



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE

coordinamento e progetto

GIORGIO MANZONI ARCHITETTO
MARIO MANZONI ARCHITETTO
TOMMASO METTIFOGO ARCHITETTO
MIRIAM PERSICO ARCHITETTO
CAMILLA ROSSI ARCHITETTO

ufficio tecnico comunale

DOTT. ARCH. GIOVANNA SPANO'



segretario comunale

DOTT. SSA ROSSELLA ORLANDO

sindaco

DOTT.SSA NICOLETTA NORIS

responsabile del procedimento

DOTT. ARCH. ANNAMARIA NERVI

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera

Verifica di compatibilità con il PTCP con delibera di Giunta Provinciale

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera

Publicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

n. 27

n. 93

n. 35

n. 02

n.

in data 30/09/2010

in data 28/02/2011

in data 08/11/2011

in data 02/02/2012

in data

PIANO DEI SERVIZI

norme tecniche di attuazione

INDICE

pagina

capo 1	<u>FINALITA', CONTENUTI, EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI</u>	
art. 1	Finalità delle norme	3
art. 2	Elaborati del Piano dei Servizi	3
art. 3	Efficacia del Piano dei Servizi	3
art. 4	Modalità attuative	4
art. 5	Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale	5
capo 2	<u>ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE</u>	
art. 6	Classificazione dei servizi	6
art. 7	Flessibilità	6
art. 8	Adeguamento dei servizi esistenti	7
art. 9	I servizi religiosi	7
art. 10	I servizi Tecnologici	7
art. 11	Determinazione degli standards urbanistici e degli spazi a parcheggio	7
art. 12	Norma speciale per espropri di suoli edificabili	8
art. 13	Servizi – parametri urbanistici	8

art.1 Finalità delle norme

Il Piano dei Servizi (PdS) ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o generale rispondenti ai fabbisogni rilevati dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano dei Servizi, inoltre, contribuisce, unitamente al Piano delle Regole, a dare forma alla rete ecologica locale interessando il territorio comunale di Grumello del Monte. Sotto tale profilo i servizi e le attrezzature pubbliche concorrono direttamente a formare l'insieme di corridoi verdi e di connessione tra ecosistemi.

Art. 2 Elaborati del Piano dei Servizi

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

elaborati grafici

- carta della "Disciplina del Piano dei Servizi" (nel Piano delle Regole tavole in scala 1:2.000)

altri elaborati

- Norme Tecniche di Attuazione

- Documento Tecnico

Art. 3 Definizione ed Efficacia del Piano dei Servizi

3.1. Il Piano dei Servizi non ha termine di validità ed è sempre modificabile, al fine di poter garantire un'efficace risposta al mutare dei bisogni dell'Amministrazione. Esso pertanto viene costantemente aggiornato nelle proprie previsioni, in coerenza con gli esiti delle attività periodiche di monitoraggio e della verifica delle esigenze.

3.2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:

- i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati e gestiti direttamente dal Comune;
- i servizi realizzati dai privati nell'ambito dei piani attuativi o nelle edificazioni convenzionate e ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico;
- i servizi e le attrezzature, anche realizzati e gestiti da privati, di interesse pubblico o generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso in conformità alle indicazioni del presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e/o di quella gravitante nel Comune di Grumello del Monte;

La convenzione, l'atto di asservimento ed il regolamento d'uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno avere il seguente contenuto minimo essenziale:

- oggetto del servizio prestato;
- validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio);
- caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
- previsione di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
- previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, residenti, ecc);
- regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).

Il PGT riconosce come servizio sia le aree a ciò destinate, sia la realizzazione dell'infrastruttura, sia la gestione da allestire una volta completata l'opera.

In base alle ricognizioni che verranno effettuate dalla P.A., verrà di volta in volta stabilito a quali di dette qualità del servizio si andrà a richiedere ed indirizzare l'intervento del privato, anche derivante dagli obblighi assunti in connessione all'attività edificatoria.

Art. 4 **Modalità attuative**

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

a- Aree di proprietà pubblica con vincolo di destinazione

Su queste aree, qualora il servizio non sia già stato realizzato, l'Amministrazione Comunale, può delegare - per convenzione od altra idonea forma negoziale- l'intervento a soggetti privati, o altri enti, fatto salvo il rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche.

In tali casi i soggetti individuati si impegneranno a realizzare, gestire, o contribuire alla gestione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, l'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato.

La convenzione regolerà i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessione in pristino a spese del privato dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi.

b- Aree di proprietà privata con vincolo di destinazione

Le previsioni del Piano dei Servizi possono inoltre demandare al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano, nonché la gestione degli stessi previo convenzionamento (ad esclusione dei Servizi Religiosi) laddove sia necessario garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità di fruizione, o laddove sia necessario disciplinare la realizzazione, il trattamento ed il regime giuridico degli spazi aperti pubblici.

In alternativa l'Amministrazione Comunale può acquisire tali aree: l'acquisizione avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative.

