Comune di Erba P.G.T.

Atto di rettifica 2022

Piano dei Servizi
Norme Tecniche di Attuazione

Dirigente Area Servizi al Territorio
Ing. Domenico Martini

Collaboratori
Ing. Anna Bargna
Arch. Matteo Cavenaghi

1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano dei Servizi

Art. 1 - Finalità ed efficacia del Piano dei Servizi
Art. 2 - Elaborati del Piano dei Servizi
Art. 3 - Modalità di gestione delle aree per servizi
Art. 4 - Aree con vincolo di destinazione: criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale
Art. 5 - Norme generali

Capo 2. Disposizioni specifiche. Articolazione dei servizi e modalità di intervento

Art. 6 - Classificazione dei servizi
Art. 7 - Servizi alla persona
Art. 8 - Servizi del verde e delle aree non edificate
Art. 9 - Servizi alla mobilità
Art. 10 - Servizi alla produzione
Art. 11 - Servizi tecnologici e ambientali
Art. 12 - Servizi infrastrutturali

Capo 3. Dotazioni da garantire in relazione alle funzioni insediate

Art. 13 - Dotazioni private di verde
Art. 14 - Dotazioni private di parcheggi
Art. 15 - Dotazioni private di parcheggi

Capo 4. Indicazioni progettuali

Art. 16 - Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico
Art. 17 - Indicazioni per la riorganizzazione unitaria degli interventi

Capo 5. Norme speciali

Art. 18 - Ambiti interessate da Protocollo di Intenti

Capo 1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano dei Servizi

Art. 1 - Finalità ed efficacia del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
Il Piano dei Servizi, inoltre, contribuisce, unitamente al Piano delle Regole, a dare forma alla rete ecologica locale interessante il territorio comunale di Erba. Sotto tale profilo i servizi e le attrezzature pubbliche concorrono direttamente a formare l'insieme di corridoi verdi e di connessione tra ecosistemi anche mediante l'introduzione di parametri di natura ecologica come definiti nelle definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

2. Il Piano dei Servizi assume efficacia nei confronti degli interventi pubblici. Gli interventi devono conformarsi alle indicazioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione oltre che ai contenuti degli elaborati grafici così come elencati nel successivo articolo.

3. Le indicazioni del Piano dei Servizi assumono valore conformativo dell'assetto giuridico dei suoli.

Art. 2 - Elaborati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati grafici
- PdS tavola 1.1 "Usi e modalità di intervento, settore nord", scala 1:5.000
- PdS tavola 1.2 "Usi e modalità di intervento, settore sud", scala 1:5.000
- PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore nord", scala 1:5.000
- PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore sud", scala 1:5.000

altri elaborati
- Norme Tecniche di Attuazione

2. I contenuti di tutti gli elaborati sopraelencati assumono valore prescrittivo.

3. Fanno parte integrante del Piano dei Servizi i seguenti documenti:
- Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano. Relazione illustrativa generale. Quadro ricognitivo e conoscitivo,
- Piano di Governo del Territorio - Relazione per la revisione del Documento di Piano
- Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio.
- DP tavola 1. "Documento di Piano. Carta del disegno di piano", scala 1:10.000, intero territorio comunale
- DP tavola 2.1 "Rete ecologica e aree urbanizzate, settore nord", scala 1:5.000, territorio urbanizzato,
- DP tavola 2.2 "Rete ecologica e aree urbanizzate, settore sud", scala 1:5.000, territorio urbanizzato,
- DP tavola 3.1 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione, settore nord", scala 1:5.000,
- DP tavola 3.2 "Documento di Piano: Ambiti di trasformazione, settore sud", scala 1:5.000.
- DP Indicazioni per la pianificazione attuativa

4. Fanno inoltre parte integrante del Piano dei Servizi:
- lo Studio geologico del piano.
- gli strumenti di settore vigenti e le loro specifiche indicazioni normative.
- l'aggiornamento del Piano Generale dl Traffico Urbano, con particolare riferimento alle specifiche motivazione in ordine alla rilevanza ed attualità dell'interesse pubblico alla realizzazione delle opere ivi previste anche mediante l'apposizione o la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di cui al successivo art. 1, paragrafo n. 1, in relazione ai servizi per la mobilità di cui all'art. 9 del presente piano dei servizi

5. Tutti i termini utilizzati all'interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione trovano la loro precisa definizione nel documento "Definizioni e disposizioni comuni" che fa quindi parte integrante del Piano delle Regole.

