

# PGT 2008

Associazione dei Comuni di  
Domaso e Vercana

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI



### Comune di Domaso

Provincia di Como

#### IL SINDACO

Pietro Angelo Leggeri

#### IL SEGRETARIO

Anna Maria Guarino

#### IL RESPONSABILE

Geom. Cristian Vassanelli

Adottato con Delibera

C.C. n. 6 del 05-02-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 24 del 25-08-2010

Presa d'atto elaborati modificati con Delibera

C.C. n. 31 del 12-11-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 10 del 15-04-2011

Approvato con Delibera



### Comune di Vercana

Provincia di Como

#### IL SINDACO

Oreste Aggio

#### IL SEGRETARIO

Anna Maria Guarino

#### IL RESPONSABILE

Geom. Cristian Vassanelli

Adottato con Delibera

C.C. n. 8 del 19-05-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 18 del 29-10-2010

Recepimento disposizione Provincia di

Como con Delibera

C.C. n. 9 del 29-04-2011

Approvato con Delibera

DATA: Giugno 2011

Aggiornamenti:

#### PROGETTISTI:

Capogruppo Ing. Stefano Maraffio

Arch. Andrea Bigatti

Pianif. Roberto Maraffio

Arch. Simona Muscarino



## Indice

<b>CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi.....	4
Art. 2. Elaborati del Piano dei Servizi .....	4
Art. 3. Servizi essenziali.....	5
Art. 4. Definizioni di parametri e indici urbanistici .....	6
Art. 5. Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione anche settoriali.....	6
Art. 6. Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati.....	6
Art. 7. Aggiornamenti e varianti del Piano dei Servizi.....	7
<b>CAPO II. DISCIPLINA DEI SERVIZI ESSENZIALI .....</b>	<b>8</b>
Art. 8. Disciplina delle aree per servizi essenziali.....	8
Art. 9. Dotazione minima delle aree per servizi essenziali e monetizzazione .....	9
Art. 10. Localizzazione e accessibilità delle aree per servizi essenziali.....	9
Art. 11. Norme specifiche per la pianificazione esecutiva e per i convenzionamenti.....	9
Art. 12. Norme specifiche per i mutamenti di destinazioni d'uso.....	10
<b>CAPO III. NORME SPECIFICHE .....</b>	<b>11</b>
Art. 13. Percorsi pedonali, ciclo –pedonali, sentieri escursionistici e VASP .....	11
Art. 14. Aree cimiteriali e zone di rispetto .....	11
Art. 15. Attrezzature religiose .....	12
Art. 15bisParcheggi .....	12
<b>CAPO IV. NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>12</b>
Art. 16. Immobili di proprietà privata insistenti su aree destinate a servizi essenziali.....	12

## Capo I. Disposizioni generali

### Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è, unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole, una componente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed è redatto ai sensi e per gli effetti della legge regionale lombarda 11 marzo 2005 n. 12.
2. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
3. Il Piano dei Servizi:
  - documenta lo stato dei servizi esistenti e programmati sul territorio comunale, verificandone i diversi fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
  - cataloga nell'Inventario dei Servizi quelli che hanno carattere di essenzialità, e, tra di essi, quelli che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi della l.r. 12/05, art. 9, comma 3;
  - accerta la domanda di servizi essenziali considerando le esigenze sia dalla popolazione residente sia da quella da insediare in attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole;
  - indica i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi essenziali;
  - individua la dotazione minima di servizi essenziali da assicurare in sede di pianificazione attuativa o al fine del rilascio di permessi di costruire convenzionati, in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare, ed al servizio degli insediamenti commerciali, terziari, produttivi e di servizio;
  - individua le aree da destinare ai servizi essenziali;
  - stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione e per l'utilizzo dei proventi da essa derivanti.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze che via via si manifestano; in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del presente Piano e ne determina gli adeguamenti.

