COMUNE DI

PORTO CERESIO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° ..... del.....
Pubblicazione	.....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale

Progettisti

Dott. Arch.
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
(capogruppo)

Dott. Arch.
MASSIMO MASTROMARINO

Dott. Arch. Pianificatore
ANDREA NARDINI

Estensore del Rapporto Ambientale

IDROGEA SERVIZI S.R.L.

Via Lungolago di Calcinate, 88 - 21100 Varese
Tel. 0332 286650 Fax 0332 234562 - idrogea@idrogea.com

Consulenti

-Dott. Magistrale in Scienze Naturali
SARA BRESCIANI

-Arch.
JOSE' MANUEL BORZONE

-Geom.
ANTIMO BIANCO

-Geom.
ANDREA SACCHETTI

-Operatore GIS
PAOLO MENEGON

-Dott. Arch. Urbanista
ELISA VANCHERI

PIANO DEI SERVIZI

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORME TENCHICHE DEL PIANO DEI SERVIZI	PS06

Data	Aggiornamento	Scala
DICEMBRE 2012		

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO

Via Libertà 3/a
21037 - Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel 0332551383 Fax 0332551383
architetto.mastromarino@gmail.com

Andrea Nardini
PIANIFICATORE

Via Valle Perosa, 31
21018 - Sesto Calende (VA)
Tel 0331922624
a.nardini@alice.it

studio Brusa Pasquè
ARCHITETTI
Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 21100 Varese
Tel. 0332236317 Fax 0332284350
info@brusapasque.it

PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE

INDICE GENERALE

1. DISPOSIZIONI GENERALI 2
1.1. Contenuti e finalità del piano dei servizi 2
1.2. Effetti del piano dei servizi 2
1.3. Coordinamento del piano dei servizi con altri strumenti 3
1.4. Componente geologica, idrogeologica e sismica 3
1.5. Parametri e indici per l'edificazione 3
1.6. Destinazioni d'uso 3
1.7. Modalità di acquisizione delle aree per servizi 3
1.8. Criterio della perequazione per comparti 3
1.9. Criterio della compensazione 4
1.10. Monetizzazione delle dotazioni di servizi 4
1.11. Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati 4
1.12. Dimensionamento di aree per servizi 5
1.13. Incremento del fabbisogno di servizi pubblici per cambi di destinazione d'uso 6
1.14. Deroghe 6
2. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO 7
2.1. Norme di edificabilità e modalità di attuazione attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali 7
2.2. Attrezzature religiose 7
2.3. Attrezzature per parcheggi pubblici 8
2.4. Attrezzature per aree verdi gioco e sport 8
2.5. Attrezzature cimiteriali 9
2.6. Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico per insediamenti produttivi, direzionali commerciali 9
2.7. Attrezzature per servizi privati ad uso pubblico 10
2.8. Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti nelle fasce contermini alla sponda del lago. 11
2.9. Attrezzature per impianti tecnologici 12

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Contenuti e finalità del piano dei servizi

Il Piano di Governo del territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei servizi e dal Piano delle Regole.
Il Piano dei Servizi si occupa delle infrastrutture, delle attrezzature e delle attività di servizio pubblico, di uso e interesse pubblico o generale al fine dell'assolvimento delle specifiche esigenze espresse dagli utenti e di una dotazione per gli insediamenti rispondente in modo coerente.
Il Piano dei Servizi in accordo con gli obiettivi e le strategie definite dal Documento di Piano ed in coerenza con il Piano delle Regole:

- valuta i servizi esistenti, attrezzature ed attività, determinandone la dotazione anche sulla base dei concetti di fruibilità e di qualità;
- individua le necessità di adeguamento e implementazione dei servizi esistenti, indica le azioni necessarie per l'attuazione delle previsioni riguardanti i servizi medesimi e ne stabilisce i criteri di fattibilità economica;
- concorre alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- determina le dotazioni minime di servizi da assicurare agli insediamenti sia negli ambiti urbani consolidati che negli ambiti di trasformazione.

Le norme del Piano dei servizi riguardano:

- la classificazione delle aree per servizi;
- le dotazioni minime di servizi;
- disposizioni specifiche per l'attuazione del Piano dei Servizi.

1.2. Effetti del piano dei servizi

Le previsioni del piano dei servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante.

L'identificazione nel Piano dei servizi delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico, nell'accezione più ampia, ha carattere vincolante e configura vincolo espropriativo.

Le previsioni di servizi pubblici e di uso pubblico previsti dal presente piano non configurano vincolo espropriativo laddove sia possibile la loro realizzazione ad iniziativa dei privati.

