI DELLO STATO	7
ART. 9. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.	7
ART. 10. DOTAZIONI QUANTITATIVE DI AREE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, PRODUTTIVI E ALTRE FUNZIONI NON RESIDENZIALI	8
ART. 11. CRITERI DI RIFERIMENTO PER IL COORDINAMENTO GESTIONALE DELLA NEGOZIAZIONE URBANISTICA: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD.....	9
ART. 12. AREE TECNOLOGICHE, FERROVIARIE E DI SERVIZIO DEL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI	9
ART. 13. CIMITERI	10
ART. 14. VIABILITÀ	10
ART. 15. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE	11
TITOLO III – AMBIENTE PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA	12
ART. 16. AREE DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE CON VALORE ECOLOGICO	12
ART. 17. AMBITO DI ATTENZIONE NATURALISTICA	12
ART. 18. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	14
ART. 19. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	15
TITOLO IV – AREE DI RISPETTO	20
ART. 20. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI E FERROVIARIE	20
ART. 21. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	21

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

ART. 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree e opere, che possiedono i requisiti necessari per rendere edificabile una porzione di territorio, ai sensi dell'art 44 della Legge Regionale n 12/2005 e sue successive modificazioni. Esse sono:

a) Strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche indicate dai competenti Organi ed Uffici del Comune.

b) Spazi di sosta o parcheggio

Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio per gli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto, secondo quanto previsto nelle seguenti norme.

c) Fognature e tombinature

Si intendono per fognature e tombinature tutti i condotti idonei allo scorrimento rispettivamente delle acque di rifiuto e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati, secondo limiti di accettabilità e i requisiti tecnici costruttivi ricavabili dalle vigenti normative in materia di scarichi degli insediamenti civili e industriali nonché dei Regolamenti Statali, Regionali e Comunali.

d) Rete idrica

È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono

È formata dalle reti per l'erogazione e le distribuzioni per l'energia elettrica per usi industriali e domestici del gas combustibile per uso domestico e del telefono per le comunicazioni urbane e interurbane.

f) Pubblica illuminazione

È formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) Spazi di verde primario attrezzato

Si intendono quelle aree a verde anche alberate e/o attrezzate per il gioco bambini, ecc. di servizio al quartiere con esclusione delle aree pubbliche definite come aree a Standard.

2. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i presupposti urbanistici necessari alla razionale organizzazione della città e dei quartieri. Esse sono:

a) Le attrezzature collettive, di interesse pubblico, di livello comunale e intercomunale:

- asili-nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo ivi comprese strutture e complessi per istruzione superiore
- mercati di quartieri
- delegazioni per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere.

b) le opere di urbanizzazione secondaria a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali che sono:

- parcheggi
- verde ed attrezzature sportive
- centri e servizi sociali
- mense ed attrezzature varie.

ART. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
2. Il piano dei servizi articola la tipologia dei servizi in rapporto alla disciplina di cui agli artt. 8, 9 e 13 delle presenti norme; all'interno di tali tipologie nella tavola B3 sono declinate funzioni ed indirizzi orientativi mediante uno spettro di simbologie comunque riconducibili alle disposizioni richiamate. Pertanto non costituisce variante al piano la specifica funzione attribuita dal

progetto di opera pubblica o di interesse pubblico o generale comunque coerente con la tipologia definita negli articoli 8,9 e 13.

3. L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.
4. Gli edifici ed i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.
5. Le aree a destinazione pubblica non ancora realizzate rappresentano una priorità dell'Amministrazione e dovranno pertanto essere acquisite dall'Amministrazione Comunale che utilizzerà per questo le risorse provenienti dalle monetizzazioni. Le stesse aree potranno essere utilizzate da parte del privato per la realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti previa sottoscrizione di apposita convenzione.
6. Ai fini delle acquisizioni di cui al precedente comma 5, l'Amministrazione destina a tale scopo le risorse provenienti dalle monetizzazioni delle aree per servizi comprese in aree di trasformazione, da attuarsi tramite Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati.
7. I soggetti diversi dall'A. C. che si propongano per l'attuazione delle aree a standard urbanistico devono operare nel rispetto delle normative vigenti in materia di contratti pubblici di cui al DPR 163/06 e DLGS207/2000 e successive modifiche e integrazioni.
8. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

ART. 4. DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 44 della legge 12/2005 sono definiti gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di trasformazione. Essi sono espressi:
 - a metro cubo, vuoto per pieno dell'intera volumetria oggetto di Permesso di costruire ovvero altro titolo abitativo relativo ad edifici residenziali;
 - a metro quadrato di superficie lorda di pavimento oggetto di permesso di costruire ovvero altro titolo abilitativo relativo a attività industriali o artigianali, turistiche, commerciali e direzionali, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione comporti una permanenza anche temporanea di persone.
2. Per la determinazione dei valori delle tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il presente Piano dei Servizi ha individuato valori medi di riferimento da applicarsi agli interventi così suddivisi:
 - interni alla città costruita, e pertanto riconducibili ad interventi di completamento soggetti a permesso di costruire o altro titolo abilitativo diretto, ovvero compresi in Piani attuativi da approvarsi per le aree disciplinate dal Piano delle Regole;
 - appartenenti all'ambito di trasformazione delle aree centrali, sottoposti a pianificazione attuativa di nuova individuazione di rilevante impatto sugli assetti della città e sulla rete dei servizi esistenti, come disciplinati dal Documento di Piano
3. I valori medi di cui al precedente comma 2 sono poi calibrati in relazione a due parametri principali così denominati:
 - moltiplicatore di coerenza delle destinazioni d'uso con le politiche di sviluppo, determinato in base agli obiettivi di sviluppo del Piano indicati nel Documento di Piano;
 - moltiplicatore di zona, definito in relazione allo stato dei servizi primari e secondari e cioè in base alle esigenze preesistenti nelle diverse zone, sottoposte all'impatto delle nuove presenze determinate dagli interventi.

