

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI VANZAGHELLO

---

**P.G.T.**

---

COOP. ARCH. G.1- Novara - Piazzale Lombardia 8 Tel. 0321.455°90 - Fax 457548  
Giovanni Gramegna

---

PIANO DEI SERVIZI

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

ADOTTATO CON

DELIBERA C.C. n.                      del                      esecutiva il

Autenticazioni:

## **Art. 1 – ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, con la determinazione di servizi considerati, l'analisi della domanda, la definizione dei parametri quantitativi e qualitativi delle diverse tipologie di servizio, la verifica dell'offerta esistente, le previsioni di P.G.T., la verifica della sostenibilità economico finanziaria.
- la carta delle reti in sopra e sotto suolo esistenti - scala 1:5.000
- tavola S1: le previsioni del Piano dei Servizi, con la individuazione delle modalità di attuazione - scala 1:5.000
- tavola S2: le previsioni del Piano dei Servizi, con la individuazione della viabilità veicolare ciclo pedonale esistente e di progetto - scala 1:5.000
- Norme Tecniche di Attuazione

Il Piano dei Servizi sarà, successivamente, integrato, entro i termini previsti dalla vigente normativa, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'art. 38 della Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 26.

## **Cap. I - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, realizzate o da realizzare per iniziativa pubblica, o realizzate o da realizzare a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione e assoggettate all'uso pubblico o cedute al Comune in sede di attuazione delle previsioni di Piano, nonché realizzate su aree private da privati e regolate da convenzioni o regolamenti od atti d'obbligo al fine di assicurare alla generalità della popolazione residente o servita, lo svolgimento dell'attività o del servizio cui sono destinate.

Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano, le aree pubbliche di interesse generale sono così classificate :

- 1) aree per infrastrutture pubbliche
- 2) aree per servizi tecnologici
- 3) aree per attrezzature e servizi sociali
  - 3a) aree per attrezzature scolastiche
  - 3b) aree per attrezzature di interesse comune
  - 3c) aree destinate a verde pubblico
  - 3d) aree destinate a parcheggio pubblico
- 4) aree per attrezzature cimiteriali

## **ART. 2 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE**

Oltre alle sedi della linea FNM, le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti ed allo svolgimento del traffico pedonale, ciclabile e veicolare sono :

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze, compresi i sottoservizi, ed i nodi stradali
- b) il sistema della viabilità ciclo pedonale

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali, può essere modificato limitatamente a successive precisazioni conseguenti i progetti esecutivi delle opere.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione l'A.C. può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PGT senza ricorrere a Strumenti urbanistici esecutivi; la rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PGT, variazioni nel limite di m 2,00 per lato.

Le strade pubbliche, le strade vicinali, le strade consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di PGT, dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6,00.

La mezzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta definizione o rettifica dell'asse viario.

Agli incroci stradali ogni costruzione, (comprese le recinzioni ed i muri di sostegno), deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati di misura corrispondente alla larghezza della carreggiata stradale adiacente, con un minimo di ml. 3,00 ciascuno.

La parte esterna alla costruzione ed alla recinzione concorre alla determinazione delle superfici da cedere a norma del presente Piano.

Nella allegata planimetria sono precisati i tracciati relativi alla nuova viabilità di Piano (anche relativamente alla viabilità principale interna alle aree di trasformazione nella zona nord ovest del territorio comunale) e gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente, con particolare riferimento alla riqualificazione della SS341 con la formazione della strada parco, ai percorsi ciclabili e pedonali ed alla riqualificazione della viabilità interna all'abitato, tenuto conto dei problemi relativi alla accessibilità delle diverse attrezzature di servizio e, in particolare, delle attrezzature scolastiche.

La planimetria potrà essere aggiornata e modificata, con deliberazione di Consiglio Comunale, in particolare in occasione della formazione del Programma pluriennale delle opere pubbliche, senza costituire variante al P. G.T.

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata rispettivamente in ml.4,50 di sezione utile.

### **ART. 3 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI.**

Sono le aree destinate ad attrezzature tecniche, principalmente di enti eroganti servizi pubblici e di pubblica utilità (cabine e reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ecc.)

La realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di analoghi manufatti a servizio delle altre reti tecnologiche pubbliche e private (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc.) è soggetta a titolo edilizio abilitativo che è rilasciato agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti.

I volumi e le superfici coperte delle cabine e dalle colonnine non sono computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di zona; le cabine debbono essere realizzate preferibilmente interrate

Se emergenti dal terreno le cabine debbono rispettare le distanze dai confini e dalle strade; essere dotate di idonei spazi di sosta per i mezzi di manutenzione; essere delimitate e mimetizzate su tutti i lati con recinzioni verdi (con siepi o rete metallica e rampicanti o altre analoghe risoluzioni).

