**Comune di Inverigo**
**Provincia di Como**

# Piano di Governo del Territorio

*progettisti*
arch. giovanni franchi
ing. arch. franco gerosa

*collaboratori*
arch. barbara floris
arch. irene magni

**febbraio 2014**

*adozione Consiglio Comunale* *delibera n.18 del 30 luglio 2013*
*approvazione Consiglio Comunale* *delibera n. del*

*il sindaco* *il segretario* *i tecnici*

## Piano dei Servizi

PS5 Relazione - Modalità di intervento
(modificata a seguito osservazioni e prescrizioni provinciali)

# INDICE


**1. METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO** 3

**1.1 La componente strutturale del progetto** 4
**1.1.1** Computo della capacità insediativa 6
**1.1.2** Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale degli ambiti per servizi di interesse generale 8
**1.1.3** Valutazione degli ambiti per servizi di interesse generale esistenti 11

**1.2 La componente pianificatoria del progetto** 12
**1.2.1** Gli obiettivi di piano 12
**1.2.2** Il progetto di piano 13

**2. PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE** 15

**3. MODALITA' D'INTERVENTO** 16

**3.1 Contenuto del Piano dei Servizi** 16

**3.2 Criteri per la definizione e la valutazione dei servizi e progetto di assetto dello spazio collettivo** 16

**3.3 Sistema Infrastrutturale** 18
**3.3.1** Infrastrutture ferroviarie 18
**3.3.2** Viabilità/riqualificazione assi viabilistici 18
**3.3.3** Percorsi e spazi collettivi di valore storico-ambientale/ percorsi ciclo-pedonali 19
**3.3.4** Face di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità 20
**3.3.5** Attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante 21

**3.4 Sistema agricolo ambientale** 23
**3.4.1** Parco Regionale della Valle del Lambro 23
**3.4.2** Parco locale di interesse sovracomunale 24

**3.5 Ambiti per servizi di interesse generale comunale** 26
**3.5.1** Attrezzature civiche e collettive – AC 27
**3.5.2** Attrezzature per il culto – AR 28
**3.5.3** Attrezzature scolastiche – AS 29
**3.5.4** Verde e Verde attrezzato – V e VA 29
**3.5.5** Verde sportivo – VS 29
**3.5.6** Parcheggi – P 30
**3.5.7** Parcheggi a servizio delle attività commerciali – PC 30
**3.5.8** Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico – ST 30
**3.5.9** Servizi speciali e sociali – SS 31

**3.6 Ambiti per servizi di interesse sovracomunale** 32
**3.6.1** Attrezzature sanitarie e assistenziali – SA 32
**3.6.2** Attrezzature sportive ricreative – SR 33

**3.7 Contributi aggiuntivi di sostenibilità per opere strategiche di interesse pubblico** 33

**3.8 Regime transitorio degli ambiti per servizi di interesse generale comunale** 34

# 1 METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO

La tavola PS1 Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti rappresenta graficamente la componente "strutturale" del Piano dei Servizi che configura il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti; ne definisce l'assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi. A questo fine il piano effettua un'individuazione delle aree per infrastrutture di interesse comune esistenti attuate, che costituiscono il patrimonio pubblico e di uso pubblico e che rappresentano attualmente "l'ossatura portante" della città.

La componente "pianificatoria" del Piano dei Servizi, rappresentata graficamente dalla tavola PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione, individua le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio esistente. In questa prospettiva definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico delineato nella componente "pianificatoria" è definito dal progetto dello spazio collettivo e dalle "Modalità d'intervento" per le aree di trasformazione, attraverso l'indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all'elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

Le "Modalità d'intervento", delineate nel Documento di Piano, definiscono graficamente l'impianto spaziale e le indicazioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni area soggetta a trasformazione urbanistica deve garantire all'interno dell'intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano. Oltre alle aree di trasformazione a destinazione residenziale, commerciale e produttiva il progetto di piano individua tre aree di trasformazione destinate a servizi di interesse generale comunale, collocate all'esterno del territorio urbanizzato, ma in continuità con esso.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti si compone inoltre dalle previsioni di ambiti per servizi di interesse generale collocati all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari atti a costituire e potenziare "l'ossatura portante" esistente al fine di garantire quella fruibilità ed accessibilità che il Piano dei Servizi deve garantire.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono il quadro di riferimento imprescindibile per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana. Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni.
Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro.

## 1.1 La componente strutturale del progetto

Il progetto del Piano dei Servizi si articola rispetto a tre sistemi territoriali:
- il sistema ambientale;
- il sistema degli ambiti per servizi di interesse generale;
- il sistema delle Aree di Trasformazione.

**Il sistema ambientale**

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Inverigo si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come variabile subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante lo sviluppo sostenibile. Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può pertanto prescindere dal contribuire al perseguimento dell'obiettivo generale di salvaguardia della rete ecologica.
È importante sottolineare l'esistenza di numerose risorse ambientali e storico-culturali che contribuiscono a migliorare la qualità abitativa, architettonica e paesaggistica di Inverigo. Numerosi sono gli elementi – luoghi a carattere insediativo, agricolo, infrastrutturale ed idrogeologico che nel tempo hanno determinato l'attuale configurazione del paesaggio. I vincoli ambientali, le aree di salvaguardia (viale dei cipressi – paesaggio rurale dell'Orrido) e l'istituzione del Parco della valle del Lambro hanno in parte salvaguardato il territorio comunale impedendo il consumo di suolo indiscriminato. Le aree verdi (agricole, boscate, parchi) sono molto estese e qualitativamente rilevanti.
Il paesaggio del Parco della Valle del Lambro è caratterizzato da ampie aree ad uso agricolo – prativo e da fasce boschive ed è ricco di fontanili, sorgenti naturali e bacini idrici naturali ed artificiali. Particolarmente importanti sono gli ambiti dell'Orrido e dell'area "ex Victory", dei laghetti di Carpanea e di Villa Romanò, della zona umida delle Foppe di Fornacetta, della ex

cava a Villa Romanò, del sistema delle cascine; infine di grande pregio paesaggistico è l'ambito articolato costituito da villa La Rotonda, villa Crivelli e Santa Maria della Noce.
L'area di salvaguardia del paesaggio rurale dell'Orrido, che coincide quasi totalmente con l'area privata "ex Victory", comprende oltre al geosito la parte finale del viale dei cipressi con la cascina Navello, la cascina Crivellina con i laghi di Carpanea, le cascine Pampello e Molinello, i laghi di villa Romanò. E' un ambito paesaggisticamente critico in quanto sottoutilizzato e in parte degradato, soprattutto per quanto riguarda la componente materiale, ma che offre molteplici risorse naturalistiche che richiedono attenzione nel mantenimento degli equilibri ecologici raggiunti.
Ulteriori ambiti da indicare nel sistema del paesaggio sono costituiti dai complessi architettonici della villa Sormani a Pomelasca, della Villa Perego a Cremnago, della Villa Gallarati-Mezzanotte e del "quartiere giardino", impianto urbanistico composto da villini immersi nel verde e viali alberati di cui il più importante è viale Cagnola costituito per una prima parte da cipressi e per la seconda dalla scalinata scenografica con "belvedere".
La configurazione e consistenza attuali del paesaggio di Inverigo richiedono azioni di maggior tutela di alcuni ambiti, di riqualificazione di altri per una maggiore fruibilità, del recupero delle situazioni di degrado di cui sopra e della gestione attenta delle componenti ambientali all'interno dell'attuazione degli interventi di trasformazione, come già chiaramente definito all'interno delle previsioni del Documento di Piano. All'interno del Piano dei Servizi viene individuato inoltre il Sistema del verde di connessione che mette in evidenza gli elementi (corridoi ecologici regionali, connessioni ambientali comunali), gli ambiti strategici e le aree protette che concorrono alla definizione di una rete di collegamenti tra il territorio rurale e quello edificato e all'implementazione della rete ecologica.

**Il sistema degli ambiti per servizi di interesse generale** individua gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:
- il riequilibrio, sia quantitativo sia localizzativo, delle dotazioni territoriali, al fine di giungere ad una dotazione pro-utente di almeno 18 mq. ai sensi dell'art.9 comma 3 della L.R. 12/05;
- la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell'estensione dello strumento di perequazione, che consente da una parte di ottenere quale cessione gratuita, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall'altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione.