4. Le tariffe così determinate possono essere aggiornate annualmente tenendo conto del livello di attuazione del Piano, dello stato dei servizi, delle previsioni del Programma Triennale, nonché di altre valutazioni che dovessero emergere tramite il monitoraggio del PGT così come disciplinato all'Articolo 14 del Documento di Piano. A tale fine la determinazione conclusiva delle tariffe medie sarà assunta dall'Amministrazione Comunale attraverso una deliberazione ad hoc, alla quale il PGT dà specifico mandato.

ART. 5. SANZIONI

1. L'inosservanza di quanto previsto dalle presenti norme comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e dalla legge regionale 12/2005.

ART. 6. RINVII

1. Per tutto quanto non contenuto nelle presenti Norme si fa espresso rinvio al Regolamento Edilizio e ai Regolamenti Comunali in quanto applicabili, nonché alle disposizioni statali e regionali nelle materie urbanistica ed edilizia.
2. Inoltre, fermo restando tutto quanto previsto in materia di esercizio di attività produttive dalle norme del Piano delle Regole, nelle parti di aree con destinazione industriale adiacenti ad aree pubbliche in cui sorgono edifici pubblici e/o di uso pubblico, e/o adibiti ad attività collettive (scuole, etc.) negli edifici esistenti e nei nuovi insediamenti è vietato l'esercizio delle attività che prevedano lavorazioni definibili insalubri di 1ª classe ai sensi del D.M. 02/03/1987 e successive modifiche
3. Fino all'approvazione del Piano per gli Impianti pubblicitari o suoi stralci, non sono ammesse installazioni in tutto il territorio comunale, salvo le pubbliche affissioni e le installazioni temporanee.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE A SERVIZI

ART. 7. AREE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate.
2. In particolare le suddette aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico comprendenti:
 - a) attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media;
 - b) attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, giudiziarie, amministrative, militari, pubblica sicurezza, comunque per pubblici servizi;
 - c) spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport e relativi servizi e pertinenze, anche di carattere ricettivo;
 - d) parcheggi: fatti comunque salvi i parcheggi ricadenti nelle opere di urbanizzazione primaria, prevalentemente collocati lungo la sede stradale, la superficie da contabilizzare a standard è equiparabile indicativamente alla superficie totale dell'area ceduta comprensiva di area di manovra al solo netto delle strade afferenti il sistema viabilistico;
 - e) verde pubblico;
 - f) verde naturalistico per connessioni ecologiche come disciplinato al successivo Titolo III delle presenti norme.
3. La realizzazione di tali servizi, anche se proposta da privati ed Enti istituzionalmente competenti, è subordinata all'approvazione, da parte dei competenti organi comunali, di un progetto planivolumetrico convenzionato in cui si dovrà anche regolamentare la consistenza e la destinazione d'uso specifica dell'infrastruttura. La medesima convenzione, previa valutazione delle effettive esigenze del servizio da parte del Comune, può prevedere un incremento volumetrico degli edifici esistenti, commisurato a tali esigenze.
4. Per gli edifici catalogati come "elementi strutturanti il paesaggio urbano si applicano anche le disposizioni previste nel Piano delle Regole per la specifica categoria.
5. Le zone destinate a parcheggio pubblico dovranno comprendere alberature che consentano la formazione di ombrello arboreo. Sarà consentita l'esecuzione di opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e manovra; saranno ammesse eventuali modeste costruzioni attinenti al parcheggio, nonché attrezzature per mercato.
6. Fatte salve eventuali previsioni specifiche individuate nelle norme e nelle Schede delle Aree di Trasformazione, nelle aree di trasformazione residenziale di cui al comma 2 lettere a) e B) dell'articolo 5 delle Norme del Documento di Piano è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Tale previsione può essere in parte monetizzata nella misura massima del 30%.
7. In tutte le aree a servizi come individuate dalle tavole di azionamento, e nelle aree a standard all'interno delle aree di trasformazione, potranno essere realizzati orti urbani aggregati e giardini di comunità da mettere a disposizione dell'utenza sulla base di specifici bandi pubblici. A tale riguardo entro 1 anno dall'entrata in vigore del presente PGT il Consiglio Comunale approverà un apposito regolamento all'interno del quale dovranno essere disciplinate: le caratteristiche della struttura; le modalità di gestione; la tipologia di utenza e i relativi requisiti; le procedure e i contenuti dei bandi pubblici.

8. Per l'area appositamente individuata con specifica simbologia (*), fermo restando le previsioni di PGT, le stesse non potranno esplicitare gli effetti sino a conclusione del procedimento accertativo dello stato inquinologico dell'area.

ART. 8. AREE PER ATTREZZATURE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE DI INTERESSE COLLETTIVO E AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

1. Sono aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo, realizzate da soggetti istituzionalmente e/o statutariamente competenti o su iniziativa privata soggetta a convenzionamento, con destinazioni d'uso: sociale, assistenziale, sanitaria, religiosa, amministrativa, servizi di rete, sportiva, etc. .
2. Le previsioni si attuano mediante Progetto planivolumetrico convenziona, secondo indici e parametri definiti in sede di negoziazione, sulla base dei seguenti elementi prevalenti:
 - Utilità pubblica del servizio proposto;
 - Impatto ambientale e paesistico dell'intervento con riferimento al contesto entro il quale è collocato;
 - Livello di attrattività;
 - Impatto sul sistema della mobilità
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, con ampliamento fino alla corrispondenza massima del 10%, sono soggetti ad intervento diretto, nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione vigente, laddove si configuri un interesse pubblico generale. In caso contrario gli ampliamenti si attuano mediante piano attuativo come sopra indicato.
4. In considerazione del potenziale impatto che taluni interventi possono determinare, dovranno essere salvaguardati gli elementi di attenzione paesistica e di tutela ambientale connessi ai luoghi di intervento. Le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio indicando forme, caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti.
5. Il Comune potrà disporre allineamenti diversi tenuto conto dello stato dei luoghi e delle necessità di pubblico interesse, in sede d'approvazione del Piano Attuativo.
6. I percorsi veicolari ed i parcheggi dovranno essere idonei a sopportare i flussi di traffico indotti dall'insediamento con l'inserimento di alberature. Le aree verdi dovranno essere convenientemente piantumate. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente dei tipi indigeni.
7. In caso di riconversione di immobili esistenti, l'intervento si attua previa approvazione di convenzione o atto di impegno unilaterale da registrarsi e trascriversi presso la Conservatoria dei beni immobiliari; il vincolo della destinazione ad uso pubblico a favore di soggetti per i quali non è prevista la corresponsione dei contributi concessori, ha durata di anni 20.