Art. 3 - Modalità di gestione delle aree per servizi

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni del piano stesso avviene nei seguenti modi:

1. Aree con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate negli elaborati PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore ovest", scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore est", scala 1:5.000.
L'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative.
Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente pubblico cui compete l'attrezzatura o l'impianto tecnologico.
Sino all'acquisizione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.
Sulle aree con vincolo di acquisizione e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti (D.lgs. 163/2006 e s.m.i) nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali (D.lgs. 267/2000 titolo V).
I succitati Soggetti dovranno essere disposti:
- a provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;
- a provvedere alla gestione del servizio insediato secondo i contenuti della convenzione;
- a realizzare a proprie spese altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal Piano dei Servizi (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc...), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area, previa approvazione dell'amministrazione comunale rispetto la pubblica utilità.

La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione di servizi nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa sui contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006 – art. 30). La stessa convenzione disciplina, attenendosi alla regolamentazione vigente sulle opere pubbliche (contratti pubblici, norme tecniche, norme sulla sicurezza, ecc.), lo svolgimento della realizzazione dell'attrezzatura pubblica.
In alternativa all'esproprio, e in applicazione dell'istituto della Compensazione urbanistica e dei crediti edilizi così come definiti nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio (art. 3), le aree con vincolo di acquisizione, comprese le superfici interessate da previsioni di strade e percorsi ciclo-pedonali, esprimono una capacità edificatoria da determinarsi sulla base di stima ad hoc da effettuarsi da parte dell'Agenzia del Territorio che può essere utilizzata negli ambiti del Piano delle Regole e del Documento di Piano secondo le modalità definite nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.
Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di acquisizione o già di proprietà pubblica è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare secondo la classificazione degli elaborati PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore ovest", scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore est", scala 1:5.000.

2. Aree per servizi con vincolo di destinazione

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono specificatamente individuate negli elaborati PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore ovest", scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore est", scala 1:5.000.
Le specifiche destinazioni vincolate sono quelle indicate negli elaborati PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore ovest", scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore est", scala 1:5.000.
Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.
Le aree con vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio.
Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di destinazione è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare secondo la classificazione degli elaborati PdS tavola 2.1 "Modalità attuative, settore ovest", scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 "Modalità attuative, settore est", scala 1:5.000.

3. Aree per servizi di proprietà di enti gestori di servizi pubblici o di proprietà di enti religiosi
Le aree del Piano dei Servizi di proprietà di enti gestori di servizi pubblici o di enti religiosi sono specificatamente individuate negli elaborati PdS tavola 2.1 “Modalità attuative, settore ovest”, scala 1:5.000 e PdS tavola 2.2 “Modalità attuative, settore est”, scala 1:5.000.
Le destinazioni vincolate sono quelle indicate negli elaborati PdS tavola 1.1 “Usi e modalità di intervento, settore ovest”, scala 1:5.000 e PdS tavola 1.2 “Usi e modalità di intervento, settore est”, scala 1:5.000
Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell’area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso secondo le specifiche contenute negli elaborati PdS tavola 1.1 “Usi e modalità di intervento, settore ovest” e PdS tavola 1.2 “Usi e modalità di intervento, settore est”.

4. Previsione di aree per servizi all’interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano
Negli Ambiti di Trasformazione relativamente ai servizi pubblici valgono le disposizioni contenute nell’elaborato DP Indicazioni per la pianificazione attuativa.

5. Previsione di aree per servizi all’interno delle previsioni del Piano delle Regole
Tutti gli incrementi di Slp derivanti dall’applicazione di indici negoziabili, superiori a quelli base devono concorrere alla cessione di aree per servizi o loro monetizzazioni nelle forme e dimensioni definite nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Art. 4 - Aree con vincolo di destinazione: criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale

1. Possono concorrere alla formazione dell’offerta di servizi anche i servizi privati di interesse generale.
I servizi privati sono da intendersi di interesse generale se omologati a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi anche non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione.

2. Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi è consentita, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici, anche la realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature alle seguenti condizioni:

- gli interventi da essi promossi devono essere oggetto di convenzione e approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata già definitivamente approvati;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipo-morfologiche.

3. Per quanto attiene la costruzione delle attrezzature e la gestione dei servizi la natura di pubblica utilità prescrive di attenersi alle disposizioni contenute nella vigente normativa che disciplina i contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

Art. 5 - Norme generali

1. Le specifiche destinazioni d'uso dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità della proposta rispetto al contesto sui livelli di dotazione complessiva dei servizi, e con le seguenti avvertenze:

- i servizi a scala locale, così come successivamente individuati, sono intercambiabili solo tra loro, così pure solo tra loro i servizi a scala territoriale, così come successivamente individuati. Negli ambiti di antica formazione i servizi a scala locale e i servizi a scala territoriale sono intercambiabili tra loro;
- non sono intercambiabili i servizi alla persona con gli altri servizi.

L’amministrazione comunale può sempre modificare il vincolo di destinazione con il vincolo di acquisizione.