**Il sistema delle Aree di Trasformazione** costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti. Sono aree importanti per ricostruire un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente. Si articolano i seguenti sotto insiemi, di cui sono riportate le specifiche schede dettagliate nell'elaborato DP12 del Documento di Piano:

- Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali;
- Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciali
- Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi.

La tavola DP11 Previsioni di piano individua inoltre quattro Ambiti soggetti a trasformazione di nuova espansione per servizi di interesse generale comunale di cui due destinati a parcheggio e i restanti per l'ampliamento di un servizio tecnologico a Cremnago e della piattaforma ecologica a Fornacetta.

### 1.1.1 Computo della capacità insediativa

Come già enunciato nel Documento di Piano, l'articolo 9 della L.R. 12/2005 individua le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione del calcolo degli "utenti", intesi come sommatoria della popolazione stabilmente residente, della popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano e della popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

Per quanto riguarda la definizione del numero di utenti, si è presa in considerazione la popolazione reale (dato anagrafico comunale del dicembre 2012), a cui si aggiunge la popolazione derivante dai Piani Attuativi Vigenti e quella di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo.

Secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe la popolazione stabilmente residente al 31/12/2012 è pari a **9.187** unità.

L'incremento della popolazione a seguito dell'attuazione dei Piani Attuativi Vigenti risulta pari a **1.008** abitanti (vedasi Tabella a).

Il totale della popolazione residente e da insediare risulta essere perciò pari a 9.187+1.008 = **10.195** abitanti.

| PIANI ATTUATIVI VIGENTI<br>A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE | | |
|---|---|---|
| | **V (mc)** | **Ab** |
| PAV1 | 8.790 | 59 |
| PAV2 | 1.683,54 | 17 |
| PAV3 | 7.595,11 | 51 |
| PAV4 | 9.271,85 | 62 |
| PAV5 | 33.417,94 | 223 |
| PAV6 | 11.120 | 74 |
| PAV7 | 15.000 | 100 |
| PAV8 | 13.900 | 93 |
| **totale** | **100.778,44** | **1.008** |

**Tabella a**

Le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale determinano una popolazione prevista dal PGT che risulta pari a **525** abitanti (vedasi Tabella b).

| AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE | | | |
|---|---|---|---|
| | **St (mq)** | **V (mc)** | **Ab** |
| ATR1 | 2.500 | 2.500 | 17 |
| ATR2 | 4.700 | 4.700 | 31 |
| ATR3 | 8.400 | 8.400 | 56 |
| ATR4 | 4.300 | 4.300 | 29 |
| ATR5 | 11.200 | 9.000 | 60 |
| ATR6 | 5.200 | 5.200 | 35 |
| ATR7 | 4.100 | 3.300 | 22 |
| ATR8 | 2.500 | 2.000 | 13 |
| ATR9 | 8.900 | 8.900 | 59 |
| ATR10 | 14.700 | 7.000 | 47 |
| ATR11 | 2.250 | 2.250 | 15 |
| ATR12 | 29.550 | 9.000 | 60 |
| ATR13 | 6.500 | 5.200 | 35 |
| ATR14 | 2.300 | 2.300 | 15 |
| ATR15 | 4.700 | 4.700 | 31 |
| **totale** | **111.800** | **95.650** | **525** |

**Tabella b**

Riassumendo i dati emersi dalle tabelle si quantifica la popolazione totale, sommatoria tra la popolazione residente e la capacità insediativa teorica derivante dalle aree di trasformazione. Consegue da quanto sopra esposto che il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio è previsto in:

**10.195+525 = 10.720 abitanti**

### 1.1.2 Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale degli ambiti per servizi di interesse generale comunale

Sotto il profilo quantitativo, la dotazione esistente di ambiti per servizi di interesse generale è pari a **286.966,06 mq.**, per una popolazione effettivamente residente di **10.195** abitanti (al 31/12/2012+PAV) e conseguentemente una dotazione attuale di ambiti per servizi di interesse generale di **28,15 mq/ab**.

Il progetto complessivo consiste in una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a **413.386,06 mq.**, di cui 286.966,06 mq. attuati e 126.420,00 mq. da attrezzare, che corrisponde ad una dotazione di ambiti per servizi di interesse generale di **38,56 mq/ab**, in relazione ad una capacità teorica di **10.720 abitanti**.

La successiva Tabella d restituisce la quantificazione completa degli ambiti per servizi di interesse generale di progetto:

## AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI = 286.966,06 mq.

### AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE

ATTREZZATURE CIVICHE E COLLETTIVE
**comparto - sup.**
AC1 = mq. 1.115
AC2 = mq. 59
AC3 = mq. 2.871
AC4 = mq. 1.849
AC5 = mq. 355
AC6 = mq. 678
AC7 = mq. 2.315
AC8 = mq. 4.762
AC9 = mq. 1.626
AC10 = mq. 868
AC11 = mq. 275
AC12 = mq. 2.890
AC13 = mq. 386
AC14 = mq. 677
**totale = mq. 20.726**

ATTREZZATURE PER IL CULTO
**comparto - sup.**
AR1 = mq. 12.151
AR2 = mq. 952
AR3 = mq. 68
AR4 = mq. 73
AR5 = mq. 5.392
AR6 = mq. 3.597
AR7 = mq. 630
AR8 = mq. 1.245
AR9 = mq. 2.212
AR10 = mq. 9.420
AR11 = mq. 104
AR12 = mq. 2.268
AR13 = mq. 2.088
AR14 = mq. 460
**totale = mq. 40.660**

ATTREZZATURE SCOLASTICHE
**comparto - sup.**
AS1 = mq. 1.712
AS2 = mq. 2.569
AS3 = mq. 2.480
AS4 = mq. 4.492
AS5 = mq. 11.384
AS6 = mq. 7.121
AS7 = mq. 2.063
**totale = mq. 31.821**

VERDE
**comparto - sup.**
V1 = mq. 892
V2 = mq. 980
V3 = mq. 954
V4 = mq. 150
V5 = mq. 738
V6 = mq. 1.308
V7 = mq. 883
V8 = mq. 1.080
V9 = mq. 1.974
V10 = mq.20.724
V11 = mq. 310
**totale = mq 29.993**

VERDE ATTREZZATO
**comparto - sup.**
VA1 = mq. 1.516
VA2 = mq. 1.503
VA3 = mq. 231
VA4 = mq. 4.405
VA5 = mq. 964
VA6 = mq. 1.024
VA7 = mq. 1.430
VA8 = mq. 3.673
VA9 = mq. 3.336
VA10 = mq.16.649
VA11 = mq. 1.638
VA12 = mq. 580
**totale = mq 36.949**

VERDE SPORTIVO
**comparto - sup.**
VS1 = mq. 4.166
VS2 = mq. 27.489
**totale = mq 31.655**

PARCHEGGI
**comparto - sup.**
P1 = mq 193
P2 = mq 187
P3 = mq. 448
P4 = mq. 159
P5 = mq. 922
P6 = mq. 268
P7 = mq. 153
P8 = mq. 277
P9 = mq 382
P10 = mq 366
P11 = mq. 60
P12 = mq. 153
P13 = mq. 757
P14 = mq. 3.852
P15 = mq. 251
P16 = mq. 1.655
P17 = mq 1.331
P18 = mq 625
P19 = mq. 149
P20 = mq. 111
P21 = mq. 596
P22 = mq. 913
P23 = mq. 289
P24 = mq. 168
P25 = mq 362
P26 = mq 343
P27 = mq. 1.595
P28 = mq. 415
P29 = mq. 1.910
P30 = mq. 1.750
P31 = mq. 207
P32 = mq. 577
P33 = mq. 137
P34 = mq. 332
P35 = mq. 1.067
P36 = mq. 686
P37 = mq. 1.227
P38 = mq. 902
P39 = mq. 423
P40 = mq. 187
P41 = mq. 434
P42 = mq. 2.750
P43 = mq. 915
P44 = mq. 195
P45 = mq. 140
P46 = mq. 385
P48 = mq. 125
P49 = mq. 719
**totale = mq 32.048**

PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
**comparto - sup.**
PP1 = mq 649
PP2 = mq 788
PP3 = mq. 258
PP4 = mq. 2.217
PP5 = mq. 2.270
PP6 = mq. 430
PP7 = mq. 555
PP8 = mq. 466
PP9 = mq 1.017
PP10 = mq 209
PP11 = mq. 110
PP12 = mq. 547
PP13 = mq. 618
PP14 = mq. 103
PP15 = mq. 367
PP16 = mq. 4.455
PP17 = mq 6.419
PP18 = mq 860
PP19 = mq. 859
PP20 = mq. 228
PP22 = mq. 1.187
PP23 = mq. 232
PP24 = mq. 186
PP25 = mq 96
PP26 = mq 109
PP27 = mq. 334
PP28 = mq. 635
PP29 = mq. 164
PP30 = mq. 291
PP31 = mq. 1.188
PP32 = mq. 453
PP33 = mq. 331
**totale = mq 28.630**
**(superficie non conteggiata)**

SERVIZI INFRASTRUTTURALI DI TIPO TECNOLOGICO
**comparto - sup.**
ST1 = mq. 4.069
ST2 = mq. 1.529
ST3 = mq. 488
ST4 = mq. 1.030
ST5 = mq. 313
ST6 = mq. 69
ST7 = mq. 74
ST8 = mq. 722
ST9 = mq. 3.290
ST10 = mq. 1.197
**totale = mq. 12.781**
**(superficie non conteggiata)**

SERVIZI SPECIALI E SOCIALI
**comparto - sup.**
SS1 = mq. 7.197
SS2 = mq. 6.006
SS3 = mq. 2.296
SS4 = mq. 3.404
**totale = mq. 18.903**
**(superficie non conteggiata)**

PAV
**comparto - sup.**
PAV1 = mq. 2.879,43
PAV2 = mq. 649,70
PAV3 = mq. 3.404,91
PAV4 = mq. 2.461,81
PAV5 = mq. 15.980,91
PAV6 = mq. 541,00
PAV7 = mq. 2.301,00
PAV8 = mq. 2.643,00
PAV9 = mq. 4.412,73
PAV10 = mq. 23.700,00
PAV11 = mq. -
PAV12 = mq. 2.034,93
PAV13 = mq. 2.104,64
**totale = mq. 63.114,06**

**AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE (non conteggiati)**

ATTREZZATURE SANITARIE ASSISTENZIALI
SA1 = mq. 23.463
**totale = mq. 23.463**

ATTREZZATURE SPORTIVE RICREATIVE
SR1 = mq. 91.946
SR2 = mq. 27.293
**totale = mq. 119.239**

**AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PREVISTI = 84.020 mq.**

VERDE
**comparto - sup.**
V12 = mq. 844
V15 = mq. 7.393
V16 = mq. 14.139
V17 = mq. 1.890
**totale = mq 24.266**

VERDE ATTREZZATO
**comparto - sup.**
VA13 = mq. 2.827
VA14 = mq. 3.207
VA15 = mq. 1.171
**totale = mq 7.205**

VERDE SPORTIVO
**comparto - sup.**
VS3 = mq. 35.649
**totale = mq 35.649**

PARCHEGGI
**comparto - sup.**
P50 = mq. 603
P51 = mq. 5.472
P52 = mq. 2.339
P53 = mq. 168
P54 = mq. 1.421
P55 = mq. 249
P58 = mq. 578
P59 = mq. 1.686
P60 = mq. 378
P61 = mq. 886
P62 = mq. 1.368
P63 = mq. 280
P64 = mq. 922
P65 = mq. 550
**totale = mq 16.900**

SERVIZI SPECIALI E SOCIALI
**comparto - sup.**
SS5 = mq. 1.367
SS6 = mq. 2.858
SS7 = mq. 700
**totale = mq. 4.925**
**(superficie non conteggiata)**

**AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PREVISTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE = 42.400 mq.**

| | St (mq) | V (mc) | Ab | Sup. da cedere |
|---|---|---|---|---|
| ATR1 | 2.500 | 2.500 | 17 | 800 |
| ATR2 | 4.700 | 4.700 | 31 | 1.500 |
| ATR3 | 8.400 | 8.400 | 56 | 2.900 |
| ATR4 | 4.300 | 4.300 | 29 | 700 |
| ATR5 | 11.200 | 9.000 | 60 | 3.800 |
| ATR6 | 5.200 | 5.200 | 35 | 1.700 |
| ATR7 | 4.100 | 3.300 | 22 | 1.400 |
| ATR8 | 2.500 | 2.000 | 13 | 700 |
| ATR9 | 8.900 | 8.900 | 59 | 2.500 |
| ATR10 | 14.700 | 7.000 | 47 | 6.700 |
| ATR11 | 2.250 | 2.250 | 15 | 700 |
| ATR12 | 29.550 | 9.000 | 60 | 9.500 |
| ATR13 | 6.500 | 5.200 | 35 | 2.500 |
| ATR14 | 2.300 | 2.300 | 15 | 800 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ATR15 | 4.700 | 4.700 | 31 | 1.800 |
| ATS1 | 1.300 | - | - | 1.300 |
| ATS2 | 1.000 | - | - | 1.000 |
| ATS3 | 1.500 | - | - | 1.500 |
| ATS4 | 600 | - | - | 600 |
| **totale** | **116.200** | **78.750** | **525** | **42.400** |

**Tabella d**

### 1.1.3 Valutazione degli ambiti per servizi di interesse generale esistenti

Analizzando la dotazione di pubblici servizi presenti sul territorio comunale di Inverigo può essere espressa una valutazione sufficiente, giudizio legato sia alla quantità che alla qualità del servizio offerto.

Le aree per servizi, connesse alla prevalente funzione residenziale, sono di conseguenza concentrate nel centro storico, in cui è la maggiore densità abitativa. Nelle altre porzioni del territorio in cui erano state previste nuove aree per servizi alla collettività, si evidenzia che ad oggi la situazione non è cambiata poiché la maggior parte degli standard non è stata attuata.

Perciò quantitativamente tale sistema assolve in maniera appena soddisfacente alle necessità socio-funzionali di un comune che è in fase di espansione e che vede durante la stagione estiva una crescita temporanea della popolazione. Infatti ciò che risulta evidente più di ogni altra cosa è la carenza di parcheggi. Quelli esistenti inoltre, in ordine ad un giudizio qualitativo, si trovano in condizioni di scarsa manutenzione e sono limitatamente attrezzati tali da creare condizioni di disagio e insoddisfazione da parte degli utenti.

## 1.2 La componente pianificatoria del progetto

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio (individuati nella precedente componente strutturale) si accompagna alla definizione degli obiettivi di piano strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione.

### 1.2.1 Gli obiettivi di piano

Il progetto di piano di Inverigo ha origine dalle valutazioni quantitative e qualitative svolte sullo stato di fatto dei servizi esistenti, direttamente confrontate con le indicazioni del PRG vigente e del Piano di Coordinamento Provinciale di Como.

Gli obiettivi di seguito specificati sono stati raggruppati in tre ambiti d'interesse, contenuti negli elaborati grafici PS3 Sistema del verde e PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione, che riguardano il paesaggio, le infrastrutture e la mobilità, la residenza ed i servizi ad essa annessi:

**sistema agricolo ambientale**

- riqualificazione territoriale;
- tutela delle visuali paesaggistiche e dei percorsi storici;
- costruzione di un sistema del verde di connessione attraverso l'individuazione e la tutela di ambiti strategici di connessione (Villa Perego, La Rotonda con Villa Crivelli, Pomelasca con Villa Sormani e Villa Mezzanotte) e delle aree agricole, il progetto di riqualificazione di piazze e spazi collettivi pedonali (percorsi, spazi di valore storico-ambientale), la proposta di creazione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale ad ampliamento dell'esistente PLIS Zocc del Peric. Le connessioni ambientali comunali proposte, che trovano appoggio negli elementi sopra citati, unitamente ai corridoi ecologici regionali primari ad alta antropizzazione diventano la struttura portante della rete ecologica comunale;

**sistema delle infrastrutture e della mobilità**

- riorganizzazione dei tracciati viabilistici;
- progettazione di nuovi tracciati viabilistici/rotatorie;
- progettazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali;
- tutela dei percorsi storici;
- potenziamento dell'offerta esistente di parcheggi;

**sistema insediativo**

- limitazione del consumo di suolo, revisione degli indici urbanistici e individuazione di alcuni ambiti di espansione per servizi di interesse generale.

