COMUNE DI

AZZIO

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	Consulenti
Dott. Arch. **ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'**	-Dott. Arch. Urbanista BRUNO GRILLINI -Dott. Sociologo MAURO ANZINI -Dott. Magistrale in Scienze Naturali SARA BRESCIANI -Dott. in Valutazione Controllo Ambientale SIMONE COLOMBO -Dott. Arch. GIUSEPPE DI PIERRO -Arch. JOSE' MANUEL BORZONE -Arch. Junior ROBERTA BELLO
Estensore del Rapporto Ambientale	
IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORME TECNICHE AGGIORNATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PIANO ADOTTATO	PS09

Data	Aggiornamenti	Scala
APRILE 2009 (ADOZIONE)	NOVEMBRE 2009	

PIANO DEI SERVIZI

studio brusa pasquè

ARCHITETTI

Anna Manuela Brusa Pasquè

Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 2110 Varese

Tel 0332236317

Fax 0332284350

info@brusapasque.it

PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE

AGGIORNATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PIANO ADOTTATO

INDICE GENERALE

NORME PER ATTUAZIONE PIANO DEI SERVIZI 3
1 - DISPOSIZIONI GENERALI 3
1.1. Contenuti e finalità del piano dei servizi 3
1.2. Effetti del piano dei servizi 3
1.3. Coordinamento del piano dei servizi con altri strumenti 4
1.4. Componente geologica, idrogeologica e sismica 4
1.5. Parametri e indici per l'edificazione 4
1.6. Destinazioni d'uso 4
1.7. Modalità di acquisizione delle aree per servizi 4
1.8. Criterio della perequazione per comparti 5
1.9. Criterio della compensazione 5
1.10. Criterio del trasferimento volumetrico 5
1.11. Monetizzazione delle dotazioni di servizi 5
1.12. Realizzazione dei servizi con il concorso dei privati 5
1.13. Dotazione di aree per servizi 6
1.14. Incremento del fabbisogno di servizi pubblici per cambi di destinazione d'uso 7
2. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico 8
2.1. Norme di edificabilità e modalità di attuazione attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali 8
2.2. Attrezzature religiose 8
2.3. Attrezzature per parcheggi pubblici 8
2.4. Attrezzature per servizi pubblici 8
2.5. Attrezzature cimiteriali 9
2.6. Attrezzature per aree verdi gioco e spazi pubblici 9
2.7. Attrezzature e servizi pubblici e /o di interesse pubblico per usi per gli insediamenti non residenziali produttivi, direzionali commerciali 10
2.8. Attrezzature per servizi privati ad uso pubblico 11
2.9. Attrezzature per impianti tecnologici 11
3. Corridoi ecologici e verde di connessione 12

NORME PER ATTUAZIONE PIANO DEI SERVIZI

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;
- indirizzi per il coordinamento del piano dei servizi con la programmazione comunale e i piani di settore

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 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 individuati dal Documento di Piano, non configurano vincolo espropriativo in quanto tali ambiti sono da ritenere non conformati.

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 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" secondo DGR n. 8/1556 del 22.12.2005) che definisce gli assetti del territorio a tali riguardi e, pertanto, le norme dettate da tale studio si intendono recepite dal Documento di Piano in quanto vengono adottate in pari data al PGT e costituiscono parte integrante del medesimo.

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 vengono integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi; pertanto la variazione e/o l'integrazione delle definizioni dei parametri e degli indici per l'edificazione è possibile solamente con una variante specifica del Documento di Piano.

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 Documento di Piano.

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 PGT;
- cessione gratuita da parte del proprietario a fronte cessione delle aree in permuta per conto dell'Amministrazione comunale;
- esproprio nei modi e secondo le procedure stabilite dalle leggi vigenti.

1.8. Criterio della perequazione per comparti

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05, nel Piano delle Regole si è introdotto il criterio perequativo individuando aree, alle quali ha attribuito uno stesso indice territoriale di zona (Itz), consono al tessuto consolidato in cui è inserito. In tali ambiti il Piano indica in quale delle suddette 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.

L'utilizzazione dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate ai servizi, avverrà mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto.

1.9. Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, 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.

Il diritto edificatorio assegnato non potrà superare il valore dello 0,50 mc/mq e dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti 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 rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo.

1.10. Criterio del trasferimento volumetrico

Per incentivare il programma di creazione di "spazi liberi" nell'edificato (tessuto consolidato) si introduce tale principio , mediante l'assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area, a fronte della cessione gratuita al Comune di questa ultima area, previa demolizione (a cura e spese del proprietario cedente) dell'eventuale preesistente fabbricato.

1.11. 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 o generale 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.

1.12. 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 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 perpetuo, 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 dia 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

1.13. Dotazione di aree per servizi

Il Piano dei Servizi individua la dotazione minima che deve essere assicurata per servizi conseguenti a iniziative edilizie attuate sul territorio comunale, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Negli ambiti finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore ai 26,5 metri quadrati per abitante, come stabilito nella relazione del Piano dei servizi.

