

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° _____ del _____

PUBBLICATO

il _____

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° _____ del _____

PUBBLICATO SUL BURL

n° _____ del _____

IL SINDACO

IL TECNICO
ESTENSORE

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° _____ DEL _____

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

Comune di
SPINO D'ADDA
PIANO DEI SERVIZI

Elab. n° : **PS3**

Titolo : **NORME ATTUATIVE AMBITI
DI SERVIZIO**

IL TECNICO ESTENSORE : **Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./fax 0373 250080

INDICE :

ART. 1	PREMESSA	Pag. 05
ART. 2	PRINCIPI E FINALITA'	Pag. 06
ART. 3	PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI	Pag. 08
ART. 4	COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	Pag. 11
ART. 5	REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	Pag. 11
ART. 6	DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	Pag. 12
ART. 7	VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	Pag. 14
ART. 8	CLASSIFICAZIONE ED INDICI DELL'AMBITO PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	Pag. 16
8.1	Aree per Attrezzature Scolastiche ed Educative	Pag. 16
8.2	Aree per Attrezzature Generali	Pag. 17
8.3	Aree per Attrezzature Religiose	Pag. 17
8.4	Verde Pubblico	Pag. 18

8.5 Aree per Attrezzature Sportive	Pag. 18
8.6 Aree per Parcheggi Pubblici e di Uso Pubblico	Pag. 19
8.7 Aree per Attrezzature Tecnologiche	Pag. 20
8.8 Cimitero e spazi connessi	Pag. 21
8.9 Aree di fruibilità naturalistica	Pag. 22
8.10 Servizi senza aree specifiche e servizi fuori dall'ambito F (servizi e impianti tecnologici)	Pag.23
ART. 9 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI	Pag. 24
ART. 10 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	Pag. 25
ART. 11 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	Pag. 26
ART. 12 DEROGHE	Pag. 26
ART. 13 INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEI VINCOLI	Pag. 26
ART. 14 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)	Pag. 27
ART. 15 PISTE CICLOPEDONALI	Pag. 27
ART. 16 RIMANDO ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE	Pag. 28
ART. 17 RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI	Pag. 29

ART. 18 INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI DI COMPENSAZIONE -

AMBIENTALE

Pag. 30

ART. 1**PREMESSA**

Il presente Piano dei Servizi, sostitutivo di quello approvato nell'anno 2004, viene approvato contestualmente al piano di governo del territorio di cui esso fa parte.

Si compone di elaborati indicativi, di analisi e di supporto e di elaborati prescrittivi perché cogenti sul regime giuridico dei suoli e pertanto interrelati direttamente anche con gli elaborati del Piano delle Regole.

L'elenco degli elaborati costituenti il Piano dei Servizi si articola in:

	PIANO DEI SERVIZI	Indicazioni
PS1	Analisi dei servizi esistenti	Di supporto
PS2	Relazione illustrativa del piano dei servizi e quantificazione dei fabbisogni	Di supporto
PS3	Norme attuative ambiti dei servizi	Prescrittivo
PS4/a	Servizi esistenti – zona est	Di supporto
PS4/b	Servizi esistenti – zona ovest	Di supporto
PS4/c	Servizi esistenti – quadro d'unione – zona est	Di supporto
PS4/d	Servizi esistenti – quadro d'unione – zona ovest	Di supporto
PS5/a	Previsione dei servizi – zona est	Prescrittivo
PS5/b	Previsione dei servizi – zona ovest	Prescrittivo
PS5/c	Previsione dei servizi – quadro d'unione – zona est	Prescrittivo
PS5/d	Previsione dei servizi – quadro d'unione – zona ovest	Prescrittivo

In sostanza le aree ricomprese nella politica dei servizi sono, ma non solo, ricomprese nell'ambito definito dal piano delle regole come ambito F “servizi e impianti tecnologici”.

ART. 2**PRINCIPI E FINALITA'**

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 e 10bis della L.R.11 marzo 2005, n.12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

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

Il Piano dei Servizi :

- Cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in relazione ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;

- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, in allineamento a quanto previsto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
- stabilisce i criteri attraverso i quali, all'interno dei piani attuativi, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con carattere di indispensabilità, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata in allineamento a quanto previsto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole;
- definisce l'attribuzione di diritti edificatori ad aree di proprietà comunale adibite a servizi e soggetti ad alienazione, traducendoli in benefici economici; tali diritti vengono traslati all'interno delle A.T.U. previste, se le schede prestazionali delle singole A.T.U. consentono l'accrescimento per perequazione.
- Definisce l'eventuale compensazione urbanistica.