### 1.2.2 Il progetto di piano

Il progetto di piano vuole fornire gli strumenti per poter implementare e sviluppare interventi che soddisfino gli obiettivi sopra descritti, oltre a definire la superficie a servizi per abitante insediabile pari a **38,56 mq** (= 413.386,06 mq/10.720 abitanti stimati).

I servizi esistenti sono oggetto di analisi dettagliata all'interno di specifiche schede, allegate al presente elaborato. In esse sono riportate le principali caratteristiche quantitative (Sf, Slp, Sc, n. piani) e qualitative del servizio stesso (accessibilità, fruibilità, servizi accessori), oltre all'eventuale presenza di vincoli ambientali, urbanistici e geologici. Il giudizio finale insieme alle note costituiscono un database di facile consultazione a supporto della pubblica amministrazione per eventuali interventi di riqualificazione e potenziamento dello spazio urbano, a completamento del progetto di piano.

Con riferimento alle tavole PS3 Sistema del verde e PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione è ora riportata la nuova strutturazione dei servizi:

**sistema agricolo ambientale**

- individuazione di una porzione di territorio, attualmente a destinazione agricola e boschiva, tra il territorio urbanizzato di Cremnago e i confini con Alzate Brianza e Lurago d'Erba, ad integrazione del PLIS "Zocc del Peric";
- definizione di regole per la tutela dei tracciati e dei percorsi storico-ambientali, delle visuali sensibili-punti di osservazione al fine di promuovere la fruizione panoramica delle grandi visuali tra i nuclei di Cremnago, Inverigo, Villa Romanò, Romanò Brianza con il fiume Lambro, l'Orrido e il viale dei cipressi e di definizione della rete ecologica comunale;

**sistema delle infrastrutture e della mobilità**

Per favorire connessioni trasversali a fronte dell'elevato impatto fisico-ambientale della SP 40 e della SP 41, che isolano la frazione di Cremnago rispetto al resto del territorio, e dell'asse ferroviario che separa le frazioni di Villa Romanò e Romanò Brianza dal nucleo di Inverigo e la zona nord del territorio comunale, con conseguenti difficoltà di attraversamento veicolare e pedonale, si prevedono:

- la creazione di una rotatoria tra via Valsorda/via Montegrappa per migliorare l'accesso al nucleo di Cremnago dalla zona produttiva;
- una strada di collegamento tra via privata Perego e via Buozzi per limitare il traffico su via privata Perego e piazza Vittorio Emanuele II;
- una strada di collegamento tra la via Cascina Immacolata e via Moro;

- la creazione di una rotatoria, di una strada di collegamento e di un sottopasso tra la via Moro e via Antonello da Messina per snellire e mettere in sicurezza l'attraversamento tra Cremnago e Inverigo;
- il ridisegno della via IV Novembre con rotatoria e sottopasso (via Monte Barro) per mettere in sicurezza l'incrocio con via Monte Barro e la stessa;
- una strada di collegamento e rotatorie tra la strada provinciale n. 41 e Villa Romanò per migliorarne l'accessibilità.

Altre azioni riguardano la riorganizzazione di alcuni tracciati viabilistici interni al tessuto consolidato residenziale per migliorare l'accessibilità di quartiere e consistono in:

- ampliamento della sede stradale di via Trento e via Monte Nero;
- strada di collegamento tra via Mazzini e via Lambro per migliorare l'accessibilità al centro sportivo e al nuovo comparto residenziale;
- strada di collegamento tra via Sauro e via S. Liberata;
- strada di collegamento tra la via Diaz e via Fumagalli.

Tutte le nuove strade saranno affiancate da piste ciclabili al fine di creare una rete di percorsi, capillare rispetto al tessuto urbanizzato, e di connessione con la viabilità storica del sistema paesaggio, da riorganizzare e valorizzare.

Per quanto riguarda il sistema della sosta si procederà alla riqualificazione dei parcheggi esistenti che si trovano in cattive condizioni di manutenzione e sarà potenziata l'offerta esistente con l'individuazione di nuove aree: i parcheggi in prossimità del cimitero di Cremnago e a servizio degli ambiti residenziali; in prossimità del Santuario di Santa Maria della Noce a servizio delle attrezzature scolastiche e a Villa Romanò in prossimità del centro sportivo, oltre alle aree previste all'interno degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali.

**sistema insediativo**

Il progetto di piano non individua nuovi comparti edificabili, conferma i piani attuativi inseriti nel PRG vigente con attenta revisione degli indici in diminuzione e indicazioni particolari per ogni PA rispetto alle aree per servizi a localizzazione suggerita e/o vincolata e alla tutela della componente ambientale. Sono individuati quattro nuovi ambiti di espansione per servizi di interesse generale e nello specifico da destinare a parcheggi ed ampliamento di servizi tecnologici esistenti.

## 2 PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche dell'amministrazione comunale indica gli interventi e la loro quantificazione economica in previsione di attuazione nel triennio 2012-2014. Verranno di seguito elencate le opere pubbliche proposte dall'ente comunale e la loro fattibilità prevista nel triennio, con la stima dei costi:

| Intervento | Stima costi | Anno conclusione lavori |
|---|---|---|
| Rampa di accesso disabili e modifica ingresso biblioteca | € 6.300,00 | 2012 |
| Sistemazione accesso e modifica recinzione scuola dell'infanzia | € 5.700,00 | 2012 |
| Manutenzione straordinaria strade | € 70.000,00 | 2012 |
| Manutenzione straordinaria scuola primaria - Cremnago | € 2.800,00 | 2012 |
| Manutenzione straordinaria scuola secondaria | € 3.100,00 | 2012 |
| Formazione cunetta laterale ciglio stradale –via Mazzini | € 15.000,00 | 2012 |
| Spostamento pali illuminazione pubblica -Cremnago | € 10.000,00 | 2012 |
| Interventi per abbattimento barriere architettoniche | € 30.000,00 | 2012 |
| Fognatura e tombinatura C.na Privo | € 40.000,00 | 2012 |
| Manutenzione straordinaria fognatura comunale - Stazione | € 25.000,00 | 2012 |
| Manutenzione straordinaria cimiteri | € 12.000,00 | 2012 |
| Completamento piattaforma differenziata | € 5.000,00 | 2013 |
| Sistemazione belvedere via Meda e scalinata Cagnola | € 50.000,00 | 2013 |
| Fognatura e tombinatura | € 300.000,00 | 2013 |
| Fognatura intercomunale (Arosio – Inverigo) | € 800.000,00 | 2013 |
| Tombinatura loc. Santa Maria della Noce | € 160.000,00 | 2013 |
| Sistemazione e acquisizione via Perego a Cremnago | € 100.000,00 | 2013 |
| Rifacimento asfaltature strade comunali e marciapiedi | € 600.000,00 | 2014 |
| Manutenzione straordinaria serbatoio al Gigante | € 220.000,00 | 2014 |
| Costruzione colombari cimitero di Cremnago | € 150.000,00 | 2014 |
| Manutenzione straordinaria scuole primarie | € 100.000,00 | 2014 |
| Sistemazione fognatura e tombinatura Roggia Valletto | € 200.000,00 | 2014 |
| Opere di urbanizzazione P.L. via Trento | € 339.433,43 | - |

# 3 MODALITA' D'INTERVENTO

## 3.1 Contenuto del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005. Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le presenti regole integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

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, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della L.R. 12/2005.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Sono elementi costitutivi del Piani dei Servizi i seguenti elaborati:

| | | |
|---|---|---|
| **PS1** | Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti | scala 1:5000; |
| **PS2** | Stato dei sottoservizi: rete idrica - elettrica | scala 1:5000; |
| **PS2.1** | Stato dei sottoservizi: rete fognaria | scala 1:5000; |
| **PS2.2** | Stato dei sottoservizi: rete metano | scala 1:5000; |
| **PS3** | Sistema del verde | scala 1:5000; |
| **PS4** | Sistema dei servizi e verifica dotazione | scala 1:5000; |
| **PS5** | Relazione - Modalità di intervento. | |

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

tra elaborati grafici e Modalità d'intervento, queste ultime.