### Art. 2. Elaborati del Piano dei Servizi

1. Le previsioni con valore prescrittivo del Piano dei Servizi sono contenute nella Tavola S.1 "Il sistema dei servizi esistenti e previsti", nonché nel corpo normativo del presente Piano.
2. Il Piano è composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione generale
  - Allegati alla Relazione generale, costituiti da:
    - Dati analitici disaggregati per comune
    - L'inventario dei servizi
    - Le previsioni di servizi

- Norme tecniche di attuazione
- Elaborati grafici progettuali:
  - Tavola S.1 – “Il sistema dei servizi esistenti e previsti” (scala 1:5.000)

### Art. 3. Servizi essenziali

1. Si definiscono servizi essenziali quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che - in forza di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, se di proprietà, o gestione privata, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 - hanno carattere di necessità ed indispensabilità per la popolazione residente nel Comune e per quella fluttuante eventualmente servita, nonché per le attività economiche presenti sul territorio comunale.
2. I servizi essenziali sono definiti nell'Elenco dei servizi che segue (*Tabella 1. Elenco dei servizi essenziali e di quelli che concorrono alla dotazione minima*) e sono articolati in macrotipologie, tipologie, sottotipologie.
3. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi essenziali per la popolazione residente nel Comune, per quella da insediare e per quella fluttuante, così come previsto dall'art.9, comma 3 e comma 5 della l.r. 12/2005. Concorrono alla dotazione minima le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 70 e art. 71 della l.r. 12/2005.
4. La Tavola S.1 – “Il sistema dei servizi esistenti e previsti” individua le aree per servizi essenziali esistenti e previsti all'interno del territorio comunale, comprese le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico da destinare alla realizzazione di servizi essenziali di livello sovracomunale. Individua altresì quelli che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi della l.r. 12/05, art. 9, comma 3 e 5.

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	DOTAZIONE MINIMA
Servizi socio-sanitari	Cimitero		
	Servizi per disabili	Centro diurno disabili	SI
	Strutture ambulatoriali		SI
	Primo Soccorso guardia medica		
	Farmacie		
Istruzione	Scuola per l'infanzia		SI
	Scuola Primaria		SI
Cultura	Sedi di associazioni		SI
Sport	Impianti sportivi		SI
Verde	Parco urbano		SI
	Piazze e aree pedonali		SI
	Verde attrezzato	Parco giochi	SI
	Verde attrezzato	Sponda lacuale	SI
	Verde attrezzato		SI
	Verde d'arredo	Strade e parcheggi	SI
Edilizia sociale			
Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Chiese e santuari cattolici	SI

	Luoghi di culto e centri religiosi	Oratori e opere parrocchiali	SI
Sicurezza	Polizia Locale		SI
Amministrativo	Uffici comunali		SI
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Smaltimento e trattamento rifiuti	Impianti di raccolta e smaltimento	
	Smaltimento e trattamento rifiuti	Postazioni di raccolta	
	Distribuzione acqua potabile	Impianti e sezioni distaccate	
	Distribuzione energia elettrica	Cabine elettriche, stazioni e ottostai.	
	Attrezzature comunali	Depositi – magazzini	
Mobilità e trasporto pubblico	Spazi per la sosta		SI

**Tabella 1. Elenco dei servizi essenziali e di quelli che concorrono alla dotazione minima per la residenza**

#### **Art. 4. Definizioni di parametri e indici urbanistici**

1. Ai fini dell'utilizzazione edificatoria del suolo si richiamano le definizioni dei parametri edilizi e degli indici così come contenuti nel Titolo I delle NTA del Piano delle Regole.
2. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria e secondaria le attrezzature e le aree di cui all'art. 16 comma 7 e comma 7bis del DPR n.380/2001 e all'art. 44, comma 3 e comma 4 della l.r. 12/2005.