2. Per i servizi esistenti è sempre ammessa, in deroga ai parametri della relativa zona, il loro ampliamento sino ad un massimo del 30% della slp esistente al momento di adozione del PGT, con un limite di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria.
Nei servizi classificati come istruzione di base (Pi) e istruzione superiore (PI) è sempre ammessa la realizzazione di opere a corredo e completamento dei servizi (palestre, spogliatoi, mense, ecc.).
Per gli impianti sportivi, coperti e non, è sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture quali spogliatoi e piccoli locali di servizio.
Negli spazi pubblici o d'uso pubblico è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi, chioschi solo se strettamente necessari alla vivibilità, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto e per un massimo di 100 mq di slp comprensivo dell'esistente.
I cimiteri sono sempre ampliabili nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alla specifica normativa. L'ampliamento del cimitero comporta l'ampliamento della relativa fascia di rispetto.
Gli incrementi di cui sopra sono ammessi anche senza il rispetto della dotazione dei parcheggi, previa una valutazione del relativo impatto da parte dell'Ufficio Tecnico e del Consiglio Comunale.
L'ampliamento é sempre subordinato alla verifica della sua compatibilità in termini di inserimento urbanistico, di sostanziale rispetto del disegno del suolo non edificato e di coerenza architettonica.
Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti nei nuclei di antica formazione così come definiti nel Piano delle regole, salvo specifico provvedimento di variante.

3. Non costituiscono variante al Piano dei Servizi le modifiche alle previsioni relative alle aree destinate a servizi o ad attrezzature pubbliche che comportino una modifica pari al 5% (in più o in meno) della superficie così come individuate negli elaborati grafici del Piano dei Servizi.
Tali modifiche possono essere apportate per facilitare l'attuazione delle previsioni delle aree per servizi e attrezzature o per una maggiore aderenza delle previsioni con l'assetto fondiario dei soggetti deputati alle trasformazioni.

4. L'inserimento di servizi all'interno del perimetro del Parco della Valle Lambro e della Riserva Naturale della Valle Bova sono assoggettati alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.

Capo 2. Disposizioni specifiche. Articolazione dei servizi e modalità di intervento

Art. 6 - Classificazione dei servizi

La classificazione dei servizi riportata negli elaborati PdS tavola 1.1 “Usi e modalità di intervento, settore ovest” e PdS tavola 1.2 “Usi e modalità di intervento, settore est”, è definita in rapporto all’utente del servizio stesso e in relazione alla possibilità offerta da alcuni servizi, per il loro carattere sistemico (principalmente il verde pubblico e gli spazi urbani ma anche i servizi alla mobilità), nel definire forme di riorganizzazione urbana e territoriale di carattere generale.
L’insieme dei servizi rilevati è stato così classificato in 6 categorie a loro volta suddivise in servizi di prossimità e servizi alla scala territoriale.

1. Servizi alla persona
Sono i servizi destinati alle persone che risiedono o transitano nel comune. Essi sono classificati nel seguente modo:

servizi a scala locale
- istruzione di base (Pi)
- servizi sociali-assistenziali (Ps)
- servizi religiosi (Pr)
- servizi culturali, sportivi e del tempo libero (Pc)
- servizi culturali, sportivi e del tempo libero prevalentemente inedificati (Pci)
- Lavatoi pubblici
- Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

servizi a scala territoriale
- istruzione superiore (PI)
- servizi sanitari (PS)
- servizi amministrativi – istituzionali (PA)
- strutture religiose (PR)

2. Servizi del verde e delle aree non edificate
Sono i servizi destinati al disegno dello spazio inedificato della città
Essi sono classificati nel seguente modo:

- parchi urbani (VV)
- parchi di quartiere e spazi aperti di uso pubblico (Vv)
- piazze e spazi pavimentati (Pz)

3. Servizi alla mobilità
Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità.
Essi sono classificati nel seguente modo:

- aree di sosta (p)
- percorsi ciclo-pedonali
- sottopassi (sp)
- passerelle pedonali
- viabilità di progetto
- sedime stradale di previsione
- strade di nuova realizzazione da definire come sedime e tracciato
- strade oggetto di interventi di riqualificazione da definire come sedime.

4. Servizi alla produzione
Sono i servizi destinati a svolgere funzione di servizio e di supporto al comparto produttivo.
Essi sono classificati nel seguente modo:

- attività fieristiche (AF)
- attrezzature di servizio (AS)

5. Servizi tecnologici e ambientali
Sono le attrezzature destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, ecc., oppure allo smaltimento dei rifiuti.
Essi sono classificati nel seguente modo:

- impianti tecnologici (TI)
- piattaforma ecologica (TE)

6. Servizi infrastrutturali
Sono i servizi connessi alla mobilità non automobilistica.
Essi sono classificati nel seguente modo:

- stazione (IS)
- centro polifunzionale di emergenza (IE)

I servizi infrastrutturali sono conteggiati come aree a standard solo quando sono gestiti da enti pubblici.