## 3.2 Criteri per la definizione e la valutazione dei servizi e progetto di assetto dello spazio collettivo

1. La componente "pianificatoria" del Piano dei Servizi configura il quadro complessivo delle aree e delle attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto; ne definisce l'assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni urbane; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione delle quantità minime di servizi.
2. La dotazione di quantità minima di servizi dovrà essere verificata applicando per la componente residenziale la seguente formula: volume di progetto residenziale/150 = abitanti insediabili x 40 mq. di servizi di interesse generale. Per la componente produttiva il Piano dei Servizi individua una dotazione minima di aree pari al 10% della Sf; mentre per le

destinazioni terziarie e commerciali tale dotazione risulta pari al 100% della S.l.p. di progetto.

3. In tutte le aree di trasformazione individuate dal presente PGT la rappresentazione delle aree per servizi se vincolate comporta l'obbligo di cedere all'interno del Piano Attuativo le aree indicate. In caso la localizzazione fosse suggerita è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto d'intervento.
4. Nel caso le superfici di cessione all'interno delle aree di trasformazione residenziale non raggiungano 40 mq./ab. è prescritta la monetizzazione delle stesse fino al raggiungimento della dotazione minima di cui sopra ed al comma 2. Per le aree di trasformazione produttive e commerciali è fatto obbligo dell'intera cessione prevista dalle Modalità di intervento del Documento di Piano e dalle schede delle aree stesse.
5. Il Piano dei Servizi definisce inoltre le condizioni minime che dovranno essere rispettate nel contenuto delle convenzioni da stipulare per l'adeguamento, l'ampliamento e la realizzazione di nuove strutture da parte di operatori privati, affinché le stesse possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo degli standard urbanistici.
6. Tali condizioni devono comprendere almeno:
   - i tempi per la realizzazione dell'opera;
   - la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
   - l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
   - l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
   - l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
   - la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
   - le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conforme ad analoghe tipologie di servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo;
   - il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
   - congrue garanzie finanziarie;
   - adeguata polizza fideiussoria a garanzia del valore economico dell'area non ceduta al Comune.

## 3.3 Sistema infrastrutturale

1. Con "Sistema infrastrutturale" si intende l'insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. E' composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
2. Il Sistema infrastrutturale si articola nei seguenti ambiti:
   - **infrastrutture ferroviarie;**
   - **viabilità / riqualificazione assi viabilistici**
   - **percorsi e spazi di valore storico-ambientale/ percorsi ciclopedonali;**
   - **attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante.**

### 3.3.1 Infrastrutture ferroviarie

1. Il PGT identifica le aree destinate alle infrastrutture e agli impianti ferroviari, e alla direzionalità connessa con il trasporto su ferro.
2. In questi ambiti ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e dell'Amministrazione ferroviaria. Il PGT si attua per intervento edilizio diretto.
3. Con riferimento al progetto protocollato da FERROVIENORD S.p.a. per l'adeguamento e messa in sicurezza dell'impianto di stazione ed eliminazione del passaggio a livello con conseguente alternativa veicolare e ciclopedonale, si demanda lo stesso alla progettazione esecutiva che dovrà essere prioritariamente sottoposta a VAS.

### 3.3.2 Viabilità/ riqualificazione assi viabilistici

1. Il PGT identifica come "Viabilità", le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, compresi eventuali piste ciclabili, i parcheggi, le piantumazioni e il verde di arredo.
2. L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali e dei nodi di confluenza, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
3. I tracciati di massima della viabilità principale (strade extraurbane secondarie) e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio, da redigersi da parte degli enti competenti, sulla base di progetto esecutivo. Ove comunque, la localizzazione dei tracciati, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle relative disposizioni del PGT, il

progetto stesso potrà essere approvato solo con il concerto del Comune, della Provincia e della Regione, ovvero a mezzo di specifico Accordo di Programma cui partecipino i suddetti enti.

4. Le strade di progetto, di ampliamento e di riqualificazione vengono di seguito classificate in categorie, per ognuna delle quali viene individuata la corrispondenza con la classificazione funzionale di cui all'art. 2 della L. n. 285/92 "Nuovo codice della strada".
   - viabilità extraurbana sovracomunale: corrisponde alla strada extraurbana secondaria ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
   - viabilità extraurbana comunale: corrisponde alla strada extraurbana locale ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada;
   - viabilità urbana principale: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
   - viabilità urbana di distribuzione: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
   - viabilità urbana locale: corrisponde alla strada locale (urbana) ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada".

### 3.3.3 Percorsi e spazi collettivi di valore storico-ambientale/ percorsi ciclo-pedonali

1. Nella tavola PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione sono individuati con apposito simbolo grafico i percorsi e gli spazi di matrice storica-ambientale. Sono riconosciuti meritevoli di tutela e per gli stessi il PGT assume l'obiettivo di mantenerne il carattere qualitativo e incentivarne la fruizione. Gli interventi dovranno essere prioritariamente mirati alla conservazione della loro struttura storica con particolare riferimento alle pavimentazioni, alle alberature ed elementi di arredo e per l'illuminazione, ed ai muri di sostegno/contenimento.
2. Nella tavola PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione sono individuati con apposito simbolo grafico i percorsi ciclo-pedonali che costituiscono un sistema di accessibilità dolce mirato alla costruzione di una rete di connessione tra gli ambiti residenziali, gli ambiti per servizi di interesse generale comunale e la componente agricolo-ambientale. Sono riconosciuti meritevoli di interesse e per gli stessi dovranno essere previsti interventi mirati alla conservazione dei tratti esistenti e alla implementazione di nuovi tratti attraverso le indicazioni di progetto con particolare riferimento alle pavimentazioni, alle alberature, agli elementi di arredo urbano e per l'illuminazione e ai muri di sostegno/contenimento. Per quanto riguarda i percorsi in ambito agricolo-ambientale si promuove l'uso di materiali coerenti con i luoghi e che abbiano caratteristiche paesaggistiche conformi all'ambiente

circostante, anche nella realizzazione di aree di sosta, muri di sostegno/contenimento e parapetti.

3. Per i percorsi e spazi collettivi di valore storico-ambientale ed i percorsi ciclo-pedonali ricadenti all'interno del Parco della Valle del Lambro valgono le prescrizioni di cui al presente articolo da integrarsi con quanto previsto all'articolo 34 del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro.

### 3.3.4 Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità

1. **Linee di arretramento per le infrastrutture ferroviarie**

   **1.1** Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80. In tali aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione ordinaria – MO, della manutenzione straordinaria – MS, del restauro e risanamento conservativo RC. E' comunque consentita la realizzazione di edifici di servizio ferroviario, di recinzioni, di orti, giardini e parcheggi.

   **1.2** Qualora la linea di arretramento ferroviario interessi una zona edificabile di PGT, è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento ferroviario.

2. **Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture di viabilità e vincolo cimiteriale**

   **2.1** Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 495/91, aggiornato con D.P.R. n. 147/93, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del Nuovo codice della strada (D.L. n. 285/92).

   **2.2** All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PGT prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:
   - 30 m per strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
   - 20 m per strade di tipo F (strade extraurbane locali).

   **2.3** All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi). Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste, l'uso agricolo colturale, con esclusione delle sole colture arboree. Le aree libere

devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la creazione di barriere antirumore.

**2.4** Nel caso in cui il PGT preveda zone destinate a fasce di rispetto internamente ai perimetri di Piano Urbanistico Attuativo, la superficie della suddetta fascia è computabile ai fini del calcolo della possibilità edificatoria.

**2.5** Qualora la linea di arretramento interessi un ambito edificabile di PGT, è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione dell'edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione d'ambito, al di là della linea di arretramento.

**2.6** Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) non sono ammessi interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria – MO, della manutenzione straordinaria – MS, del restauro e risanamento conservativo RC. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti e parcheggi.

E' inoltre consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori a condizione che i tratti stradali oggetto di tali opere non appartengano alla rete ecologica individuata dal PTCP vigente. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.

**2.7** Nell'ambito del centro abitato (definito ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada) le distanze dal ciglio strada delle costruzioni sono disciplinate dall'art. 7 comma 1 delle Regole di attuazione del Piano delle Regole.

