PIANO DEI SERVIZI

COMUNE DI ARCONATE

1.2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 11 del 07.03.2013

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n° 42 del 01.09.2013

Pubblicazione BURL n.49 Serie Avvisi e Concorsi del 04/12/2013

VICESINDACO:
Silvana Ceriotti

ASSESSORE ALLE POLITICHE DI SVILUPPO URBANISTICO:
Luca Monolo

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:
geom. Massimo Miracca

CONSULENTE GENERALE P.G.T.:
prof. arch. Pierluigi Zibetti

PROGETTISTA:
dott. arch. Giorgio Volpi

COLLABORATORI:
dott. arch. Ekaterina Solomatin - dott. ing. Anna Colombo

VAS:
dott. ing. Alberto Rigoni

Settembre 2013

INDICE

ART. 1 – PIANO DEI SERVIZI – CONTENUTI E FINALITA'
ART. 2 – APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI
ART. 3 – DOTAZIONE MINIMA DELLE AREE A SERVIZI
ART. 4 – SERVIZI PUBBLICI - DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE - DEFINIZIONI
ART. 5 – AGGIORNAMENTI E VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI
ART. 6 – DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI
ART. 7 – LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA' DELLE AREE PER SERVIZI
ART. 8 – NORME SPECIFICHE PER I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO
ART. 9 – MODALITA' ATTUATIVE
ART. 10 – SEDI STRADALI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI
ART. 11 – ATTREZZATURE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO
ART. 12 – ATTREZZATURE RELIGIOSE
ART. 13 – IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA INSISTENTI SU AREE DESTINATE A SERVIZI
ART. 14 – PA H - SERVIZI SOCIO SANITARI

ART. 1.

PIANO DEI SERVIZI – CONTENUTI E FINALITA'

Il Piano dei Servizi, redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., è uno degli atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante.

Il Piano dei Servizi:

- verifica la dotazione minima dei servizi da garantire ai sensi dell'art. 9, comma 3 della L.R. 12/2005;
- accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare in base a quanto previsto nel Documento di Piano;
- indica i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi;
- individua la dotazione minima di servizi da assicurare in sede di pianificazione attuativa e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare o alla natura degli interventi (commerciale, terziaria, produttiva, di servizio etc.);
- individua le aree da destinare ai servizi essenziali;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile, le indicazioni contenute hanno carattere vincolante ed introducono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

L'edificazione o la trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale potrà comunque avere luogo solo dopo l'ottenimento del titolo abilitativo previsto per legge o equipollente, ove derivante dalle procedure semplificate previste dalle vigenti leggi.

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 eventuali adeguamenti.

ART. 2.

APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

In caso di difformità tra gli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni contenute tra elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno valore orientativo per i Piani attuativi.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente, ovvero nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e le altre leggi vigenti in quanto applicabili.

ART. 3.

DOTAZIONE MINIMA DELLE AREE A SERVIZI

Nelle aree di trasformazione e nei casi di piani attuativi o di Permessi di Costruire convenzionati, per i quali il P.G.T. non specifichi la dotazione di aree per servizi, la dotazione minima degli stessi è la seguente:

a) per gli usi residenziali 32,5 mq per abitante; gli abitanti sono teorici e calcolati secondo il parametro di 150 mc di volume/ab;
b) per gli usi produttivi il 20% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile;
c) per gli usi terziari, commerciali e ricettivi, il 100% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) edificabile.

Per il raggiungimento dei minimi di cui sopra, l'Amministrazione Comunale potrà disporre la cessione di aree esterne al perimetro del piano attuativo e/o del Permesso di Costruire convenzionato, ovvero potrà disporne la monetizzazione.

In ogni caso, e salvo diversa indicazione della Tabella "A" del Piano delle Regole, saranno sempre da reperirsi all'interno del Piano Attuativo e/o del Permesso di Costruire convenzionato, o nelle sue immediate vicinanze, le seguenti quantità minime di parcheggi pubblici:

- 6 mq ogni 150 mc di volume edificabile per la residenza;
- 5% della superficie territoriale per le attività produttive;
- 50% della s.l.p. edificabile per le attività commerciali, terziario/direzionali, ricettive.

Le aree di cessione obbligatoria potranno essere localizzate diversamente, all'interno del piano attuativo stesso, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

ART. 4.

SERVIZI PUBBLICI - DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE - DEFINIZIONI

Si definiscono servizi pubblici quei servizi e quelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che sono necessari per la popolazione residente nel Comune e per quella non residente eventualmente servita, nonché per le attività economiche presenti sul territorio comunale.

Rientrano tra i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, anche i servizi e le attrezzature di proprietà privata o di gestione privata convenzionate o asservite all'uso pubblico ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005.

Ai sensi dell'art. 9, comma 13 della L.R. 12/2005, tutti i servizi pubblici previsti dal presente Piano dei Servizi sono realizzabili, in alternativa all'intervento pubblico, anche dai privati, previo convenzionamento con il Comune ai sensi del predetto art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005.