#### **Art. 5. Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione anche settoriali**

1. In coerenza con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità, i contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano, con quelle del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nonché con quelle dei Piani e degli strumenti di programmazione settoriale, qualora approvati dall'Amministrazione comunale e dagli altri Enti pubblici.
2. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

#### **Art. 6. Valutazione della sostenibilità dei costi degli interventi programmati**

1. Ai sensi dell'art. 9, comma 4 della l.r. 12/2005, il Piano dei Servizi verifica in linea di massima la sostenibilità della spesa prevista per la realizzazione dei vari servizi anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con risorse comunali e con quelle che si prevede che derivino da apporti degli operatori ivi comprese quelle che si configurano nei casi di realizzazione diretta di opere e servizi pubblici da parte degli stessi (a scomputo o non degli oneri di urbanizzazione).

## **Art. 7. Aggiornamenti e varianti del Piano dei Servizi**

1. Costituiscono aggiornamento del Piano dei Servizi:
  - la realizzazione e/o dismissione dei servizi essenziali pubblici indicati nella Tavola S.1;
  - il convenzionamento, asservimento o accreditamento di un servizio privato di interesse generale indicato nell'Elenco dei servizi essenziali;
  - la realizzazione dei tracciati viari previsti nella Tavola S.1, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
2. Costituiscono variante al Piano dei servizi:
  - la realizzazione di servizi essenziali non indicati nella Tavola S.1:
  - le modifiche dei tracciati viari esistenti e previsti nella Tavola S.1, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
  - l'adeguamento ai nuovi contenuti e di maggior dettaglio della programmazione settoriale prevista dai piani di cui al precedente articolo 5. comma 1;
  - la modifica nell'Elenco dei servizi essenziali delle macrotipologie, tipologie e sottotipologie di servizi e la qualifica normativa di servizio che concorre alla dotazione minima.
3. Negli atti costituenti il Piano dei servizi è obbligatorio il recepimento e la pubblicizzazione dei contenuti anche degli aggiornamenti di cui sopra.

## Capo II. Disciplina dei servizi essenziali

### Art. 8. Disciplina delle aree per servizi essenziali

1. I servizi essenziali possono essere realizzati:
  - dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale con le convenzioni relative alla attuazione di piani o programmi urbanistici attuativi o in forma di cessioni intervenute in applicazione della disciplina compensativa;
    - su altre aree di proprietà comunale;
    - su aree di proprietà di altri Enti pubblici;
  - da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - su aree di proprietà comunale;
    - su aree di proprietà privata.
2. La realizzazione di servizi essenziali da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata a permesso di costruire convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso. Ricorrendone i necessari presupposti verranno assunti tra i servizi essenziali e di interesse generale quelli che risulteranno oggetto di accreditamento ai sensi delle disposizioni della seconda parte del comma 10, art. 9 della l.r. 12/2005.
3. In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevede l'attribuzione, da parte dell'Amministrazione comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento, finalizzato all'effettuazione del servizio.
4. La concessione del diritto di superficie sarà onerosa e verrà assegnata a seguito dell'espletamento di procedure di evidenza pubblica che il Comune si riserva di promuovere in conformità agli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti indicazioni circa le finalità e le relative condizioni.
5. La realizzazione dei servizi essenziali è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistico-edilizi definiti in relazione alla qualificazione del servizio stesso dalle prescrizioni della legislazione di settore e dalla disciplina degli ambiti e zone contenuta nel Piano delle Regole. Il progetto preliminare con i relativi parametri urbanistico-edilizi sarà approvato dal Consiglio Comunale.
6. Nel caso di realizzazione di servizi essenziali da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici su aree di proprietà privata, allo scadere della convenzione l'area sarà disciplinata in relazione all'ambito e zona in cui è inserita all'interno della Tavola di disciplina dei suoli del Piano delle regole.
7. Nelle aree destinate a servizi essenziali, in caso di dismissione del relativo servizio, sono ammessi usi diversi solo nel caso in cui si mantengano i requisiti quantitativi e qualitativi della dotazione minima in essere, da stabilire in accordo con l'Amministrazione comunale.
8. Sulle Aree per la realizzazione di nuovi servizi essenziali soggette a compensazione è applicabile inoltre la disciplina di cui all'art. 40 comma 3 delle NTA del Piano delle Regole.