Le previsioni che invece assegnano al Proprietario dell'area la diretta realizzazione dei servizi e delle attrezzature pertinenti, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'esecuzione da parte di Enti Pubblici, non configurano vincolo espropriativo.

Le previsioni di servizi pubblici e di uso pubblico all''interno degli ambiti di trasformazione o di completamento non configurano vincolo espropriativo.

Il piano dei servizi non ha una durata predeterminata e può essere aggiornato in ogni tempo.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale controlla e rivaluta l'adeguatezza delle previsioni effettuate nell'ambito del piano triennale delle opere pubbliche e provvede eventualmente a varianti.

La realizzazione di attrezzature diverse e/o integrative da quelle previste dal piano dei servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Sono da computare agli effetti della dotazione per servizi ed attrezzature pubbliche anche quelle aree realizzate da Enti istituzionalmente competenti; in tale caso la loro attuazione potrà avvenire tramite atto abilitativo diretto a titolo gratuito.

Nel caso in cui le stesse aree per attrezzature e servizi con interesse pubblico fossero attuate da privati o da soggetti non istituzionalmente competenti gli interventi attuabili sempre attraverso atti abilitativi diretti saranno onerosi.

In ogni caso quando gli impianti e le attrezzature verranno realizzati da privati, od enti, dovrà essere sottoscritta una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

1.3. Coordinamento del piano dei servizi con altri strumenti

In sede di formazione del Bilancio Comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche è necessario procedere alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

I Piani di settore (Piano di illuminazione comunale, Piano Urbano Generale Sottoservizi, ecc.) devono essere coordinati con il Piano dei Servizi, e pertanto, le previsioni di tali piani devono essere congruenti con il Piano dei Servizi o costituire adeguamento del Piano medesimo.

Il Piano dei Servizi deve essere adeguato e/o aggiornato a seguito dell'attuazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata.

1.4. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di Piano è integrato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica" e pertanto, le norme dettate da tale studio si intendono recepite nel presente del Piano dei Servizi.

Le norme tecniche di attuazione geologica unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e alla carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme ed indicazioni contenute negli ulteriori atti del PGT.

1.5. Parametri e indici per l'edificazione

I parametri e gli indici per l'edificazione sono definiti dalle norme tecniche del Documento di Piano e del Piano delle regole vengono integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi.

1.6. Destinazioni d'uso

Il Piano dei Servizi recepisce integralmente la "Classificazione delle destinazioni d'uso" e la "Disciplina generale delle destinazioni d'uso" definite dalle norme tecniche del Piano delle Regole.

1.7. Modalità di acquisizione delle aree per servizi

L'acquisizione pubblica delle aree private necessarie per i servizi pubblici, d'interesse pubblico può avvenire nei seguenti modi:

- cessione gratuita da parte del proprietario a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori trasferibili in aree edificabili in base ai criteri stabiliti dal Documento di Piano;
- cessione gratuita da parte del proprietario a fronte cessione delle aree in permuta per conto dell'Amministrazione comunale;
- esproprio, nel caso di attuazione diretta della Amministrazione.

1.8. Criterio della perequazione per comparti

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: negli ambiti di trasformazione, nonché in quelli di completamento, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante

l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale o di una volumetria complessiva predefinita.

Negli elaborati grafici e nelle schede di dettaglio di alcuni ambiti, vengono indicate in quali aree o parti di esse dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.

La cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto Notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale

1.9. Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, se gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

Possono inoltre essere oggetto di compensazione le cessioni gratuite fatte alla amministrazione comunale da parte di soggetti attuatori degli interventi riconoscibili per l'applicazione del criterio di premialità.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento della capacità edificatoria assegnata dal PGT per tali ambiti.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante atto Notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale o comunque con le procedure vigenti al momento dell'accordo.

