

COMUNE DI VALMOREA

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

Norme tecniche di attuazione

COMUNE DI VALMOREA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

Norme tecniche di attuazione

Progettista

Arch. Alessandro Ali

Collaboratori

Dott.ssa Mariasilvia Agresta

Dott.ssa Diana Cerri

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Fabrizio Donadini

febbraio 2009

PIANO DEI SERVIZI

Norme Tecniche di Attuazione

Indice

Titolo 1 – Disposizioni del Piano

Art. 1 Generalità	pag.04
Art. 2 Elaborati costitutivi	pag.04
Art. 3 Urbanizzazione primaria e secondaria	pag.04

Titolo 2 - Modalità di attuazione

Art. 4 Attuazione diretta	pag.05
Art. 5 Attuazione con le modalità perequative	pag.06
Art. 6 Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico	pag.06
Art. 7 Strumenti Attuativi	pag.08
Art. 8 Interventi dell'Amministrazione Comunale	pag.08

Titolo 3 - Il catalogo dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Art.9 Prescrizioni generali	pag.09
Art.10 Attrezzatura per il gioco e lo sport	pag.10
Art.11 Attrezzatura sanitaria e socio-assistenziale	pag.10
Art.12 Attrezzatura per la valorizzazione e distribuzione delle risorse idriche	pag.10
Art.13 Attrezzatura scolastica, culturale, sociale e ricreativa	pag.11
Art.14 Attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi	pag.11
Art.15 Attrezzatura a servizio della sosta veicolare	pag.11
Art.16 Piazze e strade residenziali	pag.11
Art.17 Parchi, giardini e spazi didattici all'aperto	pag.12
Art.18 Attrezzatura a servizio della "Ferrovia della Valmorea	pag.12
Art.19 Servizio con valore paesaggistico e ambientale	pag.12
Art.20 Attrezzatura per il culto	pag.12

PARTE II – IL PIANO DEI SERVIZI

Titolo 1 – Disposizioni del Piano

Art. 1 Generalità

1.1 Il Piano dei Servizi, di seguito nominato PdS, unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di Valmorea.

1.3 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

1.4 Le attrezzature indicate al "Catalogo dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico", di cui al successivo Titolo III, concorrono alla verifica del soddisfacimento della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

1.5 Sono fatte salve le quantità minime di servizi già messe in essere da convenzioni stipulate prima della data di adozione del presente Piano.

Art. 2 Elaborati costitutivi

2.1 Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di attuazione, dai seguenti atti:

- PdS - 1 "Classificazione e modalità di intervento", scala 1:5.000, intero territorio comunale

Art. 3 Urbanizzazione primaria e secondaria

3.1 In tutte le aree disciplinate dal Piano delle Regole, qualunque ne sia la destinazione, gli interventi la cui realizzazione è assentita a mezzo di Permesso di Costruire o D.I.A., sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

3.2 Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici e delle aree destinate a rendere edificabile un comparto del territorio comunale e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art.4 della Legge 847/64 e relative circolari ministeriali esplicative, da:

- Strade residenziali di uso pubblico o assoggettate all'uso pubblico al servizio dei singoli lotti adeguatamente trattate con superficie impermeabile e dotate di marciapiede;
- Spazi di sosta e di parcheggio per autoveicoli di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
- Condotte fognarie meteoriche e acque nere separate per acque nere;
- Rete idrica;
- Rete dell'energia elettrica;
- Rete gas;
- Rete telefonica;
- Pubblica Illuminazione;
- Percorsi pedonali e ciclabili separati o integrati con la viabilità automobilistica di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico.

Queste aree oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere di uso pubblico potranno essere gravate da servitù prediali.

3.3 In tutte le aree disciplinate dal PdR, gli interventi subordinati a strumenti attuativi o di programmazione negoziata partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Delegazioni comunali;
- Chiese ed altri edifici per il culto;
- Impianti sportivi;
- Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- Aree verdi di quartiere;
- Parcheggi pubblici;
- Esercizi di vicinato di presidio così come di seguito definiti;
- Piazze e strade-residenziali così come di seguito definite.