#### **Art. 9. Dotazione minima delle aree per servizi essenziali e monetizzazione**

1. Nelle aree di trasformazione del Documento di Piano dovrà essere assicurata la dotazione dei servizi così come specificata nell'elaborato "Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione delle aree di trasformazione" del Documento di Piano. Qualora tale dotazione risulti inferiore a quella minima di cui al comma successivo, la differenza dovrà essere monetizzata ai sensi dell'art 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i.
2. Nelle aree di trasformazione e nei casi di piani o programmi attuativi e di permessi di costruire convenzionati per i quali il PGT non specifichi la dotazione di aree per servizi essenziali, ovvero per i casi di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. Art. 12. della presente normativa, la dotazione minima degli stessi è la seguente:
  - per gli usi residenziali: 23,0 mq per abitante. Gli abitanti sono teorici e calcolati secondo il parametro 150 mc / ab;
  - per gli usi produttivi, 10% della SIp;
  - per gli usi terziari 100% della SIp;
  - per gli usi commerciali:
    - a. 100% della SIp per il commercio al dettaglio;
    - b. 100% della SIp per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
  - per gli usi turistico ricettivi secondo la seguente articolazione:
    - a. ricettive alberghiere, 50% della SIp;
    - b. ricettive extra-alberghiere, 50% della SIp;
    - c. ricettive all'aria aperta, 5% della Sf.
3. La monetizzazione delle dotazioni di cui al comma 2:
  - a) non è ammessa per gli usi commerciali relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e alle MSV;
  - b) è ammessa fino ad un massimo del 25% per gli esercizi di vicinato al di fuori dei Nuclei di antica formazione;
  - c) è sempre ammessa in tutti gli altri casi.

#### **Art. 10. Localizzazione e accessibilità delle aree per servizi essenziali**

1. I servizi essenziali devono essere dotati di adeguati spazi di sosta pubblici; per quel che riguarda la dotazione di spazi di sosta pertinenziale si rimanda all'Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole. In alternativa, l'accessibilità agli stessi deve essere garantita dal sistema di trasporto pubblico e dalla rete ciclopedonale.

#### **Art. 11. Norme specifiche per la pianificazione esecutiva e per i convenzionamenti**

1. Nell'ambito del piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, è possibile modificare la localizzazione e conformazione delle aree per i servizi essenziali rispetto all'individuazione cartografica solo se ciò sia migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità minime ed il maggior apporto di aree per servizi essenziali stabiliti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano, nonché in mancanza di specifiche prescrizioni, la dotazione minima di cui all'art.9.

2. La pianificazione esecutiva o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:
  - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dagli atti convenzionali, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie per servizi essenziali;
  - la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione comunale e comunque nei termini di legge, in alternativa - totale o parziale - alla cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime.
3. Nei casi di monetizzazione in luogo della cessione di aree per i servizi, il calcolo dell'importo della stessa è definito ai sensi dell'articolo 51, comma 5 della l.r.12/2005, da garantirsi, in caso di rateizzazione da impegnativa accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa.

#### **Art. 12. Norme specifiche per i mutamenti di destinazioni d'uso**

1. In caso di mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie e comportanti una variazione del carico insediativo o senza opere, se finalizzati all'insediamento di attività commerciali non di vicinato, deve essere garantita una dotazione minima di aree per servizi essenziali corrispondenti al fabbisogno generato, nella misura stabilita all'art. 9.
2. In caso di mutamenti di destinazione d'uso in cui la nuova funzione richieda una dotazione di servizi superiore rispetto a quella esistente, deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi essenziali aggiuntiva corrispondente al fabbisogno generato, nella misura stabilita all'art. 9.
3. Nei casi previsti dai commi precedenti il reperimento delle aree per servizi essenziali viene a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione ai sensi dell' Art. 51 della l.r.12/2005.