ART. 9. AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

1. Sono aree destinate a centri di servizi ricettivi, ricreativi, sportivi, sanitari, assistenziali, sindacali, tecnologici, di formazione e implementazione aziendale, posti al servizio degli impianti produttivi.

ART. 10. DOTAZIONI QUANTITATIVE DI AREE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, PRODUTTIVI E ALTRE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

1. Le dotazioni di aree a servizio per insediamenti direzionali, produttivi e per le altre funzioni non residenziali, sono quelle qui di seguito riportate:

destinazione	specificata	Standard
direzionale	per SL urbanistica	100%
alberghiera	per SL urbanistica	100%
ricettiva non alberghiera	per SL urbanistica	100%
ricettiva all'aria aperta	per SL urbanistica	100%
artigianato	per superficie territoriale	10%
industria	per superficie territoriale	10%
socio sanitarie	per SL urbanistica	100%
attrezzature per lo spettacolo	per SL urbanistica	100%
attrezzature culturali - formative	per SL urbanistica	100%
attrezzature sportive	per superficie territoriale	10%

2. Le dotazioni per funzioni commerciali, comprese le attività espositive, e per le Medie Strutture di Vendita, nelle percentuali sotto riportate (tab. 1), sono da intendersi riferite alla SL degli interventi.
3. La stessa tabella 1 evidenzia le percentuali che devono essere comunque realizzate per soddisfare il bisogno minimo di attrezzature richieste, e quelle che possono essere monetizzate. Per quanto riguarda le MSV 1, la quota di parcheggi obbligatori, pari al 50% della superficie a standard totale, nel caso di impossibilità a reperire le superfici nella misura stabilita, può essere individuata anche in aree esterne al lotto di intervento ma ad esso funzionalmente collegabile, o interamente monetizzata.
4. Le monetizzazioni ammesse possono essere diminuite in funzione della realizzazione di standard qualitativi, intesi come messa in atto di interventi anche privati di interesse privato ma con ricadute di interesse pubblico, nelle percentuali sotto indicate da specificare in sede di convenzionamento (vedi tab. 2)

TABELLA 1 – RIPARTIZIONE DEGLI STANDARD COMMERCIALI

TIPO	TAGLIO	STANDARD	DI CUI PARCHEGGIO	QUOTA MONETIZZAZIONI	STANDARD QUALITA' (*)
ESERCIZI DI VICINATO	fino a 250	no	no	no	no
MSV 1	fino a 500	100%	50%	50%	no
MSV 2	fino a 1500	200%	100%	100%	sì
MSV 3	fino a 2500	250%	150%	100%	si
ATTIVITÀ ESPOSITIVE	fino a 1000	100%	50%	50%	sì

TABELLA 2 – STANDARD QUALITATIVO

(*) STANDARD DI QUALITÀ: corrispondente a % della SL da valutarsi sulla base dei valori IMU	abbattimenti	
	Minimo	Massimo
Sottoscrizione di convenzioni per eco commerce (Filiera Corta)	10%	30%
Sottoscrizione di convenzioni per e-commerce (consegna a domicilio per soggetti svantaggiati da integrare con i normali servizi di consegna)	10%	40%
Sottoscrizione di convenzioni per garantire quote di commercio nelle frazioni	10%	50%

ART. 11. CRITERI DI RIFERIMENTO PER IL COORDINAMENTO GESTIONALE DELLA NEGOZIAZIONE URBANISTICA: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

1. In ossequio alle vigenti disposizioni, il valore delle monetizzazione delle aree a standard, laddove non sia diversamente documentabile e determinabile l'eventuale maggior vantaggio per l'operatore conseguente alla mancata cessione delle aree, è di norma da intendersi correlato secondo il parametro economico fissato dall'Amministrazione Comunale per il contributo IMU.

ART. 12. AREE TECNOLOGICHE, FERROVIARIE E DI SERVIZIO DEL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

1. Aree destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione di Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, etc. e alle attrezzature ferroviarie e dei trasporti pubblici e centri e servizi di interscambio intermodale.
2. In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.
3. Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali funzioni possono essere localizzate in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.
4. Fatto salvo quanto specificato al successiva comma 5, l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione, da parte del competente organo comunale, di progetto planivolumetrico convenzionato.
5. E' previsto il solo rilascio di permesso di costruire per la costruzione di cabine di trasformazione o distribuzione dell'energia elettrica, per la derivazione degli impianti telefonici, per la compressione o decompressione degli impianti per la distribuzione del gas e per cabine di controllo o servizio della rete idrica. In tali casi si applicano le seguenti condizioni speciali:
 - a) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
 - b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
 - c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà o di zona in deroga alle distanze

minime previste dalle N.T.A.; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti del confine di proprietà il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;

- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

ART. 13. CIMITERI

1. La realizzazione il mantenimento e la gestione dei cimiteri è disciplinata dal Regolamento di polizia mortuaria approvato con Decreto del Presidente della Repubblica n. 285 del 10 agosto 1990 e successive modifiche e integrazioni, oltre che dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie n.1265 del 28/07/1934, che definisce le aree di rispetto, come ulteriormente specificato all'ART. 20 delle presenti norme.