Art. 7 - Servizi alla persona

1. L'obiettivo dei servizi alla persona a scala locale è prioritariamente quello di garantire la corretta presenza dei servizi e delle attrezzature all'interno del territorio urbano e delle sue singole parti. I servizi alla persona contribuiscono, anche se in misura minore, alla riqualificazione dello spazio urbano, al potenziamento del verde, alla estensione della rete ecologica in area urbana.

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

4. In relazione alle distanze valgono le seguenti indicazioni:
- distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio costruendo e non inferiore 5 m.
- distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio costruendo e non inferiore a 10 m.
- distanza dal filo stradale: secondo le disposizioni del Piano Generale del Traffico Urbano e sulla base della classificazione delle strade in esso contenuta.

5. I servizi alla persona si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

a. Istruzione di base (Pi)
Per l'istruzione di base trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 50%;
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

b. Servizi socio-assistenziali (Ps)
Per i servizi socio assistenziali trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 50%;
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

c. Servizi religiosi (Pr)
Per i servizi religiosi trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 50%;

- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

d. Servizi culturali, sportivi e del tempo libero (Pc)
Per i servizi culturali, sportivi e del tempo libero trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 30% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

e. Servizi culturali, sportivi e del tempo prevalentemente inedificati (Pci)
Per i servizi culturali, sportivi e del tempo libero trovano applicazione i seguenti parametri:
- Rapporto di copertura = 5%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

f. Lavatoi
I lavatoi sono soggetti ai soli interventi di riqualificazione.

g. Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)
Per l'Edilizia Residenziale Pubblica trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,7 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 30% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

h. Istruzione superiore (PI)
Per l'istruzione superiore trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 30%
- Superficie permeabile (Sp) = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

i. Servizi sanitari (PS)
Per i servizi sanitari trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 30%;
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

l. Servizi amministrativi istituzionali (PA)
Per i servizi amministrativi istituzionali trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 40%;
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

m. Strutture religiose (PR)
Per i servizi religiosi trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 30%;

- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 60% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Art. 8 - Servizi del verde e delle aree non edificate

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi e delle aree non edificate pedonali.
Obiettivo principale del verde è quello di riorganizzare l'insieme di spazi esistenti e di progetti in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificati e i differenti nuclei urbani.
L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Dove possibile all'interno degli spazi pubblici collettivi si dovrà evitare la promiscuità tra la mobilità veicolare e quella pedonale in modo da aumentare la sicurezza, la salubrità ed il comfort delle attrezzature del verde.
Va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti frazioni.
Il progetto delle aree a verde pubblico dovrà garantire la sicurezza dei fruitori e degli abitanti; ciò dovrà essere realizzato attraverso la messa in opera di impianti di illuminazione, eventuali sistemi di sicurezza e di videocontrollo, la localizzazione mirata di alberature, siepi e cespugli.
Le aree a verde pubblico sono destinate alla formazione di giardini e di parchi, eventualmente attrezzabili per il riposo e la distensione degli adulti nonché per il gioco dei bambini e dei ragazzi.
L'impianto e l'arredo del verde spettano all'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle attrezzature può essere invece delegata - su area concessa in diritto di superficie - a cooperative enti o privati, alle condizioni di cui all'art. 3 comma 1 (Aree con vincolo di acquisizione) delle presenti norme.
Nelle aree del verde pubblico sono consentiti con singolo Permesso di Costruire e specifica convenzione solo chioschi per bibite, giornali, impianti e manufatti al servizio della circolazione stradale e ciclopedonali e simili; eventuali attrezzature e servizi sono subordinate a piano planivolumetrico. Devono essere rispettati i seguenti parametri:
- altezza massima: 3 m.
- slp: quella indicata nel punto successivo

4. E' ammessa la realizzazione di orti sociali e ad uso collettivo purché compatibili da un punto di vista paesaggistico e ambientale. E' ammessa l'attività agricola professionale; eventuali attività connesse quali fattorie didattiche, maneggi e simili sono ammesse previa convenzione con l'Amministrazione per disciplinarne la fruizione pubblica, dovranno comunque essere rispettose degli artt. 3.10.1 e seguenti del Regolamento Locale d'Igiene.

5. Sugli edifici e manufatti esistenti, non abusivi, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico purché orientati ad un riordino complessivo dell'area; a tal fine gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato.

<u>Disposizioni specifiche in base alla classificazione</u>
6. I servizi del verde si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

a. Parchi di quartiere e spazi aperti di uso pubblico (Vv)
Per i parchi di quartiere e gli spazi aperti di uso pubblico trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq

b. Parchi urbani (VV)
Per i parchi urbani trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,003 mq/mq

c. Piazze e spazi pavimentati (Pz)
Per le piazze spazi pavimentati trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,003 mq/mq

7. Ai fini della costruzione del sistema del verde sono considerate anche le aree del Parco ambientale regionale del Lambro e per la riserva dell'area della Valle del Bova per le quali trovano applicazione le relative disposizioni normative.