Le precedenti opere di urbanizzazione secondaria sono realizzabili da parte del Comune, Provincia, Regione o Stato nonché da parte di enti istituzionalmente preposti o da parte di privati che convenzionino l'uso pubblico delle attrezzature.

Sono inoltre considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità, al trasporto pubblico e gli impianti per il trattamento delle acque.

Titolo 2 - Modalità di attuazione

Art. 4 Attuazione diretta

4.1 Gli interventi sulle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale disciplinate dal PdS, si attuano tramite permessi di costruire o D.I.A. ovvero a mezzo di strumenti attuativi o di programmazione negoziata.

4.2 Le previsioni delle aree per "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" possono essere attuate direttamente dall'Amministrazione Comunale, da altri enti istituzionalmente competenti, o, previa stipula di apposita convenzione e di atto di asservimento che garantisca la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione, da associazioni, cooperative, enti e soggetti privati. La convenzione disciplina le modalità attuative e gestionali del servizio e dovrà contenere:

- una relazione finanziaria;
- i poteri di controllo e vigilanza, da parte dell'Amministrazione Comunale, compreso l'eventuale potere sostitutivo della gestione ovvero la risoluzione del contratto nonché le sanzioni poste a carico del concessionario nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione;
- la verifica della coerenza dell'intervento con gli obiettivi e i contenuti del Documento di Piano;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche delle attrezzature in genere destinate a servizi sia coperte che scoperte.

Art.5 Attuazione con le modalità perequative

5.1 Il PGT persegue l'obiettivo di garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori disciplinati dal Documento di Piano e dal PdR e degli oneri connessi alla realizzazione dei servizi di interesse pubblico disciplinati dal Piano dei Servizi.

5.2 I lotti interni ai "campi dell'adeguamento" e ai "campi della modificazione", di seguito aree di recapito, disciplinati dal Piano delle Regole, possono accogliere una quota di SIp aggiuntiva a quella già definita per il campo dalla capacità edificatoria derivante da specifiche aree a servizio di interesse pubblico, di seguito aree di origine, disciplinate dal presente PdS.

5.3 La SIp aggiuntiva da realizzarsi nell'area di recapito è pari ad un indice di edificabilità fondiaria (If) pari a 0,1 mq/mq per superficie disciplinata dal PdS di cui dovrà essere assicurata la cessione gratuita all'amministrazione comunale.

5.4 La capacità edificatoria derivante dall'area di origine può essere realizzata attraverso un intervento di nuova costruzione nella forma di un nuovo manufatto nel caso in cui l'area di recapito sia ineditata o parzialmente edificata o nella forma dell'ampliamento di un manufatto esistente nel caso in cui l'area di recapito sia parzialmente edificata.

5.5 La capacità edificatoria dell'area di origine si realizza secondo la modalità di attuazione caratterizzante l'area di recapito. Dovrà comunque essere stipulata una convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario dell'area di origine, si impegna a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree e gli immobili vincolati dal "Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico" oggetto di calcolo.

5.6 L'attuazione dei sopra citati interventi è subordinata alla redazione di uno Strumento Attuativo Comunale o Permesso di Costruire con convenzionamento.

Art.6 Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

6.1 Il PdS individua il "Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico" così articolato:

- Attrezzatura sanitaria e socio-assistenziale (Sa);
- Attrezzatura scolastica, culturale, sociale e ricreativa (Sc);
- Parchi, giardini e spazi didattici all'aperto (Sg);
- Attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi (Si);
- Attrezzature per il culto (Sr);
- Attrezzatura a servizio della sosta veicolare (Sp);
- Piazze e strade residenziali (Spz);
- Attrezzatura per il gioco e lo sport (Ss);
- Attrezzatura a servizio della "Ferrovia della Valmorea" (Sv);
- Verde stradale (Svs)
- Attrezzatura per la valorizzazione e distribuzione delle risorse idriche (Sf);
- Servizio con valore paesaggistico e ambientale (Spa)

6.2 All'interno delle aree per le attrezzature elencate al precedente comma è ammessa la presenza di destinazioni d'uso complementari quali uffici amministrativi di enti pubblici, strutture ricreative-culturali, attività di ristorazione e servizi in genere, esercizi di vicinato funzionali alla qualità del servizio, con esclusione della funzione residenziale. Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni di legge o

regolamentari, tali destinazioni complementari possono impegnare una quota non superiore al 30% della Slp complessiva ammessa all'interno delle singole attrezzature.