Tale acquisizione potrà avvenire anche mediante l'attribuzione al soggetto cedente di diritti volumetrici compensativi, come previsto dal comma 1 dell'art. 11 della l.r. 12/2005, che potranno essere utilizzati o ceduti a terzi con le modalità individuate dall'art. 66.bis della disciplina del Piano delle Regole.

Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete realizzare l'attrezzatura o l'impianto tecnologico.

Sino alla acquisizione dell'area sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti. Su queste aree l'Amministrazione Comunale, una volta acquisita la proprietà, può delegare - per convenzione - l'intervento a soggetti privati, o altri enti, fatto salvo il rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche.

In tali casi i soggetti individuati e convenzionati si impegneranno a realizzare, 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.

La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi.

c- Aree interne agli ambiti di trasformazione

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area sono quelle indicate nel Documento di Piano, relativamente alle Aree di Trasformazione, e nel Piano delle Regole relativamente alle Trasformazioni da convenzionare descritte nelle Norme tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Tutte le aree per servizi individuate all'interno delle Aree di Trasformazione devono essere cedute all'amministrazione comunale. L'acquisizione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche interne alle aree di trasformazione avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o delle Trasformazioni da convenzionare.

In analogia con le indicazioni dell'Art. 14, comma 12, della l.r. 12/2005 nei casi in cui all'interno delle aree soggette ai piani attuativi, gli elaborati grafici dei PGT individuino percorsi di viabilità interna non funzionali alla struttura della mobilità urbana, tali percorsi sono da considerarsi indicativi.

Le aree destinate a standard incluse nelle aree di trasformazione concorrono all'edificabilità territoriale, ancorché essa sia concentrata in un solo o più lotti. L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche

previste all'interno delle aree di trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso l'edificabilità resta in capo ai proprietari.

Art. 5 Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale

Oltre a quanto espressamente identificato all'articolo precedente concorrono alla formazione dell'offerta anche i servizi privati di interesse generale evidenziati nel PdS. Tali servizi privati sono da intendersi di interesse generale se omologati a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono pertanto da considerarsi quelli che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica ma non quelli dove l'attività del privato si svolge in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e che perseguono finalità di lucro che condizionano i contenuti e la qualità del servizio.

A fini operativi, è possibile riferirsi ai requisiti sotto elencati, ed a mero titolo esemplificativo, considerando di interesse pubblico i servizi che soddisfano una o più delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no-profit o comunque enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
- la continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
- l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con A.C.);
- l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato;
- l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

Art. 6 Classificazione dei servizi

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni dell'ambito.

L'insieme dei servizi è classificato nelle seguenti categorie:

- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, di interesse generale:

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (W): centri di assistenza, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), centri sociali, circoli per giovani e anziani.

Servizi per l'istruzione di base (I): asili nido, scuole materne, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi cimiteriali (M).

Servizi per la cultura e lo spettacolo (C): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi espositivi, sedi di circoli e associazioni culturali.

Servizi amministrativi (A): attività della Pubblica Amministrazione in generale, servizi mercatali, servizi posteografici e telefonici; servizi comunali o di interesse comunale e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza.

Servizi per il culto (R): chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Servizi ospedalieri e sanitari (H): ospedali, cliniche, case di cura, case di riposo, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori.

Servizi tecnologici (T): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti compresi i relativi uffici, impianti per telecomunicazioni.

- Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, di uso pubblico

Mobilità e Sosta: Parcheggi a raso (P) e interrati (U).

Impianti sportivi: impianti sportivi coperti e scoperti (S).

Giardini e parchi (inclusi chioschi e spazi di ristoro): giardini e parchi (V).

Art. 7 Flessibilità

Le specifiche destinazioni d'uso dei "Servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e degli "Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma 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 del progetto rispetto al contesto, con la seguente avvertenza: non sono intercambiabili i Servizi con gli spazi scoperti di uso pubblico (art. 6).

Fermo restando la disciplina relativa ai singoli ambiti, analoga valutazione da parte del Consiglio Comunale, circa la effettiva compatibilità rispetto al contesto, dovrà essere preventivamente svolta per localizzare i servizi con superficie superiore ai 50 mq di slp, in aree a questi non specificatamente destinate, seppure inserite in ambiti che ne consentano la realizzazione. La valutazione di cui ai commi precedenti dovrà essere fatta sulla base dei seguenti criteri:

- Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private, fermo restando gli obblighi di dotazione minima prevista dall'art. 11 delle presenti norme
- Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
- Impatti ambientali delle attività previste
- Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento

Le istanze relative alla localizzazione di servizi dovranno essere correlate da idonea documentazione che consenta le valutazioni di cui al comma precedente.

Nei complessi unitari di servizi, l'articolazione interna degli edifici e degli spazi scoperti può essere modificata, mantenendo inalterato il rapporto tra di essi.

Art. 8 Adegumento dei servizi esistenti

Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali è sempre ammesso, il loro ampliamento nella misura del 30% della slp esistente al momento di adozione del PGT, sino ad un massimo di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria. Nei servizi (I) che ne siano sprovvisti è sempre ammessa la realizzazione di palestre. Per gli impianti sportivi, coperti e non, è sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio; gli edifici possono occupare una percentuale massima del 15% dell'intera superficie utilizzabile e comunque non superiore a mq. 300 di Sc.; l'altezza massima non deve superare i mt.3,50.