**2.8** All'interno della zona di rispetto/vincolo cimiteriale valgono le regole stabilite per l'articolo 28 della L.N. n.166 del 01.08.2002.

### 3.3.5 Attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante

**1.** Le attrezzature di cui al presente comma, definite all'art. 19 comma 7 delle Regole di attuazione del Piano delle Regole quale uso M4, possono essere localizzate all'interno dei seguenti ambiti territoriali:

- Viabilità, di cui al precedente paragrafo 3.3.2;
- Fasce di rispetto per infrastrutture di viabilità, di cui al precedente paragrafo 3.3.4;
- Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione commerciale di cui all'art. 49 delle Regole di attuazione del Piano delle Regole.

2. La costruzione nelle fasce di rispetto per infrastrutture di viabilità di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori è consentita a condizione che i tratti stradali oggetto di tali opere non appartengano alla rete ecologica individuata dal PTCP vigente. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.
3. Nell'articolazione M4 sono ammesse attrezzature. La realizzazione di quest'ultime dovrà essere conforme alle prescrizioni del D.lgs. n. 32/98 in materia di distributori di carburante e successive modificazioni, e dovrà, in base ai relativi regolamenti regionali di attuazione, con particolare riferimento al n. 2 del 13.05.2002, garantire il rispetto dei requisiti dimensionali, delle distanze e degli altri requisiti qualitativi indicati.
4. In conformità con le normative di cui al comma precedente nei casi di nuova costruzione e di ampliamento si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
   - Rc (rispetto all'intera area utilizzata): 10% (escluse pensiline);
   - Ip ≥ 10% della superficie complessiva
   - ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m.5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza dal ciglio stradale;
   - le attrezzature devono avere accessi canalizzati;
   - possono essere annesse esclusivamente le funzioni previste dal Regolamento sopracitato all'art. 2, commi a) e b) "servizi all'automezzo e all'utente" e "attività commerciali integrate"; queste ultime per una superficie non superiore a 150 mq.
5. Nel caso di interventi di ampliamento o di nuova costruzione di impianti di servizio, distribuzione e deposito carburante, ovvero nel caso di costruzione o ampliamento di strutture per attività connesse quali autofficine e bar, deve essere inoltre garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni di mitigazione ambientale. Deve essere realizzata la piantumazione di una fascia alberata o di un filare a siepe alta lungo i confini del lotto interessato, quale barriera di mitigazione ambientale e visiva verso gli insediamenti confinanti. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti. Nel caso di impianti esistenti per la realizzazione della fascia alberata di mitigazione il parametro di densità arborea A prescritto è di 1 albero/100 mq. di superficie interessata; per impianti di nuova localizzazione il parametro di densità arborea A prescritto è di 2 alberi/100 mq. di superficie interessata.

6. Per le attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante esistenti, realizzate anteriormente alla data di adozione del PGT e che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite esclusivamente le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

## 3.4 Sistema agricolo ambientale

### 3.4.1 Parco regionale della Valle del Lambro

1. Il PGT identifica il Parco Regionale della Valle del Lambro, con apposita perimetrazione, nelle tavole di progetto PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione e PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, agricolo e ambientale.

   Qualsiasi attività ed intervento all'interno del territorio del Parco regionale della Valle del Lambro, può essere effettuato esclusivamente così come indicato nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.), approvato con D.g.r. n. 7/601 del 28.07.2000, e relative Norme tecniche attuative, in particolare:

   - Art. 10 Sistema delle aree fluviali e lacustri riferito alle aree classificate dal PGT in Ambito agricolo
   - Art. 11 Sistema delle aree prevalentemente agricole riferito alle aree classificate dal PGT in Ambito agricolo
   - Art. 12 Sistema degli aggregati urbani riferito agli insediamenti a nord della S.S. Briantea n. 342 appartenenti alle aree classificate dal PGT in Ambiti del tessuto urbano consolidato
   - Art. 14 Ambito del monumento naturale Orrido di Inverigo riferito all'area dell'Orrido
   - Art. 15 Ambiti boscati riferiti alle aree classificate dal PGT in Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico
   - Art. 18 Ambiti di parco storico riferiti alle aree classificate dal PGT in Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale ed in Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione - ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale
   - Art. 19 Ambiti degradati riferiti alle aree classificate dal PGT in Ambiti per servizi di interesse generale comunale a Verde, in Ambiti per servizi di interesse sovracomunale ad Attrezzature sportive ricreative ed in Ambito ambientale paesaggistico ed ecologico
   - Art. 20 Ambiti produttivi incompatibili riferiti agli insediamenti esistenti negli Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva a sud della S.S. Briantea n. 342 ed in località Fornacetta

- Art. 21 - Ambiti insediativi riferiti alle aree classificate dal PGT in Ambiti del tessuto urbano consolidato e nell'Ambito agricolo
- Art. 22 – Ambiti di riqualificazione insediativa riferiti agli insediamenti produttivi esistenti in Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva e all'Ambito agricolo, a nord della S.S. Briantea n. 342
- Art. 23 – Ambiti per infrastrutture sportive e ricreative riferiti agli Ambiti per servizi di interesse generale comunale a Verde sportivo ed agli Ambiti per servizi di interesse sovracomunale ad Attrezzature sportive ricreative.

**2.** All'interno di tali ambiti gli interventi ammessi devono perseguire la riqualificazione paesaggistico-ambientale, l'inserimento armonioso delle nuove opere nel contesto, la ricucitura dei tessuti disgregati, l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti, l'incremento della dotazione di verde con specie autoctone.

In particolare nel caso di architetture isolate, cascine e nuclei di antica formazione di interesse storico-ambientale dovrà essere posta attenzione alla tutela delle caratteristiche storico-morfologiche dell'impianto originario dell'insediamento, con l'eliminazione delle superfici incoerenti, nonché assicurata la coerenza con le tipologie edilizie storiche presenti, le tecniche costruttive tradizionali, oltre che i rapporti tra edificato e contesto paesistico-ambientale, le visuali significative, la rete dei percorsi, accessi e alberature.

### 3.4.2. Parco locale di interesse sovracomunale

**1.** Il PGT identifica come "Proposta di Parco Locale di Interesse Sovracomunale", con apposita perimetrazione, nelle tavole di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, agricolo e ambientale e PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione le aree interessate dalla formazione di un parco di scala sovracomunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 86/83 e della D.g.r. n. 8/6148 del 12.12.2007.

**2.** Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è finalizzato alla valorizzazione morfologico funzionale del territorio, alla tutela e al potenziamento del sistema ecologico e ambientale e alla connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano.

**3.** Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia del paesaggio agricolo; al recupero delle aree degradate tramite interventi di rinaturazione ambientale ed idrogeologica; alla tutela delle aree e degli ambienti naturali di pregio (aree boscate, corsi d'acqua, etc), nonché alla ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale locale; alla conservazione e al recupero dei percorsi storici paesaggistici; alla

creazione e al mantenimento di corridoi ecologici; alla realizzazione di percorsi di fruizione (piste ciclo pedonali, spazi per la ricreazione e la sosta).

4. Per le aree comprese all'interno del Parco dovranno essere previste e promosse inoltre forme di collaborazione con gli agricoltori per mantenere e/o introdurre le colture tradizionali e biologiche.
5. All'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale è' vietata l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, etc.) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola. E' inoltre vietata la chiusura al transito di pedoni e di biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico esistenti.
6. Nelle aree comprese all'interno del PLIS è inoltre vietato, fino all'approvazione del relativo Piano territoriale, l'insediamento di nuove attività agricole definite dagli usi di cui all'art. 19 A1, A3 per le voci "impianti, rimesse e attrezzature per la produzione agricola" e A4. Per le attività già insediate valgono le regole di cui all'art. 52.
7. Per garantire la sostenibilità ambientale della previsione di PGT concernente la strada di collegamento tra via Privata Perego e via Buozzi, interna al PLIS, in sede di Valutazione d'Incidenza Comunitaria del SIC Fontana del Guercio vengono di seguito prescritte le azioni mitigative-compensative, redatte dalla Provincia di Como:

   Per la perdita di funzionalità del corridoio ecologico esistente tra il SIC e le aree naturali circostanti:

   - rimozione integrale della recinzione descritta al paragrafo 3.1 dello Studio per la Valutazione d'Incidenza Comunitaria; è ammessa eventualmente la sostituzione della medesima con siepi o staccionate permeabili, come previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.;
   - riqualificazione ambientale a carattere naturalistico delle aree interne o prospicienti la recinzione suddetta;
   - esclusione di recinzioni, cordoli delle dimensioni superiori a quelle minime previste dal Codice della Strada o altre strutture comportanti barriere a margine della nuova infrastruttura.