6.3 Ai fini del raggiungimento delle dotazioni minime di aree per urbanizzazioni secondarie prescritte dalle disposizioni relative alle parti di territorio assoggettate a pianificazione attuativa, ad eccezione degli interventi previsti all'interno dei Perimetri di Progettazione Unitaria disciplinati dal Piano delle Regole, nonché al fine del reperimento degli spazi occorrenti per il rispetto degli eventuali standard aggiuntivi conseguenti ai mutamenti di destinazione d'uso, potranno essere conteggiati, oltre che gli spazi destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, anche gli spazi destinati a servizi ed attrezzature private di uso ed interesse pubblico o di interesse generale elencati al successivo Titolo III ed avente gestione accreditata, disciplinata cioè da un atto convenzionale con i contenuti di cui ai successivi comma.

6.4 In aggiunta alle attrezzature elencate al successivo Titolo III, per i fini di cui al precedente comma possono essere conteggiati anche spazi adibiti ad esercizi di vicinato, con finalità di "presidio", aventi superficie di vendita inferiore a 150 mq. La percentuale massima della quota di urbanizzazione secondaria scomputata a questo scopo non potrà comunque essere superiore al 30%.

6.5 E' facoltà dell'amministrazione comunale scomputare, ai fini del raggiungimento delle dotazioni minime di aree per attrezzature urbanistiche secondarie, anche attraverso modalità di computo riferite al valore economico o ai costi di realizzazione delle strutture, la realizzazione delle attrezzature private di uso ed interesse pubblico o di interesse generale con le condizioni di cui ai precedenti comma. Viene escluso che i costi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, conteggiati in sede di verifica del rispetto degli standard prescritti, possano essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e costo di costruzione dovuti per i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi aventi ad oggetto la realizzazione degli ordinari insediamenti privati previsti dal presente piano.

6.6 La possibilità di conteggiare all'indicato fine i suddetti servizi e le suddette attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, disciplinate da un atto convenzionale, viene considerata sussistente solo in presenza di adeguate garanzie relative:

- alla effettiva utilizzazione dei complessi realizzati o realizzandi per l'insediamento delle attrezzature o servizi previsti o, in via sostitutiva, in caso di dismissione degli stessi, per l'insediamento di altri servizi od attrezzature pubbliche di uso ed interesse pubblico o di interesse generale;
- alla stesura di piani tariffari finalizzati ad agevolare particolari fasce di utenza;
- al mantenimento della destinazione prevista o della diversa destinazione in via sostitutiva consentita in caso di dismissione della prima;
- alla effettiva fruibilità dei servizi e delle attrezzature da parte di tutta la collettività interessata.

A tal fine dovranno essere stipulate e trascritte nei registri immobiliari apposite convenzioni; detta esigenza potrà, però, anche essere soddisfatta mediante l'inserimento di tutte le apposite clausole agli indicati fini necessarie nelle convenzioni relative all'attuazione dei piani urbanistici attuativi e dei programmi urbanistici speciali ad essi assimilati ed assimilabili.

6.7 In ogni caso con dette convenzioni:

- dovrà risultare specificata la destinazione attribuita alle attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale di cui è richiesto lo scomputo dal calcolo della dotazione minima di aree per attrezzature urbanistiche secondarie, e dovranno essere indicate la loro massima superficie lorda di pavimento e le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, e con riferimento all'ipotesi che in futuro risulti dimostrata l'impossibilità di mantenere ferma la destinazione suddetta, dovranno essere assunti impegni per il mantenimento delle destinazioni sempre di uso ed interesse pubblico o di

interesse generale, che, pena la decadenza di cui infra con conseguente estinzione del diritto di superficie al complesso stesso dovranno essere date entro termini prestabiliti;

- dovranno essere inserite disposizioni atte a garantire nel tempo il previsto uso pubblico del servizio o dell'attrezzatura suddetta; ciò al fine di evitare che vengano vanificati gli obiettivi della politica dei servizi in relazione ai quali il conteggio delle superfici delle attrezzature in considerazione viene considerato possibile;