### Capo III. Norme specifiche

#### Art. 13. Percorsi pedonali, ciclo –pedonali, sentieri escursionistici e VASP

1. La Tavola S.1 “Il sistema dei servizi esistenti e previsti” individua i percorsi pedonali, ciclo – pedonali, i sentieri escursionistici e le Viabilità Agro – Silvo – Pastorale (VASP) esistenti e previsti.
2. Con il termine sentieri escursionistici si intendono i percorsi destinati all'attività turistica, ricreativa ed alle pratiche sportive e del tempo libero, costituiti da scalinate storiche, mulattiere e sentieri, ancorché vicinali o interpoderali, nonché strade ed altre infrastrutture forestali a carattere permanente, ubicati prevalentemente al di fuori dei centri urbani, riservati alla percorrenza senza mezzi motorizzati e dotati di adeguata segnaletica. Al solo fine di garantirne la continuità, tali percorsi possono ricomprendere tipologie di strade diverse.
3. I percorsi pedonali e i sentieri escursionistici sono costituiti prevalentemente da strade pubbliche o vicinali o interpoderali di uso pubblico. Al solo fine di garantire continuità ai percorsi escursionistici essi possono essere integrati con tratti di strade private, previa formalizzazione di accordi d'uso ed il transito è consentito a soli fini escursionistici.
4. I tracciati dei percorsi di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera che ne potrà modificare il tracciato.
5. I progetti di nuova realizzazione o di completamento dei percorsi esistenti dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi, non solo in senso fisico del tracciato ma anche e soprattutto nelle soluzioni tecniche e materiche che lo caratterizzano.
6. Per la definizione delle caratteristiche tecniche si rimanda alle indicazioni di progetto.
7. Per quanto concerne la gestione della viabilità agro – silvo – pastorale (VASP) esistente e la realizzazione di nuovi tracciati si rimanda alla legislazione vigente in materia.
8. Per i tracciati di cui al presente articolo che sono individuati nelle tavole del Piano delle Regole come *Elementi di valore storico-paesistico* vale la disciplina di cui all'art. 36 bis delle NTA del Piano delle Regole.

#### Art. 14. Aree cimiteriali e zone di rispetto

1. Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dei cimiteri medesimi destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.
  2. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita dei fiori o di immagini sacre, nonché uffici della Pubblica Amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, ovvero infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente.
- 2bis. Sugli edifici esistenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi consentiti dalla legislazione vigente in materia.

3. Per tali aree la disciplina dei diritti edificatori è definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

#### **Art. 15. Attrezzature religiose**

1. Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla legge regionale 12/2005 agli articoli 70 e 71 a cui si rinvia per quanto non disposto dalle presenti norme.

#### **Art. 15bis Parcheggi**

1. E' possibile realizzare parcheggi privati anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, così come già previsto dall'art. 67 della L.R. 12/05;
2. La realizzazione di parcheggi a raso deve essere sottoposta ad opere di compensazione e mitigazione ambientale che tutelino le particolari caratteristiche paesaggistiche del contesto.
3. Sono considerate opere di compensazione e mitigazione ambientale ai fini delle presenti norme:
  - gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate;
  - tutte le opere volte alla riduzione degli impatti generati dalle infrastrutture della mobilità;
  - eventuali altre opere previste dalla legislazione vigente e dagli strumenti sovraordinati.
4. Gli interventi che ai sensi delle presenti norme richiedono la realizzazione di opere di compensazione ambientale sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale o alla sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo, che ne garantisca la realizzazione contestualmente a quella dell'intervento e l'ultimazione entro la fine dei relativi lavori.
5. Per gli interventi previsti nel presente articolo, l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico attraverso l'apposita Commissione paesaggio.

### **Capo IV. Norme finali e transitorie**

#### **Art. 16. Immobili di proprietà privata insistenti su aree destinate a servizi essenziali**

1. Con riguardo agli immobili di proprietà privata, che non ospitano attività di servizio ma che insistono su aree destinate a servizi essenziali dal presente Piano, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico, nonché recinzioni delle aree autorizzate dall'Amministrazione comunale al fine di proteggere le medesime da fenomeni di degrado.