

ART. 23 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.

Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
 - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
 - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
 - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	= 3,00 mc./mq.
Altezza	H	= 10,50 m.
		salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	= 50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari . La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18 mq/ab

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluripiano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

NORMA SPECIALE

Ai sensi dell'art. 8 punto 2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Costa Masnaga, poiché non vi sono luoghi idonei.

NORMA MENSA INDUSTRIALE INDUSTRIA LIMONTA

Nell'ambito della zona aree ed attrezzature di uso pubblico e generale identificata nelle tavole di piano con la sigla Mi è ammessa la realizzazione della mensa industriale dell'industria Limonta s.p.a.

E' consentito la realizzazione di un volume pari a 3.000 mc da svilupparsi secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta : max 30%
- piani fuori terra : 2 piani
- altezza massima 7 metri
- distanze: come zona R1

ART. 26.6- ACCORDO QUADRO: MINIERA DI BRENNO-PARCO DI BRENNO- NUCLEI STORICI ED INSEDIAMENTI RURALI

La Regione Lombardia, il Parco Valle Lambro, la Società Holcim ed il Comune di Costa Masnaga hanno stipulato un accordo quadro di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 13.06.2017 per la realizzazione della Vasca di Laminazione del Torrente Bevera e la cessione dei relativi terreni a Regione e Demanio.

Il Comune di Costa Masnaga e la Società Holcim hanno stipulato la novazione parziale della convenzione 19.04.2004 rep. n° 1579 di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 13.06.2017 , nella quale si prevede quanto di seguito riportato:

- Cessioni di aree e di immobili storici al comune di Costa Masnaga
- Previsione di sdemanializzazione di viabilità esistente
- Realizzazione di nuova viabilità di accesso al Parco Pubblico
- Valorizzazione del patrimonio immobiliare storico ai fini turistico- ricettivi

Per le aree e gli immobili appartenenti al suddetto compendio hanno validità gli accordi sottoscritti tra le parti.

In particolare i nuclei di interesse storico trovano riferimento nelle schede normative dei singoli comparti di cui alla parte seconda del testo delle norme tecniche di attuazione.

Gli accessi pedonali e/o ciclopeditoni esistenti ed in progetto sono regolamentati dai disposti normativi delle presenti norme.

AE - MINIERA - PRODUZIONI MINERALI “BAGGERO E BRENNO” MARNA DA CEMENTO AREA ESTRATTIVA (LICENZA DECRETO DISTRETTO MINERARIO 7/1996)

Negli ambiti denominati con la sigla AE così come delimitati negli elaborati di piano, sono ammessi gli interventi contenuti nell'Accordo Quadro e nella Novazione della Convenzione tra il Comune di Costamasnaga e la Società Holcim sopracitati.

AE1- Edificio funzionale allo svolgimento dell'attività mineraria :

Il fabbricato funzionale allo svolgimento dell'attività mineraria può essere mantenuto, con una destinazione d'uso afferente al piano dei servizi.

PARCO DI BRENNO

Nell'ambito del Parco di Brenno è ammesso quanto di seguito elencato:

- tutela delle aree boscate;
- tutela del sistema delle rogge con la relativa trama vegetale di collegamento tra il piano alto e il fondovalle;
- tutela delle aree di drenaggio e di esondazione del fiume Bevera con rinaturalizzazione delle sponde;
- utilizzo delle urbanizzazioni primarie già realizzate all'interno del comparto ed adeguamento di quelle carenti, con particolare riferimento alla viabilità di accesso ed ai parcheggi;

- realizzazione di aree attrezzate e percorsi per la loro fruizione pubblica, con adeguati accessi e aree di sosta; in particolare dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali di accesso dall'abitato al fiume Bevera nonché lungo la stessa asta fluviale, per consentire la fruizione didattica, culturale e naturalistica dei luoghi di maggior interesse collettivo, quali le aree umide;
- valgono inoltre tutte le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco naturale della Valle del Lambro, essendo tutta la zona all'interno di esso.
- la finalità primaria deve riguardare la ricostituzione del patrimonio forestale.

PB1- Edificio Parco di Brenno :

Il fabbricato, nella consistenza esistente può essere mantenuto, con una destinazione d'uso afferente al piano dei servizi.

AREA A PARCHEGGIO – VIA S. AMBROGIO
DOCUMENTO DI PIANO / PIANO DEI SERVIZI

La previsione dell'ambito di trasformazione da destinare a parcheggio pubblico, ubicato in via S. Ambrogio (sul lato nord), in contesto territoriale appartenente al Parco Regionale della Valle del Lambro è sottoposto ai disposti normativi e regolamentari dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., nonché soggetto alla regolamentazione indicata nell' accordo quadro tra Holcim, Regione Lombardia, Comune di Costamasnaga e Parco Regionale della Valle del Lambro.

Nella fase attuativa progettuale verrà definita la limitazione dell'estensione agli ambiti territoriali oggetto trasformazione dei suoli, a quelli che risulteranno essere necessari e funzionali alla fruizione delle strutture sportive esistenti ed in progetto, privilegiano, nella scelta, l'inserimento ambientale rispetto ai contesti ambientali di appartenenza. Il progetto dovrà porre in essere gli opportuni accorgimenti in relazione alla permeabilità dei suoli.

Nell'ambito degli interventi si prevede la possibilità di realizzare orti domestici e percorsi pedonali/ ciclabili di collegamento con i contesti naturali appartenenti all'ambito soggetto ad "Accordo Quadro.