ART. 14. VIABILITÀ

1. Il sistema della viabilità comprende :
 - la viabilità di primo livello, corrispondente agli assi principali
 - la viabilità di secondo livello o interquartiere
 - la viabilità di terzo livello interna ai singoli tessuti urbani, riconosciuta dalla toponomastica.
2. Mentre per la viabilità di primo livello si fa riferimento alle caratteristiche tecniche prescritte dall'ente gestore, per gli altri tipi si prevede quanto segue :
 - la viabilità di secondo livello dovrà avere di norma una sezione di ml. 7,00 oltre alle banchine o ai marciapiedi
 - la viabilità di terzo livello dovrà avere di norma una sezione di ml. 6,50 oltre alle banchine o ai marciapiedi.
3. Tali disposizioni valgono anche in caso di adeguamento delle strade esistenti, salvo che per ragioni di allineamento e/o di sicurezza si renda opportuno, su proposta dell'Ufficio Tecnico e sentito il parere della Commissione Edilizia, adottare una sezione di scorrimento di diversa misura.
4. Le norme di cui al presente articolo valgono anche per le strade vicinali.
5. Per le fasce di rispetto stradale si applicano le misure previste dagli articoli 26 e 28 del regolamento di attuazione del Codice della Strada.
6. Nelle zone E1, E2, V.P.A. e B-Vp le strade (accessi, percorsi e sentieri) devono essere di norma conservate con le caratteristiche tipologiche e tecnico-costruttive preesistenti.
7. Dovrà essere comunque rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 503 del 24/07/1996 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi pubblici.
8. I tratti viabilistici di progetto di Via Brughiere e di Via delle Motte, come individuati nella cartografia di Piano, dovranno mantenere l'attuale caratteristica di permeabilità allo scopo di integrarsi paesaggisticamente con il contesto e con la rete ecologica.
9. Nelle tavole di azionamento sono individuate le previsioni di modifica della viabilità esistente di rilievo sovracomunale sottoposte a quanto previsto al comma 4 dell'articolo 12 del PTCP della Provincia di Varese. Esso in particolare stabilisce, per le infrastrutture comprese nella Tabella A dello stesso PTCP, l'efficacia prescrittiva delle previsioni, sino a che non sia approvato il progetto definitivo dell'opera, ovvero l'individuazione di fasce laterali di salvaguardia pari a 30 metri per lato. Dette misure di tutela decadono automaticamente all'approvazione del progetto definitivo della strada, a cui il PTCP attribuisce efficacia conformativa della proprietà, secondo quanto disposto al comma 2 dello stesso articolo 12.

10. Ampliamenti e nuove rettifiche o previsioni viabilistiche comportano approfondimenti in ordine ad attente valutazioni costi benefici C/B utili a soppesare anche possibili varianti a piani di settore come il PIF e la sottrazione di suolo agricolo cui comunque sarebbe subordinata la reale e concreta attuazione; l'indicazione costituisce apposizione di vincolo ablativo sottesa all'avvio della procedura nella periodicità di legge.

ART. 15. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE

1. In merito agli interventi che prevedono l'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica e privata relativi a strade, sentieri in area urbana e piste ciclabili, aree verdi, giardini, parchi pubblici, spazi di relazione, attrezzature sportive, evidenze storiche, culturali ed artistiche si rimanda alla disciplina definita dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18 dicembre 2008.

TITOLO III – AMBIENTE PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

ART. 16. AREE DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE CON VALORE ECOLOGICO

1. Le aree del sistema agricolo e ambientale svolgono uno specifico ruolo ecologico funzionale alla qualità degli insediamenti residenziali e alla vita degli abitanti.
2. Tali aree devono essere mantenute in buono stato e deve essere preservata la loro funzione riequilibratrice dell'impatto prodotto dalle attività umane.
3. In tali aree, compatibilmente con le esigenze dell'attività agricola e con le normative delle aree protette in vigore, devono essere realizzati percorsi ciclabili e pedonali che consentano una fruizione degli spazi aperti e delle aree boscate, a completamento delle specifiche previsioni del presente Piano dei Servizi.
4. Le aree del sistema agricolo e ambientale di cui al precedente comma 1 sono disciplinate dal Titolo V del Piano delle Regole.

ART. 17. AMBITO DI ATTENZIONE NATURALISTICA

1. Le aree poste a Nord del fiume Tresa e a Est del territorio del comune di Luino sono individuate nel Piano delle Regole come Ambito di attenzione naturalistica per la specifica valenza eco sistemica, per le presenze antropiche legate alla memoria del territorio, all'attività rurale e alla sua tipicità, e per l'alta sensibilità paesistica rilevata, e come tali da considerare di particolare interesse ai fini della valorizzazione del territorio.
2. Tali aree sono inoltre parte della rete ecologica regionale, provinciale e comunale, come disciplinato al successivo ART. 18 e seguenti da intendersi come misure di prima salvaguardia nell'attesa della definizione di uno studio di approfondimento naturalistico.
3. Esse svolgono inoltre un ruolo di interfaccia fra il territorio urbanizzato della città e il territorio naturale della montagna e dei boschi, e ne favoriscono le relazioni, anche attraverso una rete di percorsi e sentieri da preservare e valorizzare e le aperture di visuali sui diversi paesaggi che tutta l'area offre.
4. L'ambito di attenzione naturalistica si compone di elementi naturalistici, quali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto, aree agricole, zone umide, boschi, e elementi di natura antropica, quali cascinali e manufatti della storia agraria e aree verdi private di particolare interesse, che dovranno essere salvaguardati ed eventualmente migliorati sotto il profilo dello stato eco sistemico, della manutenzione o della fruizione. Ulteriori elementi individuati al suo interno sono le core-area delle rete ecologica comunale, che unitamente ai varchi ecologici sono oggetto di specifica tutela.
5. Dovranno in particolare essere oggetto di attenzione le attività agricole e agricole-forestali, sia dal punto di vista della tutela dell'attività economica, sia per il contributo alla valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente tradizionale che esse determinano. A tale riguardo potranno essere individuate forme di incentivazione all'agricoltura svolta secondo gli usi tradizionali, preferibilmente assimilabili a quelli dell'agricoltura biologica, e indirizzata, in particolare, verso il mantenimento ed il miglioramento del paesaggio. Dovranno inoltre essere valorizzati gli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, muretti a secco, ecc.).
6. Per quanto concerne le aree boscate, esse dovranno essere tutelate nella loro integrità, degli habitat e delle specie vegetali e animali che le compongono. Saranno favorite ed eventualmente incentivate forme di gestione naturalistica delle aree boscate, promuovendo il mantenimento di alberi morti in piedi, di ceppaie, e di necromassa a terra,

compatibilmente con quanto previsto dall'autorità forestale e con la regolamentazione connessa al rischio idrogeologico.