ART. 3**PRINCIPI GENERALI RELATIVI AI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI**

3.1 Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici, e non comprese all'interno degli A.T.U. definiti nel Documento di Piano, non è attribuita una capacità edificatoria teorica, da utilizzarsi quale compensazione urbanistica, pertanto tutte le aree previste nel Piano dei Servizi come servizi da realizzare (Tav. PS5/a, Tav. PS5/b, Tav. PS5/c, PS5d) avente criterio conformativo dei suoli, dovranno essere realizzati mediante l'iniziativa privata convenzionata oppure pubblica, con i classici strumenti in capo a quest'ultima (esproprio, servitù coattiva, ecc...).

Identico regime giuridico potrà essere fatto valere dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere viabilistiche in progetto su aree private.

3.2 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree residenziali assoggettate ad A.T.U. e definite nel Documento di Piano sono disciplinate da due distinti indici: *l'indice di utilizzazione territoriale e superficie territoriale*.

3.3 Il Comune di Spino d'Adda è proprietario di una serie di aree destinate ad infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi.

Una delle aree individuate come area a servizi (la 58-72) costituente struttura sportiva, genera con l'applicazione generalizzata dell'indice di 0,2 Iuf una capacità edificatoria di 13.900 mq di Su (calcolata per difetto).

Conseguentemente una quota pari a 6.500 mq di Su potrà essere alienata agli attuatori degli interventi delle aree soggette ad A.T.U.

Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito in sede di redazione del bilancio comunale con apposito allegato e periodicamente aggiornato, previo esatta verifica tecnica della Su esistente e della Su prevista nel piano delle opere pubbliche per eventuali nuovi interventi. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori saranno obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nelle previsioni del Piano dei Servizi (nuova scuola elementare, nuove piste ciclo-pedonali, ecc...). Tale facoltà è sancita in coerenza con il contesto urbanistico generale in cui si colloca l'area oggetto di cessione di capacità edificatoria e considerando il medesimo indice che ha conformato l'edificazione del settore territoriale limitrofo.

- 3.4 Il Comune di Spino d'Adda, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella disponibilità del Comune ai sensi del precedente comma 3.3. I diritti edificatori ceduti verranno concentrati e/o spalmati su più A.T.U., esclusivamente di tipo residenziale (con esclusione pertanto delle A.T.U. 17 e 19). La capacità edificatoria riconosciuta dal Documento di Piano agli A.T.U., verrà conseguentemente aumentata, essendo la stessa il risultato della somma tra quella ammessa e quella derivante dall'acquisizione sopra descritta.

3.5 I proprietari delle aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico possono, in alternativa all'esproprio, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione o realizzare servizi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

ART. 4

COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

L'Amministrazione Comunale di Spino d'Adda ha optato per non avvalersi della compensazione urbanistica prevista dall'art. 11 della L.R. 12/2005 in ciò attribuendosi quindi, per le aree a servizi, un ruolo di attrice principale della politica attuativa delle stesse.

ART. 5

REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

I proprietari delle aree individuate nel Piano dei Servizi come "Ambito per servizi e impianti tecnologici" possono promuovere la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all'art.8.

L'intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

ART. 6

DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- 6.1 Il Piano dei Servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso degli ambiti di trasformazioni (A.T.U.) individuati dal Documento di Piano.
- 6.2 Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie per garantire il collegamento delle aree interessate all'intervento ai servizi a rete (viabilità, reti tecnologiche, ecc...).
- 6.3 Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto dovranno assicurare una dotazione minima di aree a servizi standard stabilite come previsto agli articoli 13 e 15 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (elaborato PR2).
- 6.4 Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi l'ampliamento di edifici residenziali inferiore al 20% della Su esistente, da attuarsi in tutti gli ambiti, ad esclusione delle A.T.U.

Nel caso di ampliamento superiore al 20% della Su esistente in ambito urbano consolidato, le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sull'effettivo aumento della Su realizzata.

- 6.5 Qualora l'acquisizione delle aree per servizi pubblici, all'interno degli A.T.U. e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici; la stessa può essere monetizzata corrispondendo al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche.