   Per minimizzare l'alterazione di habitat idonei all'utilizzo da parte di specie animali d'interesse comunitario:

   - localizzazione del tracciato della nuova strada in rigorosa sovrapposizione al sedime dell'esistente percorso sterrato, con eventuale ampliamento sino ad una lunghezza massima della carreggiata pari a 8.50 mt (comprensiva di banche e marciapiede). Sarebbe preferibile che il nuovo tratto stradale potesse essere a senso unico allo scopo

di ridurre conseguentemente la larghezza della carreggiata e incidere in modo minore sul varco ecologico esistente;

- schermatura del nuovo tracciato in direzione delle aree prative, da conseguirsi mediante la messa a dimora di un duplice filare sfalsato di specie arboree autoctone del locale contesto pedoclimatico;

- localizzazione di eventuali aree di cantiere esternamente al corridoio ecologico;

- attuazione degli interventi realizzativi dell'infrastruttura al di fuori del periodo centrale di riproduzione della fauna (15 marzo-15agosto).

**8.** Le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale sono disciplinate, fino all'approvazione dei regolamenti da parte dell'Ente competente, dalle presenti regole per i diversi ambiti territoriali cui le aree appartengono.

## 3.5 Ambiti per servizi di interesse generale comunale

**1.** Il PGT identifica come "Ambiti per servizi di interesse generale comunale", con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree e gli eventuali relativi edifici destinati al soddisfacimento di servizi di interesse generale, a proprietà e gestione pubblica o privata, a scala urbana locale.

**2.** Tali zone comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale, e aree che pur mantenendo un regime privato dei suoli, rivestono un particolare interesse pubblico e/o di carattere ambientale.

**3.** Negli ambiti per servizi di interesse generale preordinati, totalmente o parzialmente, all'esproprio per pubblica utilità o all'acquisizione pubblica tramite cessione all'interno delle Aree di Trasformazione, l'attuazione può essere di competenza dell'Amministrazione pubblica, o può essere demandata ai privati, nei modi di cui all'ultimo comma.

**4.** All'interno di quest'ambito il PGT specifica, con apposita sigla, le seguenti categorie:

- **Attrezzature civiche e collettive - AC**
- **Attrezzature per il culto – AR**
- **Attrezzature scolastiche - AS**
- **Verde e Verde attrezzato – V e VA**
- **Verde sportivo - VS**
- **Parcheggi – P**
- **Parcheggi a servizio delle attività commerciali - PC**
- **Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST**

- **Servizi speciali e sociali - SS**

5. La suddivisione di cui al punto precedente può essere modificata in sede di attuazione del PGT attraverso l'approvazione di specifici progetti delle opere pubbliche, senza che tale modifica comporti variante formale al PGT stesso.
6. L'uso Terziario e commercio – T, nelle articolazioni esercizi di vicinato e pubblici servizi, è ammesso e compatibile, solo se integrato e convenzionato con i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
7. In questi ambiti il PGT si attua, salvo diverse indicazioni, per intervento edilizio diretto. Gli indici e i parametri ecologici e ambientali prescritti devono essere rispettati per tutti i casi di nuova costruzione. Per gli interventi di ampliamento e di recupero, vale la disciplina ecologico ambientale specifica contrassegnata dalla lettera (E).
8. La realizzazione e la gestione delle attrezzature e delle aree di cui ai commi successivi può essere sia di competenza pubblica che privata; in questo caso è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e secondo progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, garantendone attraverso un apposito convenzionamento, i fini sociali e l'interesse generale del servizio.

### 3.5.1 Attrezzature civiche e collettive - AC

1. Le attrezzature civiche e collettive sono destinate a fornire servizi pubblici e di interesse pubblico o generale come sommatoria di due diverse componenti: *l'attrezzatura* intesa come struttura fisica che ospita e *l'attività* che ente, associazione o privato offrono all'utente.

   Per una completa descrizione di questa categoria di servizi si elencano di seguito le associazioni e/o enti presenti sul territorio:

| **Associazione** | **Sede** |
|---|---|
| "Orrido di Inverigo" | Via Vittorio Emanuele II |
| "Le Contrade" | Via Trento 1 |
| Commissione cultura e tempo libero | Via Montegrappa 58 |
| Circolo fotografico Inverigo | Via Resegone 7 |
| Associazione appunti per crescere | - |
| Il Muretto Culturale | - |
| Il Gigante | Via Gramsci 10 A |
| Alpini "DON GNOCCHI" | Via G. Cantore 27 |
| C.A.I. Club Alpino Italiano | Via Rocchina 8 |
| Naz. Carabinieri in congedo | Via Nava 12 |
| Naz. Combattenti e Reduci - Sez. di Cremnago | Via A. Stoppani 27 |
| A.P.A.I. Associazione Pensionati e Anziani | Via G. Cantore (c/o Municipio) |
| "DONE" Protezione civile intercomunale | Via Stoppani 35 |
| S.O.S. Lurago d'Erba | Via D. Alighieri – Lurago d'Erba |

| | |
|---|---|
| Caritas | Via Verdi 7 |
| Centro di Ascolto | P.zza Sant'Ambrogio |
| C.I.F. | Via G. Cantore (c/o Municipio) |
| Associazione "Piccole perle" onlus | Via Privata d'Adda 2 |
| Associazione Genitorinsieme | Via S. Primo 7 |
| Gruppo musicale "IL RAGNO" | Via San Biagio 26 |
| Bocciofila "S. Maria" | Via Trento 5 |
| U.S. Inverigo | Via Lambro 1 |
| U.S. Villa Romanò | Via Manzoni 1 |
| Sci Club Cremnago | Via Montegrappa 58 |
| OPSI Associazione Nazionale per la formazione e la tutela del Pet Sitter | Via San Carlo 2 |

2. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   Rc (Sf) ≤ 60%

   Ip (Sf) ≥ 20% (E)

   Ip (Sf) ≥ 40%

   A ≥ 1 albero/250 mq. di superficie fondiaria

3. Gli interventi operativi saranno di norma effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente competenti in materia.
4. La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature collettive può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui al precedente paragrafo 3.3.4 punti 2.4-2.5 ed al precedente paragrafo 3.2 punto 6.

### 3.5.2 Attrezzature per il culto - AR

1. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   Rc (Sf) ≤ 60%

   Ip (Sf) ≥ 15% (E)

   Ip (Sf) ≥ 30%

   A ≥ 1 albero/500 mq. di superficie fondiaria

2. In questi ambiti sono ricomprese le aree destinate alle attività religiose e di culto, alla residenza del personale addetto e alle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale ricreativa...) di proprietà e gestione dell'ente istituzionalmente competente. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

3. La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature per il culto può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui al precedente paragrafo 3.3.4 punti 2.4-2.5 ed al precedente paragrafo 3.2 punto 6.

### 3.5.3 Attrezzature scolastiche – AS

1. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   Rc (Sf) ≤ 40%

   Ip (Sf) ≥ 20% (E)

   Ip (Sf) ≥ 40%

   A ≥ 1 albero/250 mq. di superficie fondiaria
2. I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione scolastica vigente ed in particolare al D.M. 18.12.75. Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati medianti singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente competenti in materia.
3. La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature scolastiche dell'obbligo può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui al precedente paragrafo 3.3.4 punti 2.4-2.5 ed al precedente paragrafo 3.2 punto 6.

### 3.5.4 Verde e Verde attrezzato – V e VA

1. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   Rc (Sf) ≤ 15%

   Ip (Sf) ≥ 80% (E)

   A ≥ 1 albero/50 mq. di superficie fondiaria
2. Nel caso in cui le aree destinate a verde attrezzato, siano preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la realizzazione e la gestione delle stesse è di competenza della Pubblica Amministrazione.