1.10. Monetizzazione delle dotazioni di servizi

Negli ambiti di trasformazione urbanistica o negli ambiti di completamento nell'ipotesi in cui non sia prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, all'interno del perimetro dell'ambito di intervento o all'esterno, in quanto la loro definizione-localizzazione non è ritenuta opportuna dalla Amministrazione, viene prevista la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

1.11. Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati

Gli interventi per la realizzazione di servizi sono usualmente effettuati dalla Amministrazione comunale e/o dagli Enti Pubblici o con finalità pubbliche.
I privati possono proporsi per la realizzazione delle attrezzature (socio sanitarie, turistico, ricreative, sportive, culturali) previste dal Piano dei Servizi a loro esclusiva cura e spese , ovvero in compartecipazione con il Comune od altro Ente, sia su aree di proprietà del Comune medesimo sia sulle aree indicate per servizi.
La realizzazione delle attrezzature di servizi da parte dei privati deve essere regolamentata con una specifica convenzione unita ad un atto di asservimento, redatti in conformità alle indicazioni del piano dei Servizi, per l'attrezzatura medesima e approvati dal Consiglio Comunale.
La convenzione deve prevedere:

- la disciplina dell'uso della attrezzatura sia dal punto di vista quantitativo (orari, modalità di funzionamento, eventuali tariffazioni comprese le agevolazioni per le categorie svantaggiate o articolari) che prestazionale del servizio;

- una relazione finanziaria che garantisca la sostenibilità economica dell'iniziativa ed il conseguimento degli obiettivi quantitativi e qualitativi stabiliti;
- l'inclusione di clausole specifiche riguardo ai poteri di controllo e di vigilanza, di servizio sostitutivo della gestione e di risoluzione in caso di inadempienza;
- l'applicazioni di penali per inadempimenti;
- la prestazione di garanzie fidejussorie.

L'atto di asservimento deve stabilire la permanenza nel tempo del vincolo dei destinazione a servizio

1.12. Dimensionamento di aree per servizi

Il Piano dei servizi individua la dotazione minima di aree per servizi che deve essere assicurata per soddisfare esigenze pregresse e quelle conseguenti a iniziative da attuarsi sul territorio comunale.
La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti residenziali viene dimensionata in ragione di 30,00 metri quadrati per abitante; tale parametro è stato determinato sulla base del rapporto attuale esistente tra servizi attuati e popolazione residente.

La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere industriale o ad essi assimilabile produttivo non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
La superficie da destinare a servizi per gli insediamenti a carattere terziario- direzionale non può essere inferiore al 100% della SLP prevista, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Negli insediamenti a carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

esercizi di vicinato: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

esercizi di media struttura di vendita: lo standard minimo è pari al 100% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale e deve inoltre essere garantita la realizzazione di adeguate aree destinate a verde pubblico.

pubblici esercizi: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area, ove prescritto, la superficie necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale superficie.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

Nel caso di interventi in ambiti di trasformazione o di completamento, è facoltà dell'amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento delle aree; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'amministrazione comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

Per la commisurazione della dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali, viene riferito agli abitanti teorici intesi come risultato del rapporto tra il volume edificabile massimo consentito e il valore medio di centocinquanta metri cubi.

1.13. Incremento del fabbisogno di servizi pubblici per cambi di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso, quando ammissibili dalle norme del PGT, d'unità immobiliari o porzioni di esse, comportano incrementi del fabbisogno di dotazioni di servizi secondo quanto indicato nelle norme Tecniche annesse al Documento di Piano sono stabiliti come qui di seguito riportato.

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.

I mutamenti di destinazioni d'uso in adeguamento alla destinazione principale in aree a prevalenza residenziale soggette ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.

Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:

a) attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie e/o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di (100 mq) ogni 100 mq di SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio;
- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di (100 mq) ogni 100 mq di SLP di cui, almeno il 50%, dovrà essere destinato a parcheggio.

b) attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In tale caso il maggiore fabbisogno è stabilito nelle norme indicate nel precedente paragrafo a).

II maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

1.14. Deroghe

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico si intendono quelli che, a titolo esemplificativo, sono riportati nella C.M. LL.PP. n. m 3210/67

2. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

2.1 Norme di edificabilità e modalità di attuazione attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

Tutti gli interventi edilizi nell'ambito delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Ai sensi dell'art. 33, comma 3 della L.R. 12/2005, la deliberazione d'approvazione del progetto di un'opera pubblica comunale, assistita dalla relativa validazione secondo legge, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Tutti gli interventi per attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico devono perseguire l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale; particolare attenzione deve essere posta a coniugare gli interventi di promozione del verde con nuovi impianti di alberature e superficie inerbite e/o permeabili.

Tutti gli interventi per infrastrutture e servizi pubblici, di uso e di interesse pubblico e/o generale devono essere mitigati ambientalmente in maniera preventiva e con particolare attenzione alla fase di cantiere; la compensazione ambientale è disciplinata dallo specifico articolo delle presenti norme.