## **ART. 4 – AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI**

Sono le aree già caratterizzate dalla presenza di attrezzature e servizi sociali di interesse pubblico e generale o destinate dal Piano ad ospitare detti servizi, in conformità ed attuazione del Piano dei Servizi.

Le destinazioni specifiche e prevalenti delle aree sono topograficamente illustrate negli elaborati grafici di Piano. Con riferimento alle aree il cui reperimento è previsto e prescritto in sede di piani attuativi l'elaborato grafico si limita ad evidenziarne le quantità.

Le aree per attrezzature e servizi di interesse generale sono significativamente presenti o previste in termini diffusi su tutto il territorio comunale in stretta correlazione con le aree di trasformazione edilizia ed urbanistica e costituiscono, con il sistema delle aree verdi private, una importante risorsa per migliorare la qualità della vita degli abitanti.

La tradizione propone un verde pubblico organizzato in parchi o giardini poco legati al contesto naturale locale. L'estensione delle aree a disposizione e il nuovo "sistema del verde" proposto dal PGT, consiglia di affidare anche a queste aree un ruolo, pure modesto, di valenza naturalistica.

Dette aree possono costituire, infatti, un tassello per realizzare una efficace rete ecologica sul territorio.

In queste aree il Piano prevede di incrementare il contenuto ecologico ampliando l'utilizzo di specie autoctone; di riorganizzare gli spazi e le interconnessioni affinché si possano realizzare habitat per una fauna compatibile con la fruizione pubblica; di creare microhabitat di interesse naturalistico, diffuse piantumazioni di pronto effetto e di vegetazione arbustiva ed arborea soprattutto nelle zone limitrofe o confinanti con altri elementi costituenti la rete ecologica.

Per il complesso degli insediamenti residenziali sono previste:

### **a) Aree per l'istruzione.**

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature :

A = asilo nido

Ma = scuola materna

SE = scuola elementare

SM = scuola media

Le modalità d'intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18/12/1975 e s.m.i. Gli elaborati del Piano dei servizi esprimono i seguenti indici e parametri urbanistici:

	A-Ma	SE	SM
Indice Uf : mq./mq.=	0,4	0,5	0,6
Rapporto di copertura =	40%	30%	30%
Altezza massima: ml =	7,0	7,0	7,0
Superfici a parcheggio:% della S.f. =	20%	20%	20%
Distanza dai confini: ml =	5,00	5,00	5,00
Superficie permeabile: % della S.f.=	40%	50%	50%

## **b) Aree ed edifici per attrezzature d'interesse generale.**

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli enti riconosciuti dallo Stato quali enti pubblici. Possono essere realizzati anche da cooperative, enti o privati che, nel solo caso realizzino l'edificio con intervento di nuova costruzione a propria cura e spese e/o assumano la gestione del servizio su area pubblica od assoggettata ad uso pubblico, ne rispettino i fini sociali, garantiti da apposita convenzione che ne regoli gli aspetti gestionali e normativi.

Nelle nuove costruzioni è consigliabile sia garantita una dotazione di parcheggi e spazi di sosta nella misura del 15% della relativa Superficie fondiaria.

E' ammessa la costruzione di abitazioni esclusivamente al servizio dei custodi delle attrezzature nella misura massima di una abitazione con 80 mq. di S.n.r.

Per le attrezzature comuni, ad eccezione di quelle religiose strettamente dedicate al culto ed alle funzioni religiose, valgono le norme e gli indici seguenti:

Indice $U_f$	= 0,5 mq./mq.
Rapporto di copertura	= 30%
Altezza massima	= 7,00 m.
Superfici a parcheggio	= 15% della S.f.
Distanza dai confini	= 5,00 m.
Superficie permeabile	= 50% della S.f.

## **c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.**

Sono destinate a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago e per impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature sportive può essere attuata da cooperative, associazioni sportive od altri enti sportivi e da privati. Nel caso questi realizzino le attrezzature a propria cura e spese e/o assumano la gestione del servizio su area pubblica od assoggettata ad uso pubblico, i fini sociali sono garantiti da apposita convenzione che ne regola tutti gli aspetti gestionali e normativi.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti  $U_f = 0,30$  mq/mq.
- per gli impianti scoperti  $U_f = 0,50$  mq/mq.

b) parcheggi nella misura indicata dalla tabella del piano dei servizi per ciascuna attrezzatura. La realizzazione di più attrezzature sportive nella stessa area consente di ridurre le relative superfici a parcheggio nella misura del 60%.

Nella nostra tradizioni culturale il verde pubblico è quasi sempre inteso come puro e semplice decoro urbano, come luogo di quiete e relax; nella migliore delle ipotesi come luogo attrezzato per il gioco dei bambini delle classi di età più giovani.