ART. 7

**VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI
CONSEQUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

- 7.1 Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli articoli 51 e 52 della L.R. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dal P.G.T. per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di P.G.T. sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del P.G.T. stesso. A proposito di cambi di destinazione d'uso si fa espresso riferimento oltre all'art. 13 "Destinazioni d'Uso", art. 14 "Rapporti tra le Funzioni" ed art. 15 "Standard e Servizi Minimi Dovuti", anche all'art. 30 "Cambio di Destinazione d'Uso" delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (elaborato PR2) che tratta specificatamente gli aspetti procedurali legati al Cambio di Destinazione d'Uso distintamente con opere oppure senza opere e di tutte le tipologie di destinazione d'uso in cui il P.G.T. ha deciso di coniugare i potenziali usi del suolo e del costruito.
- 7.2 In conformità all'art. 51 comma 2, della L.R. n. 12/2005, negli articoli delle Norme Tecniche del Piano delle Regole sopra citati, si indicano i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle norme, attuati con opere edilizie, che comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici.
- 7.3 Incrementi di Su realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di standard nelle quantità previste dall'art. 6.

- 7.4 Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.
- 7.5 Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.
- 7.6 Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi dovuti nel contesto dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante Deliberazione.
- In alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.
- 7.7 Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di standard, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.

ART. 8**CLASSIFICAZIONE ED INDICI DELL'AMBITO PER SERVIZI ED IMPIANTI
TECNOLGICI**

In questo articolo si disciplinano i parametri e gli indici urbanistici applicabili a tutte le zone a servizi. La trattazione discende dalla definizione degli indici urbanistici contenuta nell'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole a cui si rimanda.

A completamento di quanto previsto nel Documento di Piano gli eventuali edifici a servizi realizzati come standard di qualità all'interno degli A.T.U. non rientrano della capacità edificatoria assegnata all'ambito purché non superino il 10% della stessa.

8.1 Aree per attrezzature scolastiche ed educative

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di istituti scolastici pubblici, privati, parificati fino al grado dell'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori), comprensivi degli spazi di pertinenza (spazi verdi, per l'attività all'aperto, parcheggi con le relative aree di manovra, attrezzature sportive di pertinenza, mense).

Vengono Stabiliti i seguenti Indici Urbanistici :

- Iuf = 0.60 mq/mq
- Rc = 80%
- H = 9 ml
- Dc = 5 ml
- Df = 10 ml
- Ds = come da art. 17 delle norme tecniche del Piano delle Regole.

8.2 Aree per Attrezzature Generali

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature per la pubblica amministrazione, assistenziali, sociali, culturali e per la sicurezza.

Vengono stabiliti i seguenti Indici Urbanistici :

- $I_{uf} = 0.60 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 80\%$
- $H = 9 \text{ ml}$
- $D_c = 5 \text{ ml}$
- $D_f = 10 \text{ ml}$
- $D_s = \text{come da art. 17 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.}$

8.3 Aree per Attrezzature Religiose

Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini. La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula di convenzione.

Le aree per attrezzature religiose, ricadendo nel perimetro del nucleo di antica formazione, sono soggette alle modalità di intervento stabilite all'elaborato 7 (cascine e nuclei storici) del Piano delle Regole per ogni specifico tipo indicato nell'elaborato.

E' ammesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 mq di Su.

Vengono Stabiliti i seguenti Indici Urbanistici :

- $I_{uf} = 0.50 \text{ mq/6q}$

- $R_c = 80\%$
- $H = 9 \text{ ml}$
- $D_c = 5 \text{ ml}$
- $D_f = 10 \text{ ml}$
- $D_s =$ come da art. 17 delle norme tecniche del piano delle regole.

8.4 Verde Pubblico

Dette zone sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di verde, parchi pubblici e attrezzature per il gioco ed il tempo libero. In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi.

Vengono Stabiliti i seguenti Indici Urbanistici :

- $I_{uf} = 0.10 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 10\%$
- $H = 4 \text{ ml}$
- $D_c = 10 \text{ ml}$
- $D_f = 10 \text{ ml}$
- $D_s =$ come da art. 17 delle norme tecniche del piano delle regole.

8.5 Aree per Attrezzature Sportive

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi, per il gioco, a ricreazione e sedi di associazioni/società sportive.

La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

Vengono Stabiliti i seguenti Indici Urbanistici :

- Iuf = 0.20 mq/mq
- Rc = 20%
- H = 9 ml
- Dc = 10 ml
- Df = 10 ml
- Ds = come da art. 17 delle norme tecniche del piano delle regole.