7. Sono inoltre presenti nell'ambito zone umide e di ristagno idrico sede di ecosistemi complessi e delicati. Gli obiettivi per tali ambiti sono quelli della tutela degli habitat umidi e delle specie vegetali e animali presenti e quelli del consolidamento da attuarsi anche con l'ampliamento delle stesse riducendo progressivamente la rete di drenaggio delle acque dal fondo valle.

I principali interventi individuati per la tutela di questi contesti sono i seguenti:

- conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea, come disciplinato dalla L.R. 31 marzo 2008 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - tutela rigorosa degli habitat indispensabili alla riproduzione degli anfibi protetti di cui all'Allegato B della DGR d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736, che dovranno essere censiti dallo studio di dettaglio dell'area;
8. All'interno dell'ambito di attenzione naturalistica sono consentiti:
 - la realizzazione o il recupero di impianti sportivi e/o ricreativi di cui sia prevista l'accessibilità al pubblico tramite Convenzione con il Comune;
 - le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti di strutture e spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport adeguatamente inseribili sotto il profilo ambientale e paesaggistico;
 - le nuove costruzioni, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici ad uso agricolo secondo le disposizioni della L.R. n.12 del 11/03/2005 e successive modifiche;
 - l'adeguamento e la rilocalizzazione di impianti tecnologici, con adeguati sistemi di inserimento paesistico-ambientale;
 - la realizzazione di parcheggi con adeguati sistemi di inserimento paesistico-ambientale;
 - la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione
 - le normali pratiche agronomiche e forestali ai sensi della vigente normativa regionale;
 - gli interventi dovranno essere sottoposti ad una valutazione di incidenza
 9. Nelle parti dell'ambito di attenzione naturalistica comprese all'interno delle core-area e dei varchi ecologici della rete ecologica comunale non è consentita:
 - la realizzazione e gli ampliamenti di impianti sportivi, ricreativi e spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport che prevedano la formazione di recinzioni, nuovi edifici e l'alterazione significativa dello stato di naturalità dei luoghi.
 - la realizzazione delle opere di manutenzione delle scoline dei prati nel periodo tra il 15 febbraio e il 31 novembre.
 - l'introduzione di specie animali o vegetali alloctone, ovvero attualmente non caratteristiche del territorio;
 - l'asportazione o il danneggiamento di piante, frutti, fiori e funghi all'interno di aree pubbliche, la raccolta o la manomissione di rocce, minerali, cristalli, fossili;
 10. All'interno delle core-area dell'ambito di attenzione naturalistica è consentita la formazione di nuove aree attrezzate per il verde ricreativo a funzione pubblica, che contribuiscano alla riqualificazione paesaggistica dei luoghi e l'implementazione della rete ecologica.
 11. Nel territorio dell'ambito di attenzione non sono consentiti:
 - le nuove costruzioni non ammesse nelle aree agricole;
 - le piattaforme per la raccolta differenziata dei rifiuti –come intesi dall'art.10 della L.R. 21/93-di carattere sovracomunale e gli impianti di trattamento dei rifiuti;

- la realizzazione e lo spostamento di impianti tecnologici a rete aerei, fatta salva documentata impossibilità tecnica;
- gli scavi e i rinterri non connessi alle normali pratiche agronomiche/forestali, a interventi di pubblico interesse e a quelli relativi alle attività edilizie ammissibili;
- l'occupazione di suolo con deposito di materiali e merci a cielo aperto, ad eccezione di quelli connessi alla coltivazione e all'attività di cantiere per i progetti ammissibili;
- l'apertura e la coltivazione di cave;
- l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- lo svolgimento delle attività pubblicitarie e l'organizzazione di manifestazioni se non autorizzate;
- l'accensione di fuochi, l'allestimento di complessi ricettivi all'aria aperta e/o attendamenti o campeggi al di fuori delle aree specificamente individuate a tale scopo;
- il disturbo, la cattura o l'uccisione di animali, la raccolta o la distruzione dei loro nidi, il danneggiamento o la distruzione dei loro ambienti, l'appropriazione di animali rinvenuti morti o di parti di essi ad eccezione di quanto disciplinato dalle vigenti leggi in materia venatoria;
- l'alterazione del regime e della composizione delle acque, la deviazione o l'occultamento delle sorgive, l'attuazione di interventi di bonifica di qualsiasi tipo e il prosciugamento delle zone umide, la modifica della struttura idrografica ed idrogeologica;
- il transito con qualsiasi veicolo motorizzato su percorsi che non siano strade adibite all'uso pubblico o privato, fatta eccezione per i mezzi di servizio;
- la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

ART. 18. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La tavola B4 individua lo schema di rete ecologica comunale, coerente e complementare a quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTCP per la rete ecologica provinciale.
2. Gli elementi e ambiti appartenenti al sistema della rete ecologica comunale sono di tipo areale (gli ambiti), di tipo connettivo (i corridoi) e di tipo puntuale (piccole aree e singoli elementi), e sono così suddivisi:
 - a) Ambiti di primo e secondo livello della RER e della REP
 - b) Ambito di attenzione naturalistica
 - c) Zone VPA del PGT – Verde di protezione ambientale
 - d) Boschi del PIF in elaborazione da parte della comunità montana
 - e) Verde naturalistico di connessione ecologica
 - f) Corsi d'acqua e aree di rispetto
 - g) Fascia verde lungo il lago
 - h) Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico
 - i) Aree a verde pubblico esistenti o previste
 - j) Varchi da mantenere e/o rafforzare
 - k) Connessioni potenziali con ambiti esterni

- l) Core-area dell'Ambito di Attenzione Naturalistica.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono sottoposti alle relative normative di zona, così come individuate nel Piano delle Regole, oltre che nelle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque ecc.). Il successivo ART. 19 individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l'infrastruttura verde del territorio regionale.