Tutte le tipologie di servizio devono perseguire, compatibilmente con i vincoli di natura storico-ambientale e all'impossibilità tecnica per preesistenze o impianti, l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per gli edifici pubblici o di interesse pubblico ricadenti nell'ambito del tessuto storico, valgono anche le prescrizioni e le norme definite per tale zona dalle NTA del Piano delle Regole, così come le modalità di intervento indicate nella tavola PdR 02.

La realizzazione delle attrezzature ed edifici non è subordinata a particolari indici di edificabilità, ma alle esigenze di tipo funzionale e pubblico da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta da Consiglio Comunale e in sede di approvazione dei progetti.

Destinazioni principali: attrezzature scolastiche, di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)

Destinazioni complementari / compatibili,

- attività giudicate complementari al servizio all'espletamento delle funzioni di servizio e disciplinate da apposita convenzione o regolamento
- attività che non comportano pregiudizio all'espletamento delle funzioni di servizio e disciplinate da apposita convenzione o regolamento.

Destinazioni non ammissibili:

-tutte le altre destinazioni d'uso non indicate tra quelle principali

La realizzazione delle attrezzature di interesse comune civili può essere affidata ad associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle ed a gestirle in conformità ai programmi comunali.

2.2. Attrezzature religiose

Appartengono le aree destinate alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi dell'art. 70 e 71 della L.R. 12/2005 e s.m.i., infatti le aree destinate ad immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale ad attività assistenziali sono computate come standard urbanistici.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, in ragione della loro particolarità, non vengono definiti indici e parametri da rispettare. Per gli altri edifici, a questi annessi, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc= 60%
H = 12,00

2.3. Attrezzature per parcheggi pubblici

Appartengono le aree destinate rispettivamente alla realizzazione di parcheggi pubblici al livello stradale oppure all'interno di strutture multipiano, sia fuori terra che sotto suolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

I parcheggi a raso devono essere alberati previa preventiva valutazione da parte della Amministrazione Comunale delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, e orografica in cui si opera. Si suggerisce di prevedere nei parcheggi pubblici la piantumazione di un albero ogni 4 posti auto.

I parcheggi – strutture multipiano devono essere osservanti degli indici urbanistico edilizi sono i seguenti:

Rc	60%
P	25 %
H max	8,00 m

Nelle aree destinate a parcheggi pubblici possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (es. chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio).

2.4. Attrezzature per aree verdi gioco e sport

Appartengono le aree destinate alla realizzazione di aree verdi ed interventi deputati alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto, vengo compresi in tale ambito tutti gli spazi di verde pubblico gioco e sport intesi quali parchi attrezzati, campi da gioco all'aperto, giardini, orti comunali, ambiti naturalistici di contenimento ambientale, e gli spazi pubblici, intesi come aree destinate all'aggregazione sociale e funzioni all'aperto assimilabili.

In queste aree. gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Per la realizzazione degli edifici destinati agli impianti sportivi e alla ricreazione l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Rc = 40%
H max 9,00 m

Potranno esservi realizzati anche manufatti a stretto servizio quali servizi igienici e piccoli chioschi.

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

Sono ammesse piccole attività commerciali ed esercizi pubblici di contesto di piccola dimensione collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

Nell'ambito delle zone dove si preveda la realizzazione di attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

In questo caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione

ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

La convenzione deve essere accompagnata da atto d'asservimento dell'attrezzatura realizzata. L'atto d'asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere d'esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

2.5. Attrezzature cimiteriali

Le funzioni complementari ammesse sono le seguenti:

- sanitaria;
- religiosa;

L'area utilizzata per servizi cimiteriali è soggetta alla disciplina all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, della legge regionale 18 novembre 2003 n. 22 e del regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

Per le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale è 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 di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

Le aree di cui sopra devono essere coltivate e mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.

Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n° 166, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del 1° comma dell'art. 31 della l.457.

Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del PGT.

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto; vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Sono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle autorità competenti.

2.6. Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico per insediamenti produttivi, direzionali commerciali

Si tratta d'aree destinate a servizi, impianti ed attrezzature d'uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali; possono essere di proprietà pubblica oppure d'uso pubblico convenzionato; sono per esempio le mense, le attività di ristorazione e i centri di formazione professionale.