Le aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport, sono generalmente e prevalentemente realizzate dai privati, a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, all'interno delle aree soggette a Piano attuativo.

In questo senso le presenti norme esprimono le seguenti linee di indirizzo.

Lo spazio di gioco si deve configurare come un ambiente stimolante e dalla libertà incondizionata di movimento per i bambini; deve essere possibilmente caratterizzato da

attrezzature, funzioni ed attività diverse, tenuto conto delle molteplici classi di età dei fruitori, dei diversi tipi di interesse e delle funzioni che debbono essere attribuite al gioco: dalle attività di movimento, a quelle di socializzazione, a quelle creative e di animazione, alle attività tranquille e di riposo.

Le diverse zone, pure consentendo e favorendo la spontanea separazione dei diversi gruppi di interesse, è preferibile possano essere collegate tra loro, anche al fine di favorire l'interscambio fra le diverse attività.

Aree verdi per il riposo, il relax e l'incontro, con zone d'ombra alternate a superfici erbose, possono essere alternate ad angoli attrezzati per il gioco, con spazi asfaltati per pattinare, tavoli da ping pong, aree per giochi con la palla, piste da ciclocross, percorsi di allenamento, percorsi vita, ecc.

Alcune aree possono essere caratterizzate con attrezzature specifiche: dal Parco Robinson alle attività di laboratorio.

I giochi creativi, di costruzione, di imitazione, di socializzazione, i giochi di gruppo costituiscono la base del Parco Robinson, che può essere realizzato e gestito direttamente dai ragazzi.

I laboratori consentono, più di altre attrezzature ed attività la costituzione di gruppi verticali di interesse.

Laboratori per educazione stradale, osservazioni scientifiche, attività di sperimentazione (con un piccolo stagno, spazi per colture agricole, percorsi degli odori, l'allevamento di piccoli animali, atelier di falegnameria, per i lavori tessili, di modellaggio, laboratori di fotografia, tipografia, ecc.) possono essere più facilmente realizzati con una elevata integrazione alle attività ed attrezzature scolastiche.

L'obiettivo è quello di garantire un ambiente sano, sicuro, stimolante: ricco di attrezzature idonee allo sviluppo fisico, intellettuale, affettivo e sociale.

Per la piantumazione delle aree verdi può essere recuperato l'uso di porre a dimora uno o più alberi per ogni neonato.

Uno o più alberi per ogni bambino lega anche affettivamente i ragazzi e la famiglia all'area verde; alla conoscenza ed al rispetto degli altri alberi; a sentire propria l'intera area verde; a rispettarla ed usarla nei modi più corretti ed utili; a migliorarla per corrispondere a crescenti e diverse esigenze; a vigilare sugli atti di vandalismo; a mantenerla efficiente per sé e per quelli che verranno.

Alle aree di verde pubblico possono essere assimilate le aree di compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna il compito di incrementare il contenuto ecologico dell'area.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi.

Le opere, le infrastrutture necessarie alla fruizione o alla conservazione in efficienza delle aree dovrebbero essere realizzate a cura del Comune o del Parco del Ticino a mezzo di specifica convenzione.

#### **d) Aree per spazi di sosta e parcheggio.**

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali ed extraresidenziali, nelle quantità espresse nella specifica tabella del Piano dei servizi.

Le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione, ad eccezione delle aree per la quali il Piano prevede la



cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico permanente e realizzazione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione e correlata al titolo edilizio abilitativo.

Nelle aree residenziali come nelle aree commerciali e turistico ricettive e nelle aree di pertinenza dei diversi servizi di interesse pubblico e generale le aree a parcheggio debbono essere preferibilmente realizzate a prato armato o su masselli forati di cemento posati su fondo di sabbia.

In caso di parcheggi di grandi dimensioni (condomini, centri commerciali, ecc.) le acque meteoriche scolanti dai parcheggi, prima del loro scarico nel sottosuolo, debbono essere raccolte e sottoposte a trattamento di disoleazione.

Tutte le aree a parcheggio, pubblico o privato, debbono essere alberate con la posa di un albero di alto fusto, preferibilmente ogni due, quattro o sei posti macchina, rispettivamente quando previsti in linea o contrapposti, in relazione al tipo di essenza utilizzata ed al fine di assicurare una adeguata ombreggiatura.

Per il complesso degli insediamenti extraresidenziali sono previste:

**a) aree a destinazione industriale ed artigianale:**

le aree a servizio sono destinate a parcheggio e verde naturale ed attrezzato e possono ospitare funzioni sportive, ricreative e culturali, mense collettive, centro di servizi, percorsi ciclo pedonali) nel rispetto delle norme e degli indici seguenti:

Indice Ut = 0,10 mq./mq.

Rapporto di copertura = 20%

Altezza massima = 7,50 m.