Prescrizione particolare

Inerente l'applicazione della perequazione territoriale:

Come ribadito anche all'art. 3.4, sull'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale ed individuata nell'elaborato n. 58-72, è attribuito un indice Iuf 0,20 mq/mq, determinando quindi una potenzialità edificatoria di 13.900 mq di Su. Di questa ne è prenotata o impegnata una quota pari a circa il 53% e un'altra quota pari a circa il 47%, resta a disposizione dell'Amministrazione Comunale; per essere ceduta come capacità edificatoria aggiuntiva negli A.T.U. Conseguentemente, la capacità di 6.500 mq di Su, potrà essere alienata traducendola in beneficio economico e traslati all'interno delle A.T.U. previste se le schede prestazionali delle singole A.T.U. lo consentono.

8.6 Aree per Parcheggi Pubblici e di Uso Pubblico

Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo art. 9. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto. Nell'ambito dei Piani Attuativi sia come A.T.U., sia in

applicazione del Piano delle Regole, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione nella misura di :

- 6 mq/abitante per la residenza
- 50% standard servizi previsti per terziario e commerciale
- 10% standard servizi previsti per attività produttive

Non vengono stabiliti ulteriori indici urbanistici.

Gli elaborati del Piano delle Regole distinguono tra:

- parcheggio per la residenza;
- parcheggio per le attività commerciali;
- parcheggio per le attività produttive;

8.7 Aree per Attrezzature Tecnologiche

Le zone funzionali suddette sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, impianti di smaltimento di rifiuti, centrali telefoniche o televisive comprese le antenne di diffusione, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas - metano, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi. Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.

Vengono Stabiliti i seguenti Indici Urbanistici :

- Rc = 90%
- H = 15 ml
- Dc = 5 ml
- Df = 10 ml
- Ds = come da art. 17 delle norme tecniche del piano delle regole.

Prescrizioni particolari

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti (Enel, Telecom, ecc.....) contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte gli ambiti di P.G.T. e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. In tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche, ma non potrà essere inferiore a 3,00 m dal confine stradale così come previsto dall'Art.29 del D.P.R. 495/1992. Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti; in caso contrario si dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

8.8 Cimitero e spazi connessi

Sono le zone destinate alle opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto.

In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di Legge dagli edifici circostanti; in esse non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo.

È consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo nel caso

d'interventi privati, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.

La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.

Non vengono definiti ulteriori indici urbanistici.

8.9 Aree di fruibilità naturalistica

Si tratta di aree legate alla fruizione dell'ambiente, del paesaggio e della natura. Proprio per la loro grande strategicità nel contesto del servizio al tempo libero sono collocate in aree sottoposte a tutela (da PTCP, da PTC Parco Adda Sud, ecc...).

La realizzazione del servizio va intesa pertanto non nel senso della loro infrastrutturazione ma nel senso della apposizione del vincolo pubblicistico preordinato sull'esproprio.

Tali aree potranno diventare unicamente ambiente di grande percezione paesaggistica e naturalistica nel massimo rispetto dell'ambiente: boschi didattici, orti didattici, osservazione dei fontanili, ecc...

Ogni intervento dovrà comunque essere sottoposto ad esame paesaggistico di concerto con l'autorità gestrice del vincolo.

Essendo aree categoricamente non sfruttabili in senso edificatorio non vengono stabiliti ulteriori indici.

8.10 Servizi senza aree specifiche e servizi fuori dall'ambito F (servizi impianti tecnologici)

I servizi collocati fuori dall'ambito F, pur ricollocabili nella generale Politica dei Servizi, (quanto a convenzionamento, adeguamento fabbisogni standard, ecc...) sono assoggettati ai vincoli urbanistici degli ambiti territoriali in cui essi ricadono (farmacia, ufficio postale, ecc...), inoltre sono assimilabili a strutture a servizi, poiché espressamente individuati come tali anche nell'elaborato PS2 (quantificazione dei fabbisogni) anche servizi, intesi come gestione di fabbisogni collettivi (per esempio servizi socio assistenziali): anche per essi può essere applicata la generale normativa legata alle aree a servizi; l'elemento sostanziale sarà sempre il convenzionamento del servizio con l'Amministrazione Comunale.

Non vengono stabiliti ulteriori parametri.

ART. 9

AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal P.G.T.