Sarà il proprietario dell'area che, previo impegno con apposita convenzione, dovrà realizzare a proprie spese e gestire opere ed impianti, a seguito della predisposizione di un progetto generale, che prevederà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Le destinazioni d'uso del suolo ammesse, sempre nell'ambito delle attrezzature pubbliche, sono le seguenti: attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mense, parco, gioco e verde a scala di quartiere, sport e parcheggi.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse, sono consentiti tutti i tipi d'intervento con il rispetto dei seguenti indici:

Rc=40%
H = 9,00 m

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

2.7. Attrezzature per servizi privati ad uso pubblico

I servizi realizzati e gestiti da privati sono equiparati alle attrezzature pubbliche quando per gli stessi, si creano le condizioni giuridiche di asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentati nell'uso medesimo; generalmente i servizi privati di interesse pubblico, che costituiscono una integrazione alla dotazione di base dei servizi pubblici ed assimilati sono definibili in base ad alcuni condizioni essenziali: conclamata pubblica utilità del servizio gratuitamente ed in forma indifferenziata, ma senza apposita convenzione; attività di pubblico interesse disciplinata da convenzione con Enti Pubblici.
Tali servizi sono in genere erogati da:

- associazioni ed enti privati che sono attestati nella funzione svolta in base a convenzione, patrocini, contributi e/o finanziamenti;
- soggetti di natura privata senza scopo di lucro che espletino attività di servizio in base ad una convenzione stipulata con Enti Pubblici;
- soggetti di natura privata che, anche con finalità di lucro, espletino attività di servizio in base equiparate a servizi pubblici in base a specifiche disposizioni normative o convenzioni con Enti Pubblici.

In tali attrezzature le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume né cambio di destinazione d'uso sono soggette ad intervento diretto.

Gli interventi che comportano un incremento volumetrico rispetto all'esistente (ove consentito dalle norme specifiche di area) sono soggetti a piano urbanistico preventivo.

Le attrezzature per parcheggi privati ad uso pubblico possono essere realizzate al livello stradale oppure all'interno di strutture multipiano, sia fuori terra che sotto suolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici e parametri indicati in ciascuna delle successive zone riferite alle varie attrezzature presenti e previste:

- <u>area demaniale di proprietà Ferrovia FFSS</u>

Si tratta di un'area di proprietà della Società delle Ferrovie; sono ammissibili interventi di recupero, con titolo abilitativo semplice.
L'attuazione di nuovi interventi è subordinata all'approvazione di un progetto planivolumetrico convenzionato.
Le destinazioni d'uso ammesse, sono le seguenti: attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici esercizi.
La fascia di rispetto ferroviario si estende,a prescindere da eventuali rappresentazioni sulle tavole di azzonamento, per una profondità di mt. 30 a partire dalla rotaia più esterna.

- <u>per attrezzature assistenziali, sanitarie, scolastiche, culturali e di spettacolo .</u>

Gli indici urbanistici da rispettare sono i seguenti:
Rc: 50 %.
H max: 9,00 o esistente

È comunque consentito l'incremento del volume esistente del 10% anche in deroga ai parametri edilizi.

- per attrezzature sportive, ricreative e destinate allo svago.

Gli indici urbanistici da rispettare sono i seguenti:
Rc: 15% Non costituisce superficie coperta la superficie risultante dalle proiezioni di eventuali coperture mobili di carattere stagionale.
Nel caso di impianti scoperti la superficie effettivamente utilizzata per le attività sportive o ricreative non può superare il 40% dell'intera area.
H max: 10,50 mt.

2.8. Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti nelle fasce contermini alla sponda del lago.

Gli interventi di trasformazione che possono essere realizzati lungo le sponde e le aree contermini del lago devono rispettare le seguenti indicazioni paesaggistiche definite dal Piano Territoriale Regionale

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;

- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;

- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;

- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;

- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza,

- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrati in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;

- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;

- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

In tale territori:

- è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;

- la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle precedenti indicazioni , nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante.

La tavola delle previsioni del Piano dei Servizi individua un ambito di completamento per opere infrastrutturali spondali di interesse pubblico; tale ambito è destinato a completare le infrastrutture di sponda di interesse pubblico comprendendo il percorso pedonale e la realizzazione di spazi accessori.

La tavola delle previsioni del Piano dei Servizi individua inoltre un ambito stradale lungo la via Farioli oggetto di allargamento puntuale della carreggiata; tale ambito è destinato a ricavare a lato della sezione stradale esistente allargamenti puntuali per lo scambio veicolare nel doppio senso di marcia dei mezzi in transito.

2.9. Attrezzature per impianti tecnologici

Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità secondo quanto previsto dal documento contenente i criteri "modalità per la pianificazione comunale" capitolo 2, punto 2.1.4, emanato dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Questo ambito è escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

I parametri urbanistico - edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione

fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc, con i relativi edifici di supporto a tali attività.

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti; in caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto produttivo consolidato.