- dovrà essere prevista l'applicazione di sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi assunti e tra esse quella della restituzione al Comune della somma precedentemente scomputata maggiorata degli interessi maturati, nel caso di dismissione della prevista funzione di uso o di interesse pubblico o di interesse generale cui non faccia seguito, entro diciotto mesi dalla data di notifica di atto relativo al suo accertamento, l'avvio dell'esercizio di altra funzione prevista dalla convenzione;

Art. 7 Strumenti attuativi

7.1 Negli strumenti attuativi e di programmazione negoziata relativamente agli usi residenziali, deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico non inferiore a mq 26,5 per ogni 50 mq di costruzione (slp), di cui la metà destinati a spazi per giardini, parchi gioco e attività sportive e ricreative. Le convenzioni degli strumenti di pianificazione attuativa dovranno indicare l'articolazione degli standards residenziali.

Le infrastrutture costituenti standard e le altre opere pubbliche o di pubblica utilità sono realizzate direttamente dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero dagli interessati, ivi compresi i proprietari delle aree di sedime, attraverso interventi che assicurino comunque l'utilizzo pubblico delle opere e delle infrastrutture, mediante idoneo convenzionamento avente contenuti di cui al precedente articolo.

7.2 Negli strumenti attuativi e di programmazione negoziata relativamente agli usi industriali e artigianali deve essere garantita una dotazione di aree per attrezzature pubbliche non inferiore al 10% della superficie territoriale interessata.

7.3 Negli strumenti attuativi e di programmazione negoziata relativamente agli usi terziari, direzionali e commerciali deve essere garantita una dotazione di aree per attrezzature pubbliche non inferiore al 100% della Slp degli edifici previsti. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, e reperita all'interno del perimetro di piano attuativo.

7.4 Le aree di cui ai precedenti commi possono essere cedute gratuitamente al Comune o seguire le modalità di cui al precedente articolo 4 nel caso in cui esse siano esterne ai Perimetri di Progettazione Unitaria disciplinati dal Piano delle Regole. In caso diverso possono venire monetizzate, fatto salvo il disposto dell'art. 3, comma 1 della L. 30.07.1986, n.31 o seguire le modalità di cui al precedente articolo 4. L'entità del valore della monetizzazione per le varie aree del territorio comunale viene fissato dal Consiglio Comunale in conformità alle leggi vigenti.

Art. 8 Interventi dell'Amministrazione Comunale

8.1 Le facoltà di cui ai precedenti articoli potrà essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle suddette aree vincolate dal "Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico".

8.2 Nella ipotesi di cui al precedente comma le capacità edificatorie teoriche spettano all'Amministrazione Comunale stessa. I proprietari espropriati potranno acquisire i diritti edificatori, con diritto di prelazione, previo pagamento di un prezzo pari all'indennità definitiva dell'espropriazione

sostenuta (ovvero alla somma comunque spesa dall'Amministrazione per il suo acquisto) aggiornata sulla base degli indici ISTAT e maggiorata di una quota pari al 1% a copertura delle spese amministrative a suo tempo sostenute per la procedura di esproprio. Nel caso di esproprio di una parte di area interna ai Perimetri di Progettazione Unitaria, disciplinati dal Piano delle Regole, gli altri proprietari delle aree definite dallo stesso perimetro possono congiuntamente acquisire dall'amministrazione comunale i diritti edificatori, alle medesime condizioni prima riportate, a condizione che ai proprietari espropriati sia concesso il diritto di prelazione, entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione dell'offerta. L'Amministrazione può cedere a chiunque i diritti edificatori anche ad un prezzo superiore, a condizione che sia consentito dapprima ai proprietari espropriati ed in seguito agli altri proprietari di terreni definiti dallo stesso perimetro, l'esercizio del diritto di prelazione, alle condizioni prima indicate, (prezzo pari all'indennità dell'esproprio, aggiornato con gli indici ISTAT ed aumentato del 1%) concedendo a ciascuno un termine non inferiore a 30 giorni per accettare l'offerta.