Rientra in questo articolo anche la previsione di reti ciclabili e percorsi ciclopedonali

Art.10**ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici sulle aree rientranti in ambito servizi ed impianti tecnologici è consentita mediante il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, piano Attuativo o approvazione di progetto di opera pubblica.

Per le aree di proprietà degli Enti religiosi e di culto, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che questi forniscono alla comunità, in adempimento dei propri fini di istituto.

Sulle aree a servizi l'Amministrazione Comunale può prevedere la realizzazione in concessione di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero da parte di privati, purchè avvengano nel rispetto delle presenti norme e l'utilizzo del Permesso di Costruire sia subordinato alla stipula di una convenzione nella quale venga prevista la durata e la disciplina delle modalità di gestione delle attrezzature da realizzare.

In tutte le aree a servizi posti in vicinanza del Fiume Adda gli interventi di nuova costruzione dovranno essere supportati da uno studio geologico – geotecnico dimostrante la fattibilità dell'intervento.

Per interventi riguardanti aree sottoposte a vincolo ambientale, preliminarmente al procedimento autorizzativo, dovrà essere ottenuta autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente tutore del vincolo.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del P.G.T. il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

ART. 11

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso negli specifici ambiti per attrezzature e servizi. Negli altri casi, di variante al Piano dei Servizi, i progetti preliminari delle opere potranno essere espressamente approvati in Consiglio Comunale con la procedura prevista per le opere pubbliche in variante alla strumentazione urbanistica.

ART. 12

DEROGHE

La realizzazione di strutture a servizi e impianti tecnologici a servizio della collettività gode del particolare regime di deroga sulla strumentazione urbanistica prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 13

INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEI VINCOLI

La Corte Costituzionale, con sentenza n. 179 del 20.05.1999, ha affermato il principio della necessaria indennizzabilità della reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

In assenza di una specifica previsione legislativa, appare ineludibile assumere come primo parametro di riferimento l'indennità di esproprio; essa è variabile a seconda dell'edificabilità o meno del suolo al momento dell'imposizione di vincolo. Evidentemente ogni area ha è caratterizzata da una sua specificità che andrà attentamente valutata in sede di determinazione di indennizzo.

ART. 14

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica costituisce un servizio anche se non espressamente ricadente nell'ambito F del Piano delle Regole. Per una serie d A.T.U. è prevista la realizzazione di quote di edilizia residenziale pubblica (aree o edifici) come standard di qualità. La realizzazione di interventi edificatori di edilizia residenziale pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale o in modo convenzionato può avvenire come previsto dal DP2 in accrescimento alla Su attribuita in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.

ART. 15

PISTE CICLOPEDONALI

Il Piano dei Servizi, per mezzo degli elaborati planimetrici denominati PS5 indica serie di percorsi e piste ciclopedonali legate tra loro e legate alla rete a servizi da una generale strategia di connessione di fruibilità dei servizi e della percezione dell'ambiente. Ai fini della individuazione planimetria e di una prima approssimativa determinazione

sull'indennità di esproprio si ritengono tali servizi viabilistici di larghezza pari a m. 2.50.

ART. 16

RIMANDO ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

L'art. 41 delle norme tecniche del Piano delle Regole, unitamente alla presente normativa, disciplina le aree a servizi.

Ad esso si rimanda per:

- Le generalità
- Le destinazione d'uso descritte
- Gli indici urbanistici
- Norme morfotipologiche
- Modalità d'intervento
- Prescrizione V

Analogamente costituiscono parte integrante e sostanziale altre presenti norme e ad esse si rimanda ai seguenti articoli delle Norme Tecniche del Piano delle Regole:

- Art. 9 "Urbanizzazioni primarie"
- Art. 10 "Urbanizzazioni secondarie"
- Art.11 "Standard qualitativo"
- Art. 13"Destinazione d'uso"
- Art. 14 "Rapporti tra funzioni"
- Art. 15 "Standard e servizi minimi dovuti"

ART. 17

RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI

Tali impianti, se non già coinvolti al momento della adozione del Piano dei Servizi del P.G.T. possono essere realizzati solo sulle aree dell'ambito F "servizi e impianti tecnologici" con espressa esclusione di quelli legati alle attrezzature scolastiche ed educative e di fruibilità naturalistica.