Art. 9 - Servizi alla mobilità

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale e della sosta.
L'insieme dei servizi alla mobilità e alla sosta dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili). Relativamente alla realizzazione delle nuove strade, sarà necessario nella fase di progettazione, garantire il passaggio faunistico di piccoli mammiferi, attraversamenti faunistici, nonché opere complementari e accessorie finalizzate alla connessione ecologica.

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati.
I parcheggi destinati ad utilizzi saltuari debbono essere realizzati in materiale permeabile.
Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche:
- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

4. Le indicazioni relative ai percorsi ciclo-pedonali assumono carattere indicativo. Sono vincolanti i recapiti. La precisa definizione planimetrica e dimensionale dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere in sede di attuazione.

5. Le indicazioni relative ai sottopassi pedonali e alle passerelle pedonali assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di attuazione.

6. Le previsioni del Piano dei Servizi relative alle strade si articolano come segue:
a. sedime stradale di previsione: corrisponde all'area effettivamente interessata da previsioni di nuovi tracciati stradali,
b. strade di nuova realizzazione da definire come sedime e tracciato: sono obbligatori i recapiti mentre l'andamento e il sedime effettivamente occupato dovrà essere definito in sede attuativa;
c. strade oggetto di interventi di riqualificazione da definire come sedime: il sedime effettivamente occupato dovrà essere definito in sede attuativa.

7. Tutti i tracciati stradali, di nuova realizzazione o con previsione di riqualificazione e/o allargamento, che interessano il confine con siti di interesse comunitario, dovranno prevedere la realizzazione, lungo il confine stesso, di una fascia a verde utilizzando alberi ed arbusti autoctoni ed ecologicamente idonei al sito.

8. Relativamente alla percorribilità all'interno delle aree racchiuse nel perimetro del Parco della Valle Lambro valgono le disposizioni della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento (in particolare l'art. 34 delle Nta).

9. Relativamente alla realizzazione di parcheggi all'interno delle aree racchiuse nel perimetro del Parco della Valle Lambro valgono le disposizioni della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento (in particolare l'art. 35 delle Nta).

Art. 10 - Servizi alla produzione

1. I servizi alla produzione hanno l'obiettivo di dotare il sistema produttivo erbese delle attrezzature necessarie ad un suo migliore funzionamento.

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. I servizi al sistema della produzione si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

a. Attività fieristiche (AF)
Per le attività fieristiche trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- Rapporto di copertura = 40%;
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta;
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

b. Attrezzature di servizio (AS)
Per le attrezzature di servizio trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Art. 11 - Servizi tecnologici e ambientali

1. I servizi tecnologici ed ambientali hanno l'obiettivo di dotare il sistema insediativo erbese delle attrezzature necessarie ad un suo corretto funzionamento, contribuendo a chiarire il ruolo di Erba nel contesto territoriale nel quale essa gioca un ruolo di centralità.

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. I servizi al sistema della produzione si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono i relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento:

a. Impianti tecnologici (TI)
Per gli impianti tecnologici trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 40% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

b. Piattaforma ecologica (TE)
Per le aree destinate a piattaforma ecologica trovano applicazione i seguenti parametri:
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura = 25%
- Superficie permeabile = metà della superficie scoperta
- Copertura arborea (A) = 50% della superficie scoperta;
- Copertura arbustiva (Ar) = 20% della superficie scoperta.

Lungo il confine dell'area destinata a piattaforma ecologica, nell'area da destinare a superficie permeabile, devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto

visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori. In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti.

Art. 12 - Servizi infrastrutturali

1. I servizi infrastrutturali hanno l'obiettivo di dotare il sistema insediativo erbese delle attrezzature necessarie ad un suo corretto funzionamento.

2. L'intervento deve essere definito mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. I servizi infrastrutturali si articolano nelle seguenti categorie alle quali corrispondono le relative disposizioni:

a. Stazioni (IS)
Valgono le disposizioni normative e legislative vigenti.

b. Centro polifunzionale di emergenza (IE)
Valgono le disposizioni normative e legislative vigenti.