Non concorrono alla dotazione minima di servizi per la residenza, nelle quantità definite dal 3° comma, art. 12/2005 i cimiteri, i servizi a supporto delle attività economiche e le infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente; vengono viceversa comprese le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 71 della L.R. 12/2005.

A titolo esemplificativo costituiscono servizi pubblici necessari per la popolazione residente, che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi dell'art. 9, comma 3 della L.R. 12/2005, i seguenti servizi:

- Servizi socio/sanitari
- Asili nido, servizi sociali per anziani, minori, adulti in genere, disabili
- Farmacie, strutture ambulatoriali
- Cimitero
- Scuole per l'infanzia
- Scuole primarie, scuole secondarie di primo grado
- Centro civico Biblioteca
- Auditorium
- Piazze e aree pedonali
- Attrezzature centri sportivi
- Parchi urbani e verde attrezzato di quartiere
- Attrezzature religiose, luoghi di culto e centri religiosi, Chiese e santuari, oratori e opere parrocchiali
- Uffici e servizi amministrativi di Polizia locale, di Protezione civile
- Uffici comunali
- Poste
- Impianti e trasmettitori di telefonia
- Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente
- Impianti di raccolta e smaltimento rifiuti
- Spazi per la sosta residenziale
- Spazi per la sosta per le attività complementari alla residenza

ART. 5.

AGGIORNAMENTI E VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Non costituiscono varianti al Piano dei Servizi:

- la realizzazione di nuovi servizi sulle aree già individuate a servizio sulla cartografia di piano;
- la dismissione e la modifica del tipo di servizio in aree individuate dalla cartografia di piano;
- il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale riconducibile alla categoria dei servizi essenziali per la popolazione residente o insediabile;
- la realizzazione dei tracciati viari e degli spazi di sosta per autoveicoli previsti nella corografia di piano, come risultanti dai relativi progetti esecutivi.

Costituisce variante al Piano dei Servizi la realizzazione di servizi su aree o ambiti non previsti dal Piano dei Servizi o la dismissione di un servizio che comporta il cambio di destinazione d'uso dell'area.

ART. 6.

DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

I servizi pubblici possono essere realizzati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:

- su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale con le convenzioni relative all'attuazione di piani o programmi urbanistici attuativi o in forma di cessioni;
- in applicazione della disciplina compensativa, se prevista e regolamentata dal P.G.T.;
- su aree acquisite con il ricorso alla procedura di esproprio;
- 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 date in concessione a privati;
- su aree di proprietà privata.

La realizzazione di servizi 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 e regolamento d'uso. Ricorrendone i necessari presupposti, verranno omologati ai servizi 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.

In caso di realizzazione su aree di proprietà comunale date in concessione ai privati, la convenzione prevederà l'attribuzione, da parte dell'Amministrazione comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento, finalizzato all'effettuazione del servizio.

La concessione del diritto di superficie sarà onerosa.

La realizzazione dei servizi pubblici è effettuata applicando i parametri e gli indici urbanistico edilizi definiti dalla prescrizioni della legislazione di settore nonché, su aree non individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi ma interne al tessuto urbano consolidato o alle aree di trasformazione individuate dal P.G.T., applicando i parametri del relativo tessuto o ambito così come disciplinato nel Piano delle Regole e dal Documenti di Piano, fatto salvo ulteriore specifica puntuale del Piano dei Servizi. Il progetto preliminare con i relativi parametri urbanistico/edilizi sarà approvato dal Consiglio Comunale.

Nel caso di realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata, da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti Pubblici, allo scadere della convenzione che regola quanto sopra normato, sull'area si applicherà la disciplina urbanistica dell'ambito territoriale o del tessuto in cui è inserita all'interno della cartografia del Piano delle Regole o quella relativa allo specifico ambito di trasformazione che la ricomprenda.

ART. 7.

LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA' DELLE AREE PER SERVIZI

Il reperimento delle aree per servizi pubblici deve avvenire preferibilmente all'interno dell'area di intervento; è tuttavia ammessa la cessione di aree esterne al perimetro medesimo, purchè si tratti di aree individuate dal Piano dei Servizi, fatto salvo non venga stabilita l'eventuale quota di monetizzazione. Tale eventualità è possibile solo laddove il Comune non rilevi la necessità che la cessione avvenga, seppur parzialmente, in loco.

I servizi pubblici devono essere dotati di adeguati spazi di sosta; in alternativa, l'accessibilità agli stessi deve essere garantita dal sistema delle percorrenze pedonali.

ART. 8.

NORME SPECIFICHE PER I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso possono essere realizzati con o senza opere edilizie.

Nel primo caso, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici, dovranno essere reperite le quantità minime di aree a servizi fissate dall'art. 3 delle presenti norme.