Tale dotazione è garantita con la cessione delle aree e delle attrezzature, dove espressamente indicato, con l'asservimento ad uso pubblico o con la monetizzazione secondo quanto stabilito dalle norme specifiche del Documento di Piano e/o delle norme del Piano delle Regole.

Negli insediamenti a carattere industriale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

Negli insediamenti a carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di aree da destinare a servizi, 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 deve inoltre essere garantita la realizzazione di adeguate aree destinate a verde pubblico . Per tutti gli interventi dovrà essere incluso un progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc..).

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 la superficie necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale superficie in misura non superiore comunque al 25% del totale. In ogni caso deve essere garantita la

realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% della superficie richiesta totale.

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.

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

I mutamenti di destinazione d'uso, quanto ammissibili dalle norme del PGT, d'unità immobiliari o porzioni di esse, comportano incrementi del fabbisogno di dotazioni di servizi secondo quanto indicato nell'arti 1.17.3 delle norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

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 l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri

Si individuano le seguenti tipologie di servizio:

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:

If = 3.00 mc/mq Rc < 40%

Ip > 40%

Dc > m. 5.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2)

Df > m. 10.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3)

Ds > m. 5.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4)

Distanze da rispettare, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia.

2.3. Attrezzature per parcheggi pubblici

Appartengono le aree individuate ed identificate nella tavola PS01 con l'apposita sigla (P) 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. 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 servizi pubblici

Appartengono le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, i servizi assistenziali,istruzione,servizi comunali.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico - edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

If = 3.00 mc/mq
H=10.50
Rc < 40%
Ip > 40%
Dc > m. 5.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2)
Df > m. 10.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3)
Ds > m. 5.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4)

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.

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.

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a) b) c) d) del 1° comma dell'art. 31della l. 457

2.6. Attrezzature per aree verdi gioco e spazi pubblici

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:

If = 3.00 mc/mq
Rc < 40%
Ip > 40%
Dc > m. 5.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2)
Df > m. 10.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3)
Ds > m. 5.00 (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4)

Distanze da rispettare, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia.

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

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.

Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

Rc<10%

H < m. 10.00 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 in tutti gli altri casi.

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

La convenzione deve essere accompagnata da atto d'asservimento perpetuo 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.

Specificatamente per agli ambiti destinati a verde di contenimento ambientale, al fine della tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente e alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschine, ecc.) da attuarsi tramite la ricostruzione ambientale del bosco e/o ambiti naturali, è vietata qualunque tipo di edificazione e non è ammessa qualunque tipo di opera che preveda la realizzazione di superfici impermeabili.

2.7. Attrezzature e servizi pubblici e /o di interesse pubblico per usi per gli insediamenti non residenziali 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:

If = 2.00 mc/mq;
Rc = 50%;
H = 10,50 m
N = 2 piani;
Dc = 5 m; (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2)
De = 10 m; (nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3)

Ds = 5 m. (e nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.4)

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

La eventuale localizzazione grafica di aree a destinazione attrezzature produttive interne al perimetro di piani attuativi non è vincolante, se non espressamente dichiarato ma può essere rivista in sede di attuazione del piano.

2.8. Attrezzature per servizi privati ad uso pubblico

Tranne quelle aree che saranno occupate da attrezzature e servizi a carattere privato, che non contribuiscono alla dotazione di servizi pubblici, e che vengono normate all'interno del Piano delle regole, s'intendono attrezzature private ad uso pubblico, quelle che si trovano in condizioni giuridiche d'asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentate nell'uso medesimo.

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.

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 regolamentato dal Piano delle Regole e viene 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 per attività produttive.

3. Corridoi ecologici e verde di connessione

Il Piano dei Servizi individua, ai sensi dell'art 10bis comma 5 della legge regionale 12/2005, le dotazioni a verde i corridoi ecologici e il sistema di connessione fra territorio rurale e territorio edificato.

L'individuazione degli interventi di valorizzazione della dotazione a verde e della rete ecologica nasce dalle indicazioni del PTCP.

Il Piano dei servizi, identifica anche all'interno del tessuto urbano consolidato, aree che, ad integrazione dei corsi d'acqua, rappresentano comunque importanti elementi di connessione fisica e visiva dell'edificato col territorio naturale e agricolo.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e potrebbero essere mantenute aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari; sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Il Comune, d'accordo con i privati proprietari, potrà intervenire con opere di manutenzione e miglioramento.

Le aree interessate da detti interventi sono specificamente regolamentate attraverso le "Norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico – ambientale" (art. 2.13)" e dall'art. 2.4.7 2 " aree verdi di connessione tra il territorio rurale ed edificato".