Capo 3. Dotazioni da garantire in relazione alle funzioni insediate

Art. 13 – Dotazioni private di verde

1. Gli edifici completamente ristrutturati, ampliati (oltre il 20% dell'esistente), ricostruiti o di nuova costruzione debbono avere una congrua dotazione di verde piantumato a servizio degli utenti dell'edificio.
Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:
a. gli edifici residenziali (funzione R1) con sei o più alloggi; in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 5 mq ogni 30 mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 150 mq;
b. le Medie strutture di vendita e le Grandi Strutture di vendita (funzione T2 e T3): in questo caso deve essere garantita una superfici pari a 10 mq ogni 100 mq. di Slp, con un minimo di 200 mq;
c. I complessi direzionali (funzione D2) con oltre 1500 mq di Slp: in questo caso deve essere garantita una superficie pari a 3 mq ogni 100 mq di Slp, con un minimo 150 mq;
d. gli alberghi, i motel e le pensioni (funzione H1) con più di 20 letti: in questo caso deve essere garantita una superfici pari a 3 mq ogni 30 mq. di superficie con un minimo di 250 mq.
L'obbligo del verde primario attrezzato è imposto anche alle aziende industriali (funzioni P1, P2, P3 e P4) con oltre mq. 4.000 di Slp, nella misura di 1 mq. ogni 25 mq di Slp con un minimo di 150 mq.

2. La dotazione di verde di pertinenza come sopra articolata vale sia per gli interventi previsti nel Piano delle Regole sia per gli interventi in attuazione delle previsioni per gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.

3. Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:
- adiacenti agli edifici serviti;
- disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
- contigui alle aree per il gioco al chiuso od al coperto.

4. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, l'Amministrazione Comunale può:
- accettare che la dotazione mancante sia realizzata in area adiacente o prossima al lotto, debitamente asservita all'edificio per tale uso;
- Accettare che la dotazione mancante sia realizzata su area a verde pubblico, scelta dall'Amministrazione.

5. Le disposizioni del presente articolo sono derogate per gli interventi nei nuclei di antica formazione del Piano delle Regole.

6. La dotazione privata di verde non può essere monetizzata.

Art. 14 – Dotazioni private di parcheggi

1. Le quantità di parcheggi di pertinenza (non conteggiabili ai fini dello standard pubblico o delle aree da destinare a servizi) sono così determinate:

a. Funzione residenziale e compatibili

- abitazioni residenziali (R1) e Uffici e studi professionali (D1)
Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni previste dalla L. 122/89 valgono le seguenti dotazioni minime:

	- 1 posto auto (12,5 mq) ogni 40 mq di Slp con un minimo di 1 posto auto per appartamento/ufficio

b. Funzioni Commerciali

- Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato (T1)	50 % della Slp

	Per i soli ambiti di antica formazione la dotazione è ridotta a 1 posto auto (12,5 mq) ogni 80 mq di Slp
- Commercio al dettaglio - Medie Strutture di Vendita (T2)	200% della Slp. L'area di parcheggio è comprensiva di spazi di manovra e di spazi a verde e per alberature.
- Grandi Strutture di Vendita (T3)	quella definita all'art. 4 della L.R. 14/99 e s.m. e i (L.R. n. 6/2010): "5. In adeguamento ai criteri urbanistici di cui all'art. 3, comma 3, i piani regolatori generali, e relative varianti, devono altresì prevedere che le aree destinate a grandi strutture di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà (100%) deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico"
- Attività di somministrazione alimenti e bevande (T4)	75 % della Slp Per i soli ambiti di antica formazione la dotazione è ridotta a 1 posto auto (12,5 mq) ogni 80 mq di Slp
- Commercio all'ingrosso (T5)	100% della Slp
- Centri di telefonia fissa (T6)	200% della Slp
- Discoteche e attrezzature ricreative di massa (T7)	200% della Slp

c. Funzioni Direzionali

- Uffici e studi professionali (D1):

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni previste dalla L. 122/89 valgono le seguenti dotazioni minime:

	- 1 posto auto (12,5 mq) ogni 40 mq di Slp con un minimo di 1 posti auto per ufficio
- Complessi direzionali (D2)	100% della Slp
- Servizi per l'industria (D3)	50% della Slp

d. Funzioni ricettive

- Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere	50% della Slp

e. Funzioni produttive, artigianali

- Artigianato di servizio (P1)	10 % della Slp Per i soli ambiti di antica formazione la dotazione è ridotta a 1 posto auto (12,5 mq) ogni 80 mq di Slp
- Artigianato produttivo e industria (P2)	10% della Slp
- Depositi a cielo aperto (P3)	10% della Slp
- Magazzini (P4)	10% della Slp

Il calcolo della dotazione di parcheggi va riferito ai parametri quantitativi prescritti o a frazioni degli stessi.

La superficie di vendita di merci ingombranti a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della Slp (DGR 5054/2007).

2. La dotazione di parcheggi di pertinenza come sopra articolata vale per gli interventi previsti nel Piano delle Regole senza la mediazione di Piani attuativi o di convenzioni. Per gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano nonché per gli interventi previsti dal Piano delle Regole previo piano attuativo o permesso convenzionato, la definizione degli standards viene complessivamente negoziata con i relativi provvedimenti ex art. 11 L. n. 241/2000 in misura comunque non inferiore.