La cessione di aree per servizi avviene mediante impegnativa in caso di denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 42, comma 5, della L.R. 12/2005 e/o titolo equipollente, ovvero mediante convenzione in caso di Permesso di Costruire.

Nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso consenta l'insediamento di attività private di interesse comune, anche in assenza di opere edilizie, deve essere sempre garantito il reperimento di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico nella misura del 50% della S.l.p. Se tali mutamenti di destinazione d'uso riguardano edifici posti all'interno dell'Ambito Storico Originario Consolidato è consentito il reperimento dei parcheggi anche all'esterno del nucleo storico, ma comunque entro il raggio di percorrenza pedonale (500 m). E' comunque riservata all'Autorità comunale la facoltà di indicare soluzioni alternative per il reperimento dei parcheggi di cui sopra, oppure disporre la loro parziale e/o integrale monetizzazione.

Nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso consenta invece l'insediamento di servizi pubblici, anche in assenza di opere edilizie, deve essere di norma dimostrata l'esistenza, entro il raggio di percorrenza pedonale (500 m) di una sufficiente dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico. E' comunque riservata all'Autorità comunale la facoltà di indicare soluzioni alternative per il reperimento dei parcheggi di cui sopra e di imporne comunque il reperimento o la realizzazione. In caso di servizi pubblici di gestione privata, il mancato reperimento di parcheggi autorizzato dall'Autorità comunale è comunque soggetto a monetizzazione.

ART. 9.

MODALITA' ATTUATIVE

In fase di pianificazione esecutiva mediante piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per i servizi prevista dalla cartografia di piano solo se ciò è migliorativo in rapporto alle esigenze di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare le indicazioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole nonché, in mancanza di specifiche prescrizioni, la dotazione minima di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Si deve inoltre prevedere:

- la cessione gratuita delle aree stabilite per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- la cessione gratuita delle aree necessarie per i servizi;
- la monetizzazione, ove consentita dall'Amministrazione comunale, 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.

Nei casi di monetizzazione in luogo della cessione di aree per i servizi essenziali, il calcolo dell'importo della stessa è definito ai sensi dell'art. 51, comma 5 della L.R. 12/2005, da garantirsi, in caso di rateizzazione, da impegnativa accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa.

ART. 10.

SEDI STRADALI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per tutti i manufatti che compongono strade e percorrenze pedonali di progetto si dovranno rispettare le prescrizioni e le dimensioni stabilite dal Nuovo Codice della Strada, nonché le ulteriori prescrizioni dettate dal Piano delle Regole.

Negli ambiti di trasformazione e nei casi di piani attuativi o Permessi di Costruire convenzionati che includano tracciati di nuova previsione, ove la sezione tecnica del manufatto stradale lo consenta, le strade dovranno ospitare le percorrenze pedonali utili a completare il sistema dei tracciati già individuati dal Piano di Governo del territorio.

ART. 11.

ATTREZZATURE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto destinata all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico/ambientale.

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.

ART. 12.

ATTREZZATURE RELIGIOSE

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

Qualora dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose di cui all'art. 70 delle L.R. 12/2005 non deve essere stipulata nessuna convenzione, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore.

ART. 13.

IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA INSISTENTI SU AREE DESTINATE A SERVIZI

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.

ART. 14.

PA H – SERVIZI SOCIO SANITARI

- Destinazioni d'uso:
Destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate entro il "gruppo 10"

- Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche:

a) **indice di fabbricabilità** (It)
- 2,00 mc/mq di cui 1,70 mc/mq per le attrezzature socio-sanitarie, ricettive e ricreative e 0,30 mc/mq per la residenza

b) **altezza massima** (H)
- m 7,50 per le costruzioni residenziali di servizio;
- m 15,00 per le costruzioni destinate alle attrezzature socio-sanitarie;

c) **rapporto di copertura** (Rc)
- mq/mq 2/5 di Sf, computato come da norma generale;

d) **parcheggi**:
- un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;
- posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 150 mc;
- posti auto per commercio al dettaglio: come da art. 14;

e) **distanze**:
dal ciglio strada:
- m 5,00, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità;

tra fabbricati con pareti finestrate:
- pari altezza del fabbricato più alto minimo m 10,00.

dai confini di proprietà:
- m 5,00

Modalità di attuazione
Il rilascio del Permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionato, redatto in conformità con quanto prescritto dalle presenti norme e delle norme statali e regionali vigenti in materia.
L'edificazione delle costruzioni residenziali dovrà avvenire o contemporaneamente alle costruzioni delle attrezzature socio-sanitarie od in tempi successivi.
Le tavole grafiche del Piano delle regole riportano sia le aree quale ambito H per i servizi sociosanitari che le aree a servizi dei medesimi, che devono essere attrezzate nei modi e nelle forme che verranno convenzionalmente fissate dalla pianificazione di dettaglio.
Le predette aree non concorrono alle verifica delle dotazioni di servizi a livello cittadino.