8.3 Le aree interne al "Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico" esterne ai Perimetri di Progettazione Unitaria disciplinati del Piano delle regole, ovverosia le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la capacità edificatoria in applicazione delle disposizioni di cui al precedente art.5, devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 mq. E' comunque fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che, pur non presentando i requisiti suddetti, essa ritenga conveniente acquisire in relazione ad una loro possibile utilizzazione di interesse pubblico o di richiedere che la cessione di area sia superiore a 500 mq al fine di garantire l'attuazione unitaria dell'intera area appartenente al "Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico".

Titolo 3 - Il catalogo dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Art. 9 Prescrizioni generali

Ove ammessa la nuova edificazione, secondo i contenuti dei successivi comma, per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

Se l'intervento è attuato dall'Amministrazione Pubblica o da un Ente Pubblico preposto, i parametri e la Slp consentita sono quelli determinati dai singoli progetti preliminari approvati dall'Amministrazione Comunale; pertanto i parametri contenuti nelle specifiche destinazioni di servizio si riferiscono all'attuazione dell'intervento da parte del soggetto privato di cui al punto successivo;

Se l'intervento è attuato da un soggetto privato i parametri, oltre a quelli contenuti nella specifica destinazione di servizio, sono i seguenti:

- l'altezza massima degli edifici non deve superare la misura della larghezza stradale, con un massimo di mt 10,50;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza degli edifici con un minimo di mt 5,00, salvo convenzione di confine da trascriversi nei Registri Immobiliari;
- la distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a quella dell'edificio più alto con un minimo di mt.10,00, salvo accordi convenzionati di confine, da trascriversi nei Registri Immobiliari, nel qual caso gli edifici potranno essere costruiti in aderenza;
- gli spazi per parcheggio primario non sono inferiori alle quantità previste dall'art.14 delle presenti norme;
- e' consentita la deroga alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio secondo il disposto dell'art.3 della Legge 21.12.1955, n.1357;
- per gli edifici esistenti alla data della adozione del presente PdS, non utilizzabili ai fini pubblici, ma

per altro non soggetti a demolizione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

- le eventuali recinzioni non devono avere altezza superiore a mt.2,00 e devono essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt.0,50, aumentabile a mt.1,50 nel caso di muri di sostegno. In tal caso la porzione trasparente deve essere limitata ad una altezza di mt.1,20.

Art. 10 Attrezzatura per il gioco e lo sport

Sono spazi sia pubblici che privati con gestione accreditata riservati all'attività sportiva su campi e attrezzature più o meno strutturati. Oltre agli impianti e ai campi sono previsti chioschi e manufatti per ospitare, gli spogliatoi, i servizi di ristoro, l'accettazione; possono essere previste strutture per gli spettatori e le destinazioni d'uso complementari indicate al precedente art.15 se funzionali alla qualità del servizio con un rapporto di copertura massimo pari a Rc=20%.

Art. 11 Attrezzatura sanitaria e socio-assistenziale;

Sono spazi sia pubblici che privati con gestione accreditata riservati alle attrezzature sanitarie quali:

- ospedale;
- day ospital;
- poliambulatori;
- sede ASL;
- centri sociali no profit;
- case di cura;
- case di riposo;
- strutture ricreative per anziani;
- centri diagnostici;
- ambulatori;
- centri terapeutici;
- centri riabilitativi;
- servizi domiciliari;
- farmacie;
- alloggi per anziani;

Densità fondiaria pari a 0,5mq/mq; l'intervento è subordinato alla redazione di uno strumento attuativo comunale.

Art. 12 Attrezzatura per la valorizzazione e distribuzione delle risorse idriche

Sono spazi a servizio e tutela delle fonti idriche e delle attrezzature e degli impianti finalizzati al corretto funzionamento degli acquedotti dei Comuni di Valmorea, Rodero e Olgiate Comasco. Sono inoltre compresi spazi aperti funzionali alla fruizione e valorizzazione del sistema delle risorse idriche. Sono ammessi i seguenti interventi:

- impianti e attrezzature tecnologiche in sottoterraneo e in superficie;
- giardini pubblici;
- spazi per la sosta veicolare finalizzati alla fruizione della risorsa;
- spazi e attrezzature didattiche e promozionali all'aperto, o coperte aventi carattere temporaneo, finalizzate alla - valorizzazione delle risorse idriche;

Negli elaborati grafici queste attrezzature sono evidenziate con apposita simbologia che indica un areale corrispondente ad una circonferenza di 25 mt di raggio attorno alla attrezzatura esistente.