3. La dotazione di parcheggi deve essere pertinenziata attraverso atto d'obbligo unilaterale per la relativa funzione. L'amministrazione comunale può richiedere la trascrizione nei registri immobiliari, fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia.
La verifica della dotazione di parcheggi, secondo le disposizioni del precedente comma 1, è richiesta per i seguenti interventi:
- nuova costruzione;
- ampliamento al di sopra del 20 % del volume dell'edificio (rif. art. 27/e-6 LR 12/05 s.m.i), per la sola parte ampliata;
- ricostruzione nella fattispecie di demolizione e ricostruzione,
- ristrutturazione dell'intero immobile;
- cambi d'uso nei casi in cui questi richiedano una maggiore dotazione in relazione al cambio di classe funzionale stesso; nei casi in cui la dotazione richiesta sia minore occorre comunque dimostrarlo,
- in tutti i casi in cui si verifichi un incremento del numero delle unità immobiliari.

4. Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc…)

5. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un impegnativa unilaterale, può:
- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
a. siano poste di norma ad una distanza non superiore a 200 m. di percorso pedonale;
b. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima.
E' inoltre ammessa la monetizzazione dei parcheggi mancanti fatte salve prescrizioni legislative regionali e nazionali vigenti in materia. L'amministrazione comunale definisce i valori del corrispettivo per i parcheggi mancanti in funzione delle politiche di valorizzazione delle diverse parti del territorio comunale.

6. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi di dotazione deve essere a totale carico del proprietario.

7. Ai fini delle disposizioni del presente articolo si definisce posteggio lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo. Il posteggio per autovetture deve avere dimensioni minime pari a 5,00 m. x 2,50 m; si definisce parcheggio un'area destinata alla sosta di più veicoli. Ove non diversamente disciplinato al punto 1, l'area a parcheggio non è comprensiva di spazi di manovra e di spazi a verde e per alberature.

8. In contiguità con l'area stradale le rampe o le corsie di accesso ai posteggi debbono avere un tratto orizzontale minimo di 3 m.

9. Ogni posteggio e parcheggio deve:
- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico.

10. La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dei parcheggi deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di 6 m per corsie di manovre.

11. Per i parcheggi esterni ad uso pubblico realizzati sulla base del Piano Regolatore pre-vigente rimangono vigenti le disposizioni contenute nelle relative convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

12. Le aree asservite a parcheggio ad uso pubblico con specifico atto mantengono tale destinazione e vincolo.

Art. 15 – Dotazione per le aree destinate a servizi

1. Gli edifici destinati a servizi ristrutturati, ampliati (oltre il 20% dell'esistente), ricostruiti o di nuova costruzione debbono avere una congrua dotazione di verde e/o di area attrezzata a servizio degli utenti dell'edificio.
Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:
- le cliniche pubbliche o private, gli ospedali e gli ambulatori pubblici ovvero i servizi classificati dal Piano dei Servizi come servizi sanitari (PS): mq. 2,5 per mc. 250 di volume, min. mq. 250;
- le scuole pubbliche o private ovvero i servizi classificati dal Piano dei Servizi come istruzione di base (Pi) e istruzione superiore (PI):
- asilo nido min. mq. 250;
- scuola materna min. mq. 500;
- scuola elementare min. mq. 750;
- scuola media min. mq. 1000;
- Le attrezzature sportive di tipo agonistico ovvero i servizi classificati dal Piano dei Servizi come servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero (Pc e Pci), nella misura di mq. 0,60 per ogni posto a sedere, con un minimo di mq. 1000.

2. Le quantità di parcheggi di pertinenza alle attività di servizio sono così determinate:
a. In genere, attività ricreative e luoghi di culto al coperto: cinema, teatro, sale riunioni, tempo libero, chiese, sport, ecc…
- aventi un'utenza cittadina: - 1 posto auto ogni 2 posti a sedere con un minimo di 1 posto auto ogni 5 mq di Slp aperta agli utenti e/o associati;
- aventi un'utenza sovracomunale: - 1 posto auto ogni 3 m. di Slp aperta agli utenti e/o associati;

a.1) Oratori e altri luoghi di preghiera e attività sociali:
- aventi un'utenza di quartiere: - 1 posto auto ogni 200 mq di Slp aperta al pubblico;
- aventi un'utenza cittadina: - 1 posto auto ogni 5 mq di Slp aperta agli utenti e/o associati;
- aventi un'utenza sovracomunale: - 1 posto auto ogni 3 metri di Slp aperta agli utenti e/o associati;