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 per un massimo di mq.100 di slp. Gli incrementi di cui sopra sono ammessi anche senza il rispetto della dotazione dei parcheggi (tranne che per i centri sportivi), ma previa una valutazione del relativo impatto paesistico.

L'ampliamento è sempre subordinato alla verifica della sua compatibilità in termini di inserimento urbanistico, di sostanziale rispetto del progetto di suolo e di coerenza architettonica.

Art. 9 I servizi religiosi

Le attrezzature per i servizi religiosi sono indicate dalla sigla "R". Nel medesimo compendio immobiliare, oltre a detti servizi, possono essere insediate pure attrezzature per l'istruzione pubblica, asili nido inclusi, per lo sport o attrezzature di interesse generale. Per i servizi religiosi è imposto il solo vincolo di destinazione, non dandosi luogo ad alcuna procedura espropriativa da parte dell'A.C.; anche ad essi si applicano le facoltà di ampliamento di cui al punto precedente.

Art. 10 I Servizi Tecnologici

Sono specificatamente individuati dal simbolo T.

Le cabine di servizio sono ammissibili in qualunque ambito, previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.

Per i servizi tecnologici esistenti, sono sempre ammessi incrementi della superficie coperta entro la soglia del 15% rispetto a quella in essere al momento dell'approvazione del PGT o, comunque, di 300 mq di superficie coperta. Le vasche di laminazione che si rendessero necessarie per la regolazione dei flussi sono sempre ammissibili, senza alterare la permeabilità del terreno, salvo quanto strettamente necessario per modeste opere tecnologiche, sfruttando i dislivelli naturali o dando luogo a contenute modifiche delle quote. Gli interventi debbono essere accompagnati da correlate ed adeguate opere di mitigazione ambientale.

Sia i nuovi interventi sia gli ampliamenti debbono essere preceduti da una valutazione, da parte della Giunta Comunale, della compatibilità con il paesaggio, anche considerando le possibili alternative.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto nei termini definiti dalla legislazione vigente.

L'area nominata T12 nel catalogo dei servizi è riservata esclusivamente all'installazione di antenne per telecomunicazioni; l'ampliamento degli impianti, così come previsto dal presente piano dei servizi è subordinato alla corresponsione di un contributo ambientale per mitigazione paesaggistica pari a € 25.000 (valore stabilito nel 2011 - da aggiornare al momento dell'attuazione).

Art. 11 Determinazione degli standards urbanistici e degli spazi a parcheggio

Gli standards urbanistici devono essere previsti e reperiti dai piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati; ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005 il Comune ha facoltà di chiedere in alternativa totale o parziale, la monetizzazione qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard. I proventi della monetizzazione o degli eventuali standard di qualità previsti dal PGT, potranno essere utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ossia per il reperimento di aree, per la realizzazione e gestione dei servizi.

In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PGT o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione. Per ogni intervento (piani attuativi o permessi di costruire convenzionati) è possibile aggiungere fino al 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento, per standard qualitativi. Anche in questo caso il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard.

Gli standards minimi sono così determinati:

.Residenze	39,75 mq./ 50 mq. slp (pari a 39,75/150 mc.)
.Insediamenti produttivi	20% della superficie territoriale
.Attività direzionali e ricettive (Tu, Tr)	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
.Esercizi di vicinato dettaglio	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
.Commercio all'ingrosso	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
.Media struttura di vendita dettaglio	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
.Media struttura di vendita alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq	150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio
.Grande struttura di vendita al dettaglio	200% della slp, di cui la metà a parcheggio

Art. 12 **Norma speciale per espropri di suoli edificabili**

Quando la realizzazione di lavori ed opere pubbliche preveda l'acquisizione di suoli edificabili, la capacità edificatoria riferita all'area oggetto di esproprio viene tralata a favore della quota rimanente di area privata, a condizione che la stessa mantenga le concrete possibilità edificatorie preesistenti.

Art. 13 **Servizi – parametri urbanistici**

Per le eventuali nuove edificazioni destinate a servizi individuate nel PdS, con esclusione dei Centri Storici, si applicano i seguenti parametri urbanistici, salvo quanto stabilito nel DP nelle singole schede.

Disposizioni di carattere generale

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

Istruzione di base I

Per l'istruzione di base trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 50%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 30% della Superficie fondiaria.

Servizi sociali W

Per i servizi socio assistenziali trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 50%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 30% della Superficie fondiaria.

Servizi sanitari H

Per i servizi sanitari trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 30%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 30% della Superficie fondiaria.

Servizi amministrativi A

Per i servizi amministrativi trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 20% della Superficie fondiaria.

Servizi religiosi R

Per i servizi per il culto trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 50%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 25% della Superficie fondiaria.

Servizi per la cultura e lo spettacolo C

Per i servizi destinati alla cultura e lo spettacolo trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 25% della Superficie fondiaria.

Impianti sportivi coperti S

Per i servizi coperti destinati allo sport trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq
- Rapporto di copertura = 40%
- Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 25% della Superficie fondiaria.