COMUNE DI VILLA CORTESE

(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DEI SERVIZI

OGGETTO: **NORME**

PROGETTO
BCG ASSOCIATI
MASSIMO GIULIANI

SINDACO
GIOVANNI ALBORGHETTI

SEGRETARIO COMUNALE
DOMENICO ANTONIO SALVATORE D'ONOFRIO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
CARLA CROSINA

ASSESSORE AL TERRITORIO
ALESSANDRO BARLOCCO

RESPONSABILE AREA TECNICA
CARLO COLOMBO

STUDIO GEOLOGICO
RICCARDO BALSOTTI

DATA:

Marzo, 2011

ALLEGATO:

B.6

Indice

ART. 1. Riferimenti normativi e contenuti 3
ART. 2. Opere di urbanizzazione 3
ART. 3. Urbanizzazione secondaria 4
ART. 4. Norme generali per le aree per attrezzature e servizi 4
ART. 5. Attrezzature di interesse collettivo 5
ART. 6. Aree per impianti tecnologici 5
ART. 7. Zone di rispetto stradale e cimiteriale 6
ART. 8. Disposizioni riguardanti impianti di edifici destinati alla distribuzione di energia elettrica 6
ART. 9. Dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria 7
ART. 10. Impegnativa per le opere di urbanizzazione primaria nella zona di completamento e nella zona rurale. 8
ART. 11. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di previsione 8
ART. 12. Classi di sensibilità paesistica 8

ART. 1. Riferimenti normativi e contenuti

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

5.Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

B1	AREE DESTINATE A SERVIZI: REGIME DI PROPRIETA'	1:5.000
B2	SERVIZI ESISTENTI	1:5.000
B3	AZZONAMENTO	1:5.000
B3 x	AZZONAMENTO	1:2.000
B4	SCHEDE: AREE A SERVIZI	
B5	RELAZIONE	
B6	NORME	

ART. 2. Opere di urbanizzazione

1. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'art.4 della legge 29.9.1964 n° 847, essi sono:

a) sedi viarie;
b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
c) fognatura;
d) rete idrica;
e) rete energia elettrica e gas;

f) pubblica illuminazione;

g) rete telefonica;

h) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;

i) impianti cimiteriali;

j) altre reti tecnologiche canalizzate;

k) parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'art.69 della L.R. n.12/05.

ART. 3. Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria riguarda, l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'art.44 della legge 22.10.1971 n. 865 e dagli art.3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n.1444 e precisamente:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- aree a verdi di quartiere.

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

- gli impianti di depurazione (L. 475/88);
- Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005.
- Attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'art. 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari

ART. 4. Norme generali per le aree per attrezzature e servizi

Nella tavola B3 Azzonamento del Piano dei Servizi sono individuate le seguenti categorie di attrezzature:

<u>Servizi esistenti :</u>

1. Attrezzature di interesse collettivo esistenti
2. Attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi
3. Parcheggi
4. Aree per impianti tecnologici

ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE:

Centro sportivo

Istituto Tecnico Agrario "I.T.A.S. G. Mendel"

<u>I servizi di progetto</u> (disciplinati nel documento di piano)

ART. 5. Attrezzature di interesse collettivo

Le aree o immobili di cui al titolo, debbono essere o diventare di proprietà comunale, ad eccezione di quelle aree o immobili contraddistinti con il simbolo letterale per attrezzature religiose e d'istruzione (scuola d'Agraria Ferrazzi-Cova)

Esse sono riservate alla creazione di parchi, spazi liberi per il gioco e la ricreazione, per parcheggi pubblici e per la realizzazione di impianti, attrezzature ed edifici di pubblica utilità.

La specifica destinazione è indicata nella tavola di Azzonamento del P.G.T.. con la stampigliatura dei relativi simboli letterali indicata in legenda.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

If = 2,5 mc/mq.
H = 12,00 ml.
Rq = 1/3
Rs = 1
Rf = 1
Rc = 1/2
Dc = 5,00 ml.
Ds = 7,50 ml.

Qualora l'edificazione avvenga per iniziativa di enti diversi dal Comune, si prevede il convenzionamento tra tali enti e il Comune per tutto quanto può riguardare i contenuti urbanistici, regolamentari e di oneri relativi all'iniziativa.

L'esatta delimitazione delle aree di pertinenza di ogni singolo intervento, nonché la compatibilità delle destinazioni d'uso con l'utilità pubblica, sarà verificata dal Consiglio Comunale, in sede esecutiva.

L'ubicazione delle aree previste nella tavola di Azzonamento del P.G.T.. può essere soggetta, in sede esecutiva, a variazioni motivate, sempre che ne venga mantenuta la quantificazione.

ART. 6. Aree per impianti tecnologici

- Le aree o immobili di cui al titolo sono di esclusiva proprietà comunale e sono riservate alla creazione di attrezzature e di impianti tecnologici a carattere pubblico.

- La specifica destinazione è indicata nella tavola di Azzonamento del P.G.T.., con la stampigliatura dei relativi simboli letterali indicata in legenda.

- L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

If = 2,5 mc/mq.
H = 12,00 ml.
Rq = 1/3
Rf = 1
Rs = 1
Rc = 1/2
Dc = 5,00 ml.
Ds = 7,50 ml.

- La localizzazione dei centri di telefonia fissa è regolamentata dall'art. 96 bis della L.r. 12/2005.