Distanza dai confini = 5,00 m.

**b) aree ed attività a destinazione commerciale, terziaria e turistico ricettiva**

Le aree a servizio degli insediamenti commerciali, terziari e turistico ricettivi (la cui dotazione non potrà mai essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici) sono prevalentemente destinate a verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Le aree a parcheggio possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con almeno un albero ogni quattro- sei posti auto in relazione al tipo di essenza utilizzata ed al fine di assicurare una adeguata ombreggiatura); possono essere ricavate all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

I punti vendita con attività di gioco esclusiva di cui al Decreto Ministero delle Finanze 30011/2011 (agenzie per le scommesse su eventi sportivi; negozi da gioco di cui al D.L. 223/06 art. 38; sale bingo; esercizi dediti esclusivamente al gioco con apparecchi; sale pubbliche di gioco allestite specificamente per lo svolgimento del gioco lecito, ecc.) sono ammessi e possono essere autorizzati a condizione che:

- a) siano collocati ad una distanza minima, misurata sul percorso pedonale pubblico o privato più breve, di metri 200 dai siti sensibili (asili, scuole, luoghi di culto, centri sportivi, centri di aggregazione sociale, ambulatori medici o pediatrici, ospedali,

cliniche, farmacie, case di riposo, ecc., come definiti da specifica deliberazione della Giunta Comunale);

- b) siano inderogabilmente dotati, in aggiunta alle superfici a parcheggio privato di cui alla Legge 122/89, di aree a parcheggio pubblico nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento con un numero di posti auto determinato, con arrotondamento, con un coefficiente di trasformazione pari a 26 mq.

Tali aree, per le quali, in ogni caso, non è consentita la monetizzazione, debbono essere reperite all'interno dell'area di insediamento o in aree limitrofe, a distanza non maggiore di metri 100 dal punto vendita. In questo ultimo caso debbono essere assoggettate, a mezzo di specifico atto notarile, all'uso pubblico ed a vincolo pertinenziale.

Per le attività esistenti è richiesto l'adeguamento alle presenti norme entro e non oltre il 31.12.2015.

#### **ART. 5 – AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la relativa fascia di rispetto, destinate al suo ampliamento e ad ospitare attrezzature complementari (parcheggi, verde, chioschi di servizio per la vendita di fiori, ecc.) ed alla salvaguardia igienico – ambientale.

## **ART. 6 – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

Con la eccezione del progetto di ampliamento dell'area del campo sportivo, delle attrezzature scolastiche e delle attrezzature relative ai servizi amministrativi, culturali, socio assistenziali e di interesse generale, le previsioni del Piano dei servizi, con particolare riferimento alle aree a destinazione verde pubblico e parcheggi, si attuano, prevalentemente, a mezzo del principio della perequazione, con la cessione gratuita delle aree ed anche con la realizzazione diretta da parte degli operatori, con l'eventuale scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione.

Nella tavola del Piano dei servizi sono evidenziate, con specifica simbologia, le aree già destinate a servizi e/o già di proprietà pubblica e le aree dove, in attuazione delle previsioni di Piano, sono previste la cessione e la realizzazione delle aree a servizio, nelle quantità espresse dalle tavole e nelle tabelle allegate.

Il Piano dei Servizi, con la verifica dello stato di attuazione in relazione ai fabbisogni individuati, può essere modificato, aggiornato ed integrato ai sensi della legislazione vigente, in sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche o delle successive relative variazioni (variazioni od assestamento di Bilancio, variazione od integrazione del Programma triennale) .

Il Piano dei servizi identifica, con apposita simbologia, gli interventi di riqualificazione del sistema infrastrutturale esistente, tanto al fine di realizzare percorsi protetti di accesso ai servizi, esistenti e in progetto, quanto di connettere, visivamente e fisicamente, anche attraverso le aree verdi private, l'edificato con il territorio naturale ed agricolo.

La manutenzione delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico nell'ambito delle aree soggette a Piano attuativo o realizzate in correlazione a permessi di costruire su lotti singoli sarà generalmente posta a carico degli operatori, nell'ambito della relativa convenzione, salvo una specifica caratterizzazione dell'area quale servizio di interesse più generale e che sia stata richiesta in cessione al Comune per rilevante interesse pubblico.

## INDICE

art. 1	– elaborati del Piano dei Servizi	pag. 2
CAP. I	– aree pubbliche di interesse generale	pag. 3
art. 2	- aree per infrastrutture pubbliche	pag. 4
art. 3	- aree per servizi tecnologici	pag. 5
art. 4	- aree per attrezzature e servizi sociali	pag. 6
art. 5	- aree per attrezzature cimiteriali	pag. 10
art. 6	- disposizioni relative alla attuazione del Piano dei servizi	pag. 11