Art.13 Attrezzatura scolastica, culturale, sociale e ricreativa

Sono ricompresi, oltre agli edifici per il culto, anche gli spazi sia pubblici che privati con gestione accreditata riservati all'attività scolastica, in conformità al D.M. 18.12.75 e contenute nel seguente elenco:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;
- impianti sportivi coperti e scoperti;

All'interno di queste aree è ammessa la realizzazione di attività aperte anche a utenze differenti da quella propriamente scolastica quali:

- centri culturali;
- centri ricreativi;
- centri sociali giovanili;
- centri culto;
- sale civiche;
- esercizi di vicinato.

Per tutte le attività sopra elencate, sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione.

La densità fondiaria è pari a 0,5mq/mq.

Art.14 Attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi

Sono spazi sia pubblici che privati con gestione accreditata per l'erogazione di servizi al cittadino; sono ammessi:

- uffici amministrativi comunali;
- uffici per servizi di pubblica utilità;
- agenzie bancarie e assicurative.

La densità fondiaria è pari a 0,5 mq/mq.

Art.15 - Attrezzatura a servizio della sosta veicolare

Spazio scoperto destinato alla sosta dell'auto. I parcheggi si intendono sempre alberati. Nel computo delle superfici minime richieste quali pertinenze o standard si considerano anche le parti a verde e i percorsi pedonali.

Art.16 - Piazze e strade residenziali

Le "piazze" sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone e l'eliminazione delle barriere architettoniche. La pavimentazione deve essere in materiali antisdrucchiolevoli. L'illuminazione, a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere e della eventuale frequentazione notturna.

Nelle piazze è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- pensiline;
- opere di arredo;
- piantumazioni arboree ed arbustive.

Le "strade residenziali" sono spazi pavimentati in corrispondenza delle strade di distribuzione delle residenze e all'interno del centro storico; la progettazione di questi spazi deve garantire:

- la distribuzione veicolare e l'accesso alle residenze;

- la realizzazione di spazi per la sosta degli autoveicoli a servizio delle residenze;
- la realizzazione di spazi per la tutela del pedone e di aree verdi di filtro tra le residenze e gli spazi veicolari.

Nelle strade residenziali è consentita la realizzazione di:

- *Chicanes*: opportuni disassamenti delle corsie dell'asse stradale al fine di indurre un rallentamento dei veicoli, aumentando così le condizioni di sicurezza della strada.
- *Strette*: restringimenti puntuali della carreggiata fino ad una larghezza minima di 2,75 m, al fine di indurre: un rallentamento del traffico veicolare; il reperimento di spazi da destinare a spazi verdi, parcheggi e percorsi pedonali.

Art.17 - Parchi, giardini e spazi didattici all'aperto.

Sono spazi riservati alla sosta, allo svago e alla fruizione e valorizzazione dell'ambiente naturale,

- zone agricole;
- zone boscate;
- parchi sovracomunali;
- percorsi pedonali;
- percorsi ciclabili;
- verde di arredo.

E' ammessa la realizzazione di chioschi e edifici funzionali alla qualità del servizio.

Il Rapporto di copertura massimo è pari a $R_c = 5\%$.

Art.18 - Attrezzatura a servizio della "Ferrovia della Valmorea"

Sono spazi, attrezzature e impianti a servizio della "Ferrovia della Valmorea" e delle attività ad essa collegate.

Art. 19 - Servizio con valore paesaggistico e ambientale

Questa tipologia di servizio comprende l'area dell'incubatoio ittico nella valle del Lanza.

Al suo interno è ammessa la realizzazione di tutte le attrezzature (manufatti e spazio aperto) a servizio dell'incubatoio ittico, comprese quelle per le attività didattiche.

Art.20 Attrezzatura per il culto

Questa tipologia di servizio comprende le attrezzature religiose comprensive dei servizi connessi (oratori, residenze, sale giochi, campi sportivi, giardini, spazi didattici, parcheggi) e le attrezzature cimiteriali