ART. 7. Zone di rispetto stradale e cimiteriale

In queste zone non è consentita nessuna edificazione. Nelle zone di rispetto viario possono essere concesse, in forma precaria, le autorizzazioni a costruire recinzioni del tipo ammesso per le zone rurali, a eseguire l'installazione di distributori di carburante e la formazione di parcheggi scoperti.

All'interno dell'area cimiteriale devono essere rispettate le disposizioni contenute nel piano cimiteriale e nel Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria.

ART. 8. Disposizioni riguardanti impianti di edifici destinati alla distribuzione di energia elettrica

Le norme di cui agli articoli precedenti non si applicano agli edifici e agli impianti destinati alla distribuzione dell'energia elettrica, atteso il preminente interesse pubblico del servizio.

Per dette opere si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 33/79 (art. 9, comma 2°), alla Legge Regionale 51/75, alla Legge Regionale 8/76 e alla Legge Regionale 9/77, che specificano le condizioni alle quali le opere citate debbono essere subordinate.

Si consente inoltre che per le nuove cabine di trasformazione e che per gli ampliamenti di quelle esistenti non siano tassativamente rispettate le distanze dai confini di proprietà prescritta per tutta l'altra confinanza: la misura minima di distacco da detti confini è fissata in ml. 3,00, purché non vengano compromesse le condizioni igieniche e di insolazione di fabbricati ad uso abitativo esistenti nelle adiacenze.

Sono escluse dalla corrente disciplina urbanistica le costruzioni di sostegni per le linee elettriche, salvo l'osservanza delle vigenti disposizioni di legge sulla materia specifica.

Si precisa che tra le opere di urbanizzazione primaria deve essere inclusa anche la rete di distribuzione dell'energia elettrica in forza al la Legge Statale 847/64.

ART. 9. Dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

In tutte le zone edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso delle zone stesse, la fabbricazione è subordinata all'esistenza o alla predisposizione contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria comprendenti:

a) le strade di servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, area di sosta, ecc...);

b) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione e opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc...);

c) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;

d) le condotte per l'erogazione del gas domestico;

e) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a);

f) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi;

g) le aree per il parcheggio delle autovetture al servizio delle abitazioni

Nelle zone residenziali di espansione e nelle zone di trasformazione l'edificazione è subordinata a una dotazione minima di area pari a mq. 26,50 per ogni 100 mc. di volume lordo edificabile. L'individuazione di tali aree, è quella indicata nella planimetria di Azzonamento del P.G.T..

Tali aree sono destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati a parco e giardino per il gioco e lo sport e per parcheggi pubblici (questi ultimi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge n° 765 del 6.8.1967).

Per la zona di recupero A la dotazione minima di cui sopra, deve essere di mq. 26,50 per ogni 100 mc. di volume lordo edificabile, di cui almeno mq. 13,00 reperito nell'ambito dei progetti di sistemazione urbanistica edilizia. In quest'ultimo caso, la residua dotazione, deve essere monetizzata oppure reperita all'esterno di tali progetti in corrispondenza di quelle identificate nella planimetria di Azzonamento del P.G.T..

Per le zone di edilizia economica e popolare, la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria corrisponde alla quantificazione prevista nella planimetria di Azzonamento del Piano dei servizi.

Per le zone produttive di espansione, la dotazione di cui sopra da destinare a spazi pubblici, attività collettive a verde pubblico e a parcheggi, non può essere inferiore al 20% della superficie considerata.

ART. 10. Impegnativa per le opere di urbanizzazione primaria nella zona di completamento e nella zona rurale.

Qualora i proprietari intendano procedere all'edificazione di aree comprese nelle zone di completamento che non risultino attrezzate di tutti i servizi di urbanizzazione primaria definiti dall'ART. 2 e dovranno impegnarsi, mediante scrittura registrata in atti pubblici e coperta da conforme garanzia finanziaria sottoscritta prima del rilascio del titolo abilitativo, all'attuazione a proprie spese (o in alternativa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, alla monetizzazione dei costi previsti) delle opere mancanti contemporaneamente alle costruzioni oggetto del titolo stesso.

ART. 11. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di previsione

1. Le aree a servizi di progetto sono individuate nell'allegato A22 Schede delle aree di trasformazione e nell'azzonamento del Piano dei Servizi. Tali aree verranno acquisite attraverso la parziale o totale monetizzazione delle aree a standard previste nei piani attuativi.
2. Nelle aree di trasformazione sottoposte a Piano Attuativo come disciplinate dal Documento di Piano (TR2-TR3-TR4) è prevista una dotazione di aree a servizi pari a:

    - 30 mq per abitante teorico per l' area di trasformazione residenziale TR3
    - 20% della superficie fondiaria delle aree produttive TR2 e TR4 .

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione dell'area a servizi di progetto compresa tra Via Solferino e Via Vecellio.

3. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale è delimitata l'area del bosco urbano da piantumare. Parte dell'area è già di proprietà comunale e in parte di proprietà privata.

ART. 12. Classi di sensibilità paesistica

1. Ogni intervento sul territorio comunale, oltre che essere sottoposto a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali, deve necessariamente tenere conto di quanto contenuto nelle Tavole C2 "Caratteri costitutivi del paesaggio", e C3 "Carta della sensibilità paesistica", che si intendono qui integralmente recepite, e della relativa disciplina di cui al titolo V della normativa del Piano delle Regole.