ART. 19. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio, migliorare la qualità ambientale dello stesso e definire argini alla dispersione insediativa.

a) Ambiti di primo e secondo livello della RER e della REP

Negli elaborati grafici sono individuati con un perimetro tutti gli ambiti di primo e secondo livello della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale sottoposti alle disposizioni dei relativi strumenti di riferimento. Entro tale individuazione sono indicati tutti gli altri elementi (dalla lettera B alla lettera K del comma 2 del precedente articolo) che sostanziano e danno attuazione alle disposizioni di cui sopra, e ne ampliano la portata connettendoli con altri settori del territorio comunale.

b) Ambito di attenzione naturalistica

E' un'area di particolare valore dal punto di vista naturalistico, la cui disciplina di salvaguardia è individuata al precedente ART. 17 delle presenti norme e dovrà essere ulteriormente specificata dal previsto studio di approfondimento naturalistico. Quest'area è intesa quale principale fonte di biodiversità della Rete Ecologica Comunale (REC)

c) Zone VPA del PGT – Verde di protezione ambientale

Sono zone agricole e boscate del territorio comunale con alta valenza naturalistica, in alcuni contesti frammiste al tessuto edificato sparso. Queste aree, sottoposte alla disciplina individuata nel Piano delle Regole, sono da considerare contestualmente fonte di biodiversità, in particolare verso le zone montane e a Nord del territorio comunale, e zone dei corridoi ecologici, entro i quali si consolidano i valori ambientali e si diffondono sul resto del territorio.

d) Boschi del PIF in elaborazione da parte della comunità montana

I boschi sono diffusi nelle zone perimetrali del territorio comunale, con una presenza più massiccia a Nord e a Sud-Est dei confini. Essi attraversano gran parte degli ambiti sopra individuati, e ne costituiscono la componente di fondamentale attenzione ecologica. Tutti i boschi individuati dal PIF in itinere come "Protettivi", oltre che alle normative di tutela cui sono soggetti, sono sottoposti ai seguenti indirizzi:

- tutelare l'area boscata nella sua integrità, degli habitat e delle specie vegetali e animali che lo compongono;
- conservare gli habitat forestali di particolare pregio (es. boschi tasso e agrifoglio);
- incentivare la gestione naturalistica dell'area boscata, promuovendo il mantenimento di alberi morti in piedi, di ceppaie, e di necromassa a terra, compatibilmente con quanto

previsto dall'autorità forestale e con la regolamentazione connessa al rischio idrogeologico;

- favorire, se necessario, l'apertura di radure in aree di bosco particolarmente fitto.

Le specifiche prescrizioni riguardano le seguenti attività non consentite:

- introduzione di specie esotiche e la progressiva eradicazione di specie particolarmente infestanti;
- abbattimento di piante con cavità atte ad ospitare le comunità di insetti saproxilofagi tutelate dalla LR 10/2008 o con evidenti segni di nidificazione di rapaci, tutelate dalla LR 26/1993, a meno di situazioni di rischio per l'incolumità di strutture e persone (es. piante a bordo strada).
- cambio di destinazione nell'uso dei boschi fatto salvo quanto previsto dalle norme del PIF;
- sradicamento delle piante d'alto fusto e delle ceppaie, salvo che per le specie a rapido accrescimento incluse nelle aree adibite ad attività agricole e per le specie infestanti.

e) Verde naturalistico di connessione ecologica

Sono le aree disposte lungo il fiume Tresa di interesse sovracomunale per le quali il presente Piano considera ipotesi di acquisizione allo scopo di garantirne e, nel contempo, rafforzarne la valenza ecologica, quale opportunità di connessione ecologica fra le aree interne e il lago. Tali aree, in parte ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua e come tali soggette alle disposizioni che ne conseguono, sono in ogni caso da mantenere a verde, con presenza di alberature e cespugli che ne migliorino la qualità da un punto di vista ecologico.

f) Corsi d'acqua e aree di rispetto

Gli ambiti interessati sono quelle parti di territorio prossime ai corsi d'acqua ovvero gli ambiti fluviali definiti dal letto e dalle sponde. Essi sono da considerare elemento fondamentale della rete ecologica. Pur presentando specificità fra loro diversi, a seconda del contesto in cui i corsi d'acqua sono collocati, richiedono particolare attenzione per il loro mantenimento o recupero. Per tale motivo, oltre a quanto previsto dalla regolamentazione idraulica prevista per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Principale e al Reticolo Minore, che vieta la realizzazione di qualsiasi opera che possa compromettere la funzionalità dell'opera o il passaggio per l'ispezione, potrà essere prevista una fascia di attenzione di 5 metri dal corso d'acqua, volta a incentivare interventi di rinaturalizzazione o di riduzione degli indici antropici.

I principali indirizzi sono i seguenti:

- ricostruzione e/o mantenimento delle unità ecosistemiche acquatiche;
- miglioramento funzionale del corridoio ecologico fluviale;
- potenziamento della vocazione faunistica degli habitat periacquatici;
- salvaguardia della qualità delle acque;
- mantenimento di un deflusso minimo vitale lungo il corso d'acqua attraverso un mirato governo delle acque meteoriche nelle aree urbanizzate e la messa in atto di interventi idonei a favorire il deflusso superficiale delle portate;
- potenziamento di siepi arboreo-arbustive con essenze autoctone e fasce boscate con essenze autoctone;
- ove possibile, aumento delle aree permeabili ed eliminazione delle strutture cementizie;
- recupero delle aree inquinate.

Le specifiche prescrizioni riguardano le attività che seguono.

Sono vietati gli scarichi in acque superficiali e l'abbandono di materiali di qualsiasi natura nell'alveo e in prossimità del corso d'acqua. Per quanto concerne gli scarichi eventualmente esistenti si dovrà procedere ad un progressivo collettamento alla rete fognaria comunale dove tecnicamente possibile.

Dovrà essere riqualificata la vegetazione spondale con interventi diretti sugli elementi vegetali esistenti, con impianto di specie autoctone a sostituzione delle essenze alloctone e infestanti presenti. Inoltre, per un migliore rapporto di continuità con la rete dei corsi d'acqua secondari e degli altri corridoi fluviali presenti, dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione a fini faunistici, fatte salve le competenze provinciali in materia di immissioni di pesci. Per ciò che concerne gli impianti di pesca sportiva eventualmente presenti si dispone l'apposizione di griglie alla soglia di scarico, con maglie di larghezza tale da non consentire la fuoriuscita di avannotti di specie esotiche.

E' vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo delle sponde dei torrenti, fatte salve le opere di interesse pubblico oggetto di autorizzazione del Comune e dei competenti servizi regionali e provinciali. Qualora necessarie, nella realizzazione di opere di sistemazione idraulica dell'alveo, di opere di consolidamento delle scarpate di qualsiasi genere, e di tutti gli altri interventi consentiti lungo il fiume, deve essere data priorità alle tecniche di ingegneria naturalistica; solo in caso di dimostrata inefficacia, è ammesso l'utilizzo di manufatti cementizi.

Le opere di cui sopra dovranno sempre prevedere la realizzazione di rifugi utilizzabili dalla fauna ittica lungo le sponde.

g) Fascia verde lungo il lago

Quest'area si compone di contesti con caratteristiche diverse sia in base alle specifiche destinazioni dei suoli che la compongono, sia in base a caratteristiche fisiche, quali l'altimetria rispetto al livello del lago. Essa svolge comunque un importante ruolo di interconnessione fra le aree naturalistiche dell'interno e il lago, e, in alcuni casi, di interposizione fra le zone urbane e lo stesso lago.

h) Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico

L'attività agricola comprende le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole oltre che dall'ART. 16 per quel che concerne il valore di interesse pubblico.

Esse sono considerate una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici, oltre che ambiti di interesse della rete ecologica sovracomunale. A tale fine è sollecitata, ed eventualmente incentivata la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, muretti a secco, ecc.) in particolare nei contesti di particolare rilevanza ambientale o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.

Tenuto conto delle esigenze delle attività agricole, sono a tale riguardo individuate le seguenti linee di indirizzo con valore esclusivamente orientativo per le aziende e per la pubblica amministrazione:

- sviluppo di attività agricole che svolgono o promuovono forme, anche sperimentali, di lotta biologica o che comunque operino con metodi biodinamici, biologici, meccanici agronomici estensivi, nonché l'applicazione di biotecnologie ecocompatibili;
- integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale, ad esempio attraverso la creazione di fattorie didattiche;
- priorità alle aziende agricole locali nelle attività di realizzazione e gestione delle opere di strutturazione ricettiva e di manutenzione e ricostruzione degli elementi di interesse tradizionale e didattico presenti anche supportando tecnicamente l'accesso a contributi pubblici;

- mantenimento degli elementi morfologici esistenti, compresa la rete viaria interpodereale e la formazioni di nuove recinzioni che possano ostacolare il transito della fauna terrestre;
- integrazione fra l'attività produttiva agricola con quelle di tutela faunistico-vegetazionale e ambientale-paesaggistica attraverso il mantenimento dei prati stabili e dei cariceti di fondo valle (promuovendone un censimento);
- mantenimento degli alberi isolati aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza;
- mantenimento dei filari con valore paesistico-testimoniale come filari di gelsi (*Morus alba*, *M. nigra*), noci (*Juglans regia*) e salici al di fuori delle aree classificate come bosco;
- disincentivazione all'estesa coltivazione in serra.

i) Aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in genere

Gli ambiti di questa unità sono riferibili a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali i parchi pubblici, le aree ricreative e ricettive (aree di sosta e pic-nic), esistenti e previste. Esse svolgono una importante funzione ricreativa e al tempo stesso rappresentano una opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano.

Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzando gli interventi di particolare attenzione alla connessione ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.

Con riferimento agli indirizzi su esposti dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico-ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile (o nessun fondo nel caso dei sentieri collinari e montani), l'impianto di siepi arboreo-arbustive e filari;
- compatibilmente con il contesto più o meno naturalistico in cui si inseriscono, i percorsi devono tener conto anche dell'accessibilità alle persone con ridotta mobilità fisica, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia;
- creazione di aule didattiche all'aperto volte all'incentivazione dei percorsi di educazione ambientale;

Sono qui considerate anche le aree destinate a servizi pubblici in genere, che ricadono in ambiti interessati dalla rete ecologica. In considerazione dell'elevata qualità paesistica e ambientale generale di tutta l'area del comune di Luino, è individuata l'esigenza di una elevata qualità progettuale di tutti i manufatti pubblici, e una collocazione compatibile con il contesto naturalistico al fine di sfruttare al meglio le potenzialità naturalistiche offerte dal territorio.

Per queste aree sono individuati i seguenti indirizzi

- aree destinate a smaltimento di rifiuti solidi urbani a scala locale: proseguimento delle attività in atto nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti, tramite interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- impianti tecnologici di interesse pubblico: proseguimento delle attività in atto, nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti tramite interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riqualificazione e nuova realizzazione di parcheggi pubblici e privati: particolare attenzione alla riduzione delle superfici impermeabili a favore di superfici drenanti,

unitamente al migliore inserimento ambientale e paesistico attraverso un'adeguata dotazione vegetazionale;

j) Varchi da mantenere e/o rafforzare

Come individuato dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale e integrati a scala comunale, sono indicate le zone del territorio che determinano, o rischiano di determinare, una frattura nella continuità del sistema ecologico di scala comunale o sovracomunale.

Tali situazioni devono essere risolte con interventi attivi di incremento delle potenzialità di connessione ecologica del varco e/o di rimozione o attenuazione degli ostacoli fisici che si frappongono alla suddetta connessione. In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- formazione di filari arbustivi e fasce arboree e rinaturalizzazione degli argini fluviali;
- rimozione o mitigazione degli ostacoli al transito della fauna o microfauna (recinzioni, ecc.);
- riduzione dell'effetto frammentante delle infrastrutture tramite la formazione di un sistema tampone fra le infrastrutture viarie, mediante la creazione di filari di alberi
- potenziamento/realizzazione di passaggi faunistici (corredati da una buona dotazione vegetazionale) che riducano l'effetto barriera creato dalle infrastrutture.
- mantenimento di spazi aperti permeabili fra zone in costruzione, da completare con siepi e arbusti;

In tali aree è inoltre necessario non creare nuovi ostacoli al transito della fauna terrestre (edifici, recinzioni, accumulo terre, ecc.).