b. scuole:
b.1. scuole materne ed elementari (Pi):
- per gli insegnanti ed il personale: - 3 posti auto per classe;
- per gli alunni: - 1 posto bicicletta ogni 3;
- per visitatori: - 10 posti auto per classe;
b.2. scuola media dell'obbligo (Pi);
- per gli insegnanti ed il personale: - 2 posti auto per classe;
- per gli alunni: - 1 posto bicicletta ogni 2 alunni;
- per visitatori: - 3 posto auto per classe;

b.3. scuole medie superiori (PI)
- per gli insegnanti ed il personale: - 3 posteggi per classe;
- per gli alunni: - 1 posto per moto ogni 4 alunni;
- per visitatori: - 1 posto auto per classe;

c. impianti sportivi agonistici (Pci): - 1 posteggio ogni 2 posti a sedere;

d. ospedale, cliniche, ecc. (Ps e PS):
- per gli addetti - 1 posteggio ogni 2 addetti;
- per i visitatori - 1 posteggio ogni posto letto.

3. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un impegnativa unilaterale approvata dall'Amministrazione Comunale, può:
- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
    a. siano poste ad una distanza non superiore a 150 m. di percorso pedonale;
    b. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima;
- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché il Comune realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

4. I posteggi di dotazione debbono essere utilizzati solo dagli utenti del servizio. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi di dotazione deve essere a totale carico del proprietario o del soggetto gestore del servizio.

Capo 4. Indicazioni progettuali

Art. 16 - Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico

1. L'Amministrazione Comunale promuove, all'interno del Piano dei Servizi, un insieme di ambiti di progetto finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico.
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova realizzazione.
Negli "ambiti di progetto finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico" l'Amministrazione Comunale, i privati o entrambi congiuntamente, redigono progetti secondo gli indirizzi seguenti:

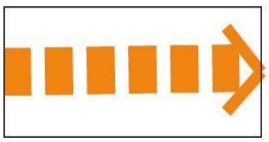
- riqualificare spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pubblici e servizi;
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;
- localizzare eventuali parcheggi pubblici o pertinenziali con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;
- scelta dei materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne, anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico.

2. In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del Piano di Governo riferite ai diversi ambiti del territorio.

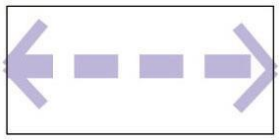
3. Gli interventi previsti sono approvati con delibera comunale, realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale ovvero da privati o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione Comunale nella delibera di approvazione del progetto.

Art. 17 – Indicazioni per la riorganizzazione unitaria degli interventi

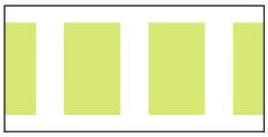
1. Al fine del miglioramento della fruibilità dei servizi e delle attrezzature pubbliche il Piano dei Servizi definisce misure di unificazione degli interventi.
Esse si specificano come segue:



Nuove sequenze di servizi e spazi pubblici
Individua la necessità di connettere tra di loro i servizi e le attrezzature pubbliche; ciò si specifica nell'esigenza di caratterizzare unitariamente i diversi progetti sotto il profilo formale (uso di elementi unificanti quali i filari alberati, elementi di arredo omogenei, scelta di materiali omogenei) e funzionale (ad esempio la continuità dello spazio pedonale)



Connessioni funzionali da realizzare o rafforzare
Individua la necessità di superare le condizioni di discontinuità nelle sequenze di servizi e spazi pubblici



Sequenze verdi
Individua la necessità di connettere tra di loro i servizi e le attrezzature pubbliche attraverso l'utilizzo di materiali vegetali quali filari alberati, bande boscate, siepi

Capo 5. Norme speciali

Art. 18 – Ambiti interessati da protocollo di intenti

1. L'ambito così individuato negli elaborati del Piano dei Servizi è interessato dal Protocollo di intenti per la riqualificazione del compendio territoriale "Lambrone" sottoscritto dal Comune di Erba e il Parco regionale Valle Lambro il 1 febbraio 2010.

2. L'ambito individuato è finalizzato al potenziamento dei servizi pubblici con la realizzazione di un impianto natatorio da realizzarsi tramite accordi negoziali pubblico/privato e con la riqualificazione delle strutture esistenti compreso l'elisoccorso, dell'accessibilità e delle aree di sosta.

3. Gli interventi dovranno inoltre prevedere la valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali e naturali delle aree a parco poste a nord da definire compatibilmente con le zone più prettamente da tutelare dal punto di vista naturalistico e ambientale.

4. La conformità urbanistica dell'ambito individuato è subordinata all'allineamento degli strumenti di pianificazione del Parco della Valle del Lambro in fase di modifica.

5. La previsione non assume efficacia immediata e non altera il regime giuridico dei suoli fino ad avvenuto allineamento degli strumenti di pianificazione del Parco della Valle del Lambro.

6. Il perimetro dell'ambito individuato è indicativo fino ad avvenuto allineamento degli strumenti di pianificazione del Parco della Valle del Lambro.