### 3.5.5 Verde sportivo – VS

1. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   Rc (Sf) ≤ 40%

   Ip (Sf) ≥ 30% (E)

   Ip (Sf) ≥ 50%

   A ≥ 1 albero/150 mq. di superficie fondiaria

2. Nel caso di nuove realizzazioni, la superficie destinata a verde deve essere pari ad almeno il 30% della superficie complessiva dell'area.
3. I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività. Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente in materia.
4. La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature per lo sport può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui al precedente paragrafo 3.3.4 punti 2.4-2.5 ed al precedente paragrafo 3.2 punto 6.

### 3.5.6 Parcheggi – P

1. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   A ≥ 1 albero/80 mq. di superficie fondiaria
2. La realizzazione e la gestione delle aree per parcheggi residenziali di uso pubblico può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui al precedente paragrafo 3.3.4 punti 2.4-2.5 ed al precedente paragrafo 3.2 punto 6.

### 3.5.7 Parcheggi a servizio delle attività commerciali – PC

1. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   A ≥ 1 albero/80 mq. di superficie fondiaria
2. La realizzazione e la gestione delle aree per parcheggi extraresidenziali di uso pubblico può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui al precedente paragrafo 3.3.4 punti 2.4-2.5 ed al precedente paragrafo 3.2 punto 6.

### 3.5.8 Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico – ST

1. Il PGT identifica come "Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST", con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree e gli eventuali edifici, destinati a attrezzature e impianti per la produzione e conservazione dell'energia elettrica e/o rinnovabile, attrezzature e impianti per il disinquinamento e la depurazione delle acque, impianti e attrezzature per la raccolta e il trattamento dei rifiuti, oltre ad altri impianti tecnologici gestiti dal Comune o da altri Enti competenti.

2. Deve essere prevista quando possibile una sistemazione a verde e alberature realizzata in modo da costituire fasce di mitigazione ambientale e barriere di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.
3. In queste zone il PGT si attua con intervento edilizio diretto. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza della Pubblica Amministrazione o degli Enti competenti.
4. Impianti e/o apparecchiature tecnologiche esistenti che non comportino la presenza fissa di persone (pozzi e serbatoi dell'acqua, centraline di pompaggio, centraline metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e simili), le quali, anche se non individuate graficamente sulle tavole di piano, sono assimilabili con la loro eventuale area di stretta pertinenza funzionale ad aree ST.
5. Impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica
   Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:
   - il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
   - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
   - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle stanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3.50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta d comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà caso per caso.
   - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

### 3.5.9 Servizi speciali e sociali – SS

1. Il PGT identifica come "Servizi speciali e sociali- SS", con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree, le attrezzature e gli edifici destinati a svolgere servizi e funzioni speciali di rilevanza territoriale. In particolare all'interno di questa zona il PGT individua le attrezzature cimiteriali.
2. Gli interventi di manutenzione e nuova realizzazione sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e preordinati all'esproprio. Di queste aree non fanno parte i relativi ambiti di rispetto come definiti al precedente paragrafo 3.3.4.
3. In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, ovvero in aree limitrofe.

## 3.6 Ambiti per servizi di interesse sovracomunale

1. Il PGT identifica come "Ambiti per servizi di interesse sovracomunale" nella tavola di progetto PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree, le attrezzature e gli edifici destinati a svolgere servizi e funzioni di rilevanza territoriale.
2. All'interno di quest'ambito il PGT specifica, con apposita sigla, le seguenti categorie:
   - **Attrezzature sanitarie e assistenziali - SA**
   - **Attrezzature sportive ricreative – SR**

### 3.6.1 Attrezzature sanitarie e assistenziali – SA

1. *Usi non consentiti*

   Agricolo – A nelle articolazioni A1 e A4; Residenza – R nell'articolazione R1; Industria e artigianato - I; Terziario e Commercio – T nelle articolazioni T2, T4 e T5, Servizi di interesse generale – S nelle articolazioni S6, S7, S9, S10, S11, S12 e S13, Mobilità - M
2. In questo ambito il Piano dei Servizi si attua, salvo diverse indicazioni, per intervento edilizio diretto. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle regole specifiche previste dalla legislazione vigente. Non sono ammesse nuove costruzioni.
3. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi portatori di handicap.

   La realizzazione e la gestione delle attrezzature e delle aree di cui ai commi successivi può essere sia di competenza pubblica che privata; in questo caso è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e secondo progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, garantendone attraverso un apposito convenzionamento, i fini sociali e l'interesse generale del servizio. Per gli interventi di ampliamento e di recupero, vale la disciplina ecologico e ambientale specifica contrassegnata dalla lettera (E).
4. Per le attrezzature sociali sono ammessi incrementi volumetrici nella misura massima del 25% per meglio adeguare la struttura esistente ai requisiti di legge in materia socio - sanitaria e assistenziale.
5. *Indici e parametri ecologici ambientali*

   Rc (Sf) ≤ 50%

   H max = esistente

   Ip (Sf) ≥ 30% (E)

   A ≥ 1 albero/200 mq. di superficie fondiaria

### 3.6.2 Attrezzature sportive ricreative – SR

1. Il PGT identifica come “Attrezzature sportive ricreative - SR”, con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS4 Sistema dei servizi e verifica dotazione i comparti dei Laghi di Carpanea e i Laghi Verdi, dove è confermata l’attività sportivo-ricreativa esistente. Non sono ammesse altre destinazioni d’uso.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione delle attrezzature esistenti; al fine del potenziamento delle strutture esistenti e del miglioramento delle loro caratteristiche funzionali è consentito un ampliamento una tantum degli edifici per un volume di 500 mc. Non sono soggette ai limiti suddetti le attrezzature tecnologiche strettamente connesse al trattamento delle acque ed alla attività di itticoltura. Motivate esigenze funzionali consentono l’edificazione dei nuovi volumi in aderenza agli esistenti, ma con questi organicamente coordinati.
3. Gli interventi non devono comportare alterazioni incompatibili con la tutela dei valori ambientali e paesaggistici; essi sono ammessi mediante concessione, nei limiti delle previsioni del PGT, nel rispetto del PTC del Parco della Valle del Lambro ed in particolare dell’art. 19 delle NTA.

## 3.7 CONTRIBUTI AGGIUNTIVI DI SOSTENIBILITA’ PER OPERE STRATEGICHE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Al fine di dare attuazione all’obiettivo strategico del PGT di realizzare un miglioramento delle condizioni di qualità e vivibilità urbana, di garantire un’effettiva sostenibilità del sistema della mobilità, con particolare riferimento ai nuovi tracciati viabilistici ed ai parcheggi, e la riorganizzazione degli spazi a verde e verde attrezzato, l’attuazione di tutte le Aree di trasformazione è subordinata al pagamento di un “Contributo aggiuntivo di sostenibilità”, differenziato per destinazioni funzionali prevalenti, così come di seguito specificato:

   **ATR (Aree di trasformazione residenziale)**

   10 € ogni mq. di Slp per usi residenziali

   15 € ogni mq. di Slp per usi commerciali

   **ATC (Aree di trasformazione commerciale)**

   15 € ogni mq. di Slp per usi residenziali

   20 € ogni mq. di Slp per usi commerciali

   **ATP (Aree di trasformazione produttiva)**

   10 € ogni mq. di Slp per usi commerciali

5 € ogni mq. di Slp per usi produttivi

2. L'entità del suddetto "contributo di sostenibilità", approvato con il PGT, sarà oggetto di aggiornamenti periodici contestualmente agli oneri di urbanizzazione. L'entità del contributo viene commisurata in riferimento alla Slp massima realizzabile, anche nel caso di eventuale utilizzo non completo dell'indice di utilizzazione territoriale. Nel caso di impegno e convenzionamento da parte dell'operatore alla realizzazione diretta di opere strategiche di interesse pubblico, definite e concordate con l'Amministrazione pubblica, il contributo di sostenibilità potrà essere scomputato.
3. Tutti i contributi aggiuntivi di cui al presente articolo saranno appostati in specifico capitolo di bilancio comunale.

## 3.8 REGIME TRANSITORIO DEGLI AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE

Nelle more dell'acquisizione e/o attuazione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di deposito all'aperto.