k) Connessioni potenziali con ambiti esterni

Sono individuati i contesti interessati da continuità effettiva o potenziale fra gli elementi della rete ecologica sovracomunale, con riferimento ai quali attuare azioni sinergiche fra i comuni e con gli Enti sovraordinati.

l) Core-area dell'Ambito di Attenzione Naturalistica

Sono aree localizzate all'interno del perimetro dell'Ambito di Attenzione Naturalistiche che per la presenza di peculiarità ambientali di assoluto pregio e valenza ecologica meritano ulteriori misure di tutela. Tra queste vi è anche l'ambito intercomunale del Monte Bedea

TITOLO IV – AREE DI RISPETTO

ART. 20. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI, STRADALI E FERROVIARIE

1. In queste aree non sono ammesse edificazioni fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale è vietata ogni tipo di costruzione e, per quelle esistenti, è vietata ogni possibilità di ampliamento di volume e/o superficie coperta. Nel rispetto della normativa statale e regionale in vigore la zona di rispetto ha un'ampiezza di almeno 200 metri ed al suo interno valgono i vincoli definiti dalla normativa nazionale vigente. In particolare è consentita l'installazione di edicole purché adibite alla vendita di fiori, a servizio esclusivo del cimitero stesso, senza le caratteristiche di edifici fissi, ma amovibili, ai sensi del terzo comma dell'art. 57 del D.P.R. 285/90. Eventuali servizi igienici, depositi ecc., ad uso esclusivo del cimitero, dovranno essere realizzati all'interno della cinta cimiteriale. E' consentita inoltre la realizzazione di sistemazioni a verde ed a parcheggio pubblico.
3. La zona di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di 50 metri, previo parere favorevole dell'ASL e dell'ARPA. La riduzione è deliberata dal comune solo a seguito dell'adozione del piano cimiteriale di cui all'articolo 6 della legge regionale 6/2004, o di sua revisione.
4. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le misure previste dagli articoli 26 e 28 del regolamento di attuazione del Codice della Strada.
5. In tali aree sono ammesse recinzioni trasparenti preferibilmente in rete metallica plastificata verde e sostegni su blocchetti in c.a. interrati tipo "Autostrada" (nel rispetto degli arretramenti prescritti dagli Enti competenti) e cabine di impianti tecnologici di pubblica utilità. In queste zone potranno trovare sede parcheggi e attrezzature stradali, distributori di carburante (di cui all'art. 13 del Piano delle Regole), stazioni di servizio e pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.
6. Tali strutture oltre che architettonicamente decorose dovranno rispettare il contesto ambientale in cui si collocano.
7. Nelle fasce di rispetto ferroviario, di cui ai vincoli imposti dall'art. 49 del DPR 11/07/1980 n. 753 (divieto di costruzione sino a ml. 30,00 dalla più vicina rotaia) sono ammesse le deroghe di cui all'art. 60 del precitato DPR.
8. Nella tavola di azzonamento è indicato il limite delle fasce di rispetto mantenendosi la sola eventuale produzione di superficie fondiaria e/o territoriale.
9. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azzonamento si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.
10. Per gli edifici esistenti, fermo restando il vincolo della destinazione d'uso, sono consentiti interventi di cui alla lett. a, b e c dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono consentiti anche gli interventi di cui al punto d) del suddetto art.3 del D.P.R. 380/2001, purchè gli organismi edilizi non modificano l'ambiente urbano configurato dal patrimonio verde ed escludendo comunque le demolizioni e le ricostruzioni. Dovrà essere prodotta in sede di richiesta di intervento l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela.

ART. 21. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1. In merito agli interventi ammessi sui corsi d'acqua pubblici e loro aree di pertinenza si rimanda alla disciplina definita dallo studio del Reticolo Idrico Minore approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 18/12/2008.
2. Per fascia di rispetto dei corsi d'acqua, salvo diversa specifica delimitazione, si deve intendere la fascia di territorio avente larghezza di 10 metri rispetto alla linea di livello di piena ordinaria o, ove maggiormente vincolante, alla linea di confine catastale.
3. L'eventuale ridelimitazione della fascia di rispetto è proposta da parte dell'amministrazione comunale per tratti omogenei laddove sussistano motivate ragioni, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologico, idrogeologico ed idraulico attestante la adeguatezza della sezione dell'alveo e / o della tombinatura e, comunque, non può comportare una riduzione della stessa a meno di 4 metri.
4. Il ridimensionamento della fascia di rispetto idraulico da 10 a 4 m. riguarda esclusivamente i tratti omogenei identificati sulle tavole di "Individuazione del Reticolo Idrico Principale e Minore e delle relative fasce di rispetto".
5. L'efficacia della proposta di ripermimetrazione così elaborata è subordinata alla preventiva approvazione del competente S. TER..
6. In aggiunta a quanto stabilito dai precedenti articoli all'interno delle fasce di rispetto così definite sono ammesse:
 - movimentazioni e deposito temporaneo di materiale tra i 4 metri ed i 10 metri;
 - interventi di demolizione senza ricostruzione;
7. Sono inoltre ammessi, previa specifica progettazione supportata da studio di fattibilità geologico, idrogeologico ed idraulico:
 - interventi di manutenzione straordinaria dell'alveo e delle sponde volti al consolidamento ed alla messa in sicurezza degli stessi;
 - rifacimento di manufatti di attraversamento esistenti.
8. Per quanto riguarda gli interventi edilizi, la fascia di rispetto come sopra identificata è da intendersi come area di inedificabilità assoluta.
9. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, muniti di formale autorizzazione comunque rilasciata, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto previsto dai commi a) e b) dell'art. 27 della Legge Regionale n. 12/2005 e degli interventi di consolidamento strutturale avente carattere conservativo, senza la modifica delle dimensioni volumetriche, ovvero quanto previsto dalle N.T.A. del P.A.I. ove presenti e maggiormente restrittive.
10. Non sono altresì consentite modifiche d'uso che comportino incrementi di permanenza di persone all'interno dei luoghi.
11. Gli interventi sugli edifici esistenti non dovranno prevedere aumenti di volume o cambi di destinazione d'uso.
12. Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Norme di cui al D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.