Salvo convenzionamento dell'ente proprietario e con riferimento all'art. 8 delle presenti norme, sono ammissibili tali impianti in zona:

- 8.2 aree per attrezzature di interesse comune
- 8.4 verde pubblico
- 8.6 aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico
- 8.7 aree per attrezzature tecnologiche
- 8.8 cimitero spazi connessi

Sono espressamente escluse in tutte le restanti aree e i restanti abiti.

Resta salvo quanto normato dall'art. 53 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

ART. 18**INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA E
MITIGAZIONE AMBIENTALE**

L'elenco delle specie arboree ed arbustive che segue è obbligatorio per l'equipaggiamento delle aree verdi e di compensazione ecologica da cedere al comune.

E' altresì obbligatorio in caso di realizzazione ed integrazione di percorsi ecologici, reti ecologiche e fasce tampone.

E' consigliato in tutti gli altri casi.

Specie arboree:

NOME BOTANICO	NOME COMUNE
Acer Campestre	Acero campestre
Alnus Glutinosa	Ontano nero
Caprinus Betulus	Carpino bianco
Celtis Australis	Bagolaro
Fraxinus Excelior	Frassino maggiore
Fraxinus Ornus	Frassino minore
Fraxinus Oxycarpa	Frassino ossifillo
Malus Sylvestris	Melo selvatico
Morus Alba	Gelso bianco
Morus Nigra	Gelso nero
Junglans Regia	Noce
Junglans Nigra	Noce nero
Ostrya Carpinifolia	Carpino nero
Platanus Hybrida	Platano
Populus Alba	Pioppo bianco
Populus Nigra	Pioppo nero

Populus Canescens	Pioppo grigio
Populus Canadensis	Pioppo ibrido
Prunus Padus	Pado
Prunus Avium	Ciliegio selvatico
Prunus Cerasifera	Mirabolo
Pyrus Pyraeaster	Perastro
Quercus Robur	Farnia
Quercus Cerris	Cerro
Salix Alba	Salice alba
Salix Fragilis	Salice fragile
Tilia Platyphyllos	Tiglio nostrano
Tilia Cordata	Tiglio selvatico
Ulmus Leavis	Olmo
Ulmus Minor	Olmo campestre

Specie arbustive e piccoli alberi utilizzabili e ammessi per la composizione di siepi campestri e di utilità per la fauna:

NOME BOTANICO	NOME COMUNE
Acer Campestre	Acero campestre
Alnus Glutinosa	Ontano nero
Amelanchier Ovalis	/
Berberis Vulgaris	Crespino
Caprinus Betulus	Carpino bianco
Colutea Arborescens	Sena bastarda – Vescicaria
Cornus Mas	Corniolo
Cornus Sanguinea	Sanguinella
Coryllus Avellane	Nocciolo
Cotoneaster Tormentos	/
Crataegus monogyna	Biancospino

Eunoymus Europaeus	Fusaggine
Eunoymus Latifolia	/
Ficus Carica	Fico
Fragula Alnus	Fragola
Genista Tintoria	Finestrella
Hippophae rhamnoides	Olivello spinoso
Ligustrum Vulgaris	Ligustro
Lonicera Xylostenum	Caprifoglio
Malus Sylvestris	Melo selvatico
Mespilus Germanica	Nespolo
Morus Nigra	Gelso nero
Morus Alba	Gelso bianco
Ostrya Carpinifolia	Carpino nero
Ononis Spinosa	Arrestabue
Prunus Mahaleb	/
Prunus Padus	Pado
Prunus Spinosa	Prugnolo
Pyrus Pyrastrer	Perastro
Rhamnus Cathartica	Spincervino
Ribes uva-crispa	/
Robinia Pseudoacacia	Robinia
Rosa Canina	Rosa selvatica
Rosa Arvensis	Rosa selvatica
Rubus Ulmifolium	/
Rubus Ceasius	Rovo
Salix Cinerea	Salice grigio
Salix Daphonides	Salice arbustivo
Salix Eleagnos	Salice arbustivo
Salix Purpurea	Salice arbustivo
Salix Trianda	Salice arbustivo
Salix Caprea	Salice arbustivo

Salix Viminalis	Vimine
Sambucus Nigra	Sambuco nero
Spartium Scoparium	Ginestra
Spartium Junceum	Ginestra
Viburnum Lantana	Lantana
Viburnum Opulus	Viburno

I consiglia l'uso di Canna d Palude (Carex spp, Phragmites spp, Tiphia spp) a protezione delle sponde in zone con acqua lenticia.