

COMUNE DI VERCURAGO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

modificata in accoglimento delle osservazioni

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

RESPONSABILE U.T.C.

Dott. Arch. Claudio Consolmi

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Daniela Pavon

Dott. Arch. Maurizio Manenti

adottato dal C.C. con delibera N° 13 del 04/07/2012

approvato dal C.C. con delibera N° 35 del 19/12/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: MAGGIO 2012

aggiornament: FEBBRAIO 2013

COMUNE DI VERCUARGO

DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.
2. Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo individuate cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A., in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, ai sensi del precedente comma.
3. All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.
4. Le nuove aree con finalità pubbliche non comprese nel perimetro dei PA sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.
5. La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto dal successivo art. 2.
6. Esse possono tuttavia essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.
7. Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 9 c. 8 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.
2. Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A.
3. All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.
4. Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.
5. La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale, possono essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.
6. Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 9 c. 8 della L.R. 12.12.2003 n. 26.
7. Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:
 - Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico.
 - Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
 - Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).

- Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- Aree per parcheggi.
- Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.

8. Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- a. Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- b. Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005.
- c. Le aree per l'istruzione primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti.
All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.
- d. Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della Legge Regionale 15.04.75 n° 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.
In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- e. Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3 sono:

- volume totale : mc. 180 (Slp = 60 mq.)
- Sup. cop. max : mq. 60
- H max : ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

Nelle aree a verde pubblico potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritti di superficie dell'Amministrazione Comunale.

Gli indici di edificabilità saranno definiti in rapporto a dimostrate esigenze dei soggetti aventi titoli che opereranno previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

- f. Le aree destinate a parcheggio potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico.

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

- g. Le aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75 in ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.
- h. Il Piano dei Servizi prevede inoltre immobili ed aree private di interesse pubblico a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 27 della LR 12/2005 purchè compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.
Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 8, punto d) del presente articolo.
Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di Piano dei Servizi
- i. Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le aree per le destinazioni religiose localizzandole con una simbologia specifica.
All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale 09.05.1992 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni.
parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n° 20/92.
9. Le aree individuate quali “Aree ed attrezzature turistiche e per attrezzature alberghiere” sono individuate nella tav. 1 del Piano dei Servizi quali elementi che, avendo funzioni e caratteri esclusivamente privati, costituiscono un “servizio” inteso quale elemento di offerta di servizi alla funzione turistica. L’indicazione di tali aree e delle relative strutture ha quindi un valore meramente denotativo.
In tal senso gli interventi ammissibili non sono da riferirsi alla disciplina del precedente comma 8 ma sono specificamente disciplinati dalla normativa del Piano delle Regole.

Art. 3 Standard urbanistici nei Piani Attuativi

1. Le aree per standard urbanistici nei piani attuativi devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione a 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc. 70 mq di src.
2. In presenza di alloggi di dimensione inferiore a 70 mq di src, il calcolo degli standard urbanistici di cui al precedente comma viene quindi calcolato nel seguente modo:
 - Src complessiva intervento - Src complessiva di alloggi con superficie < 70 mq = X
 - N° alloggi con Src < 70 mq x 45 = mq. Y
 - Totale aree a standard $[(X \times 3,5/100 \times 48) + Y]$
3. Tali aree possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale.
4. Su proposta dei proponenti i PA le aree di standard, ad eccezione di quelle inerenti il Carico Urbanistico primario della sosta, ove ciò sia ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale, potranno essere monetizzate.
5. In tal caso la monetizzazione avverrà alternativamente:
 - mediante il versamento di una somma determinata sulla base di stima definita dall'UTC ai sensi dell'art. 46, 1° comma lettera a) della LR 12/2005
 - mediante la cessione all'Amministrazione di altre aree a standard esterne al perimetro del PA, individuate dal progetto del PGT
 - mediante la cessione di aree per la formazione del "demanio strategico comunale" di cui all'art 14 del DDP in misura tripla rispetto alla superficie di standard dovuta
6. Dovrà inoltre essere garantita la realizzazione minima di mq 3 ogni 150 mc di edificazione residenziale per verde di arredo.
7. Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 5 dovranno di norma essere reperite lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili, in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.
8. Nel caso di realizzazione di spazi di sosta non lineari con più di 6 posti auto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie degli spazi di sosta e di manovra.

Art. 4 Compensazione: modalità

1. Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:
 - la realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione
 - la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,
 - prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.
2. I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singoli aree avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, rapportati a una misura massima del 60% dell'indice medio.
3. In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole sarà comunque possibile attribuire diritti edificatori nella misura massima di 0,30 mc/mq di volume residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.
4. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.
5. L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:
 - a. dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.
 - b. dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard.
6. In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazioni (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.

7. Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.
8. Ove il proprietario cedente disponga di lotti liberi edificabili o già edificati le volumetrie compensative potranno essere realizzate all'interno di tali lotti in aggiunta alle volumetrie massime previste dal PDR fino alla quantità edificabile possibile nel rispetto delle altezze massime e delle superfici coperte previste dalla normativa dell'ambito edificabile nel quale tali aree sono inserite.
9. Le eventuali volumetrie residue saranno inserite nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 9 del Piano delle Regole.
10. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.
11. Le volumetrie compensative potranno altresì essere allocate in aree di frangia urbana di zone urbanizzate o urbanizzabili previste dal PGT con analoga destinazione urbanistica.

Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione

1. Gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.
2. Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni sul suolo pubblico.
3. Il carico urbanistico di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.
4. Il carico urbanistico di lotto nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito in base alla superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari.
5. Il carico urbanistico di lotto nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.
6. In rapporto alle tipologie edilizie insediative il carico urbanistico può essere basso, medio, alto e viene così individuato.

A - Destinazioni residenziali:

CU basso: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 0,4 mq/mq src

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 0,5 mq/mq src e/o con presenza di attività e destinazioni commerciali, terziarie e artigianali in misura superiore al 30% della slp

B - Destinazioni commerciali e terziarie

CU basso: è determinato dalla presenza per ogni unità edilizia di non più di due unità commerciali o terziarie che abbiano dimensione non superiore a mq 150 di slp ciascuna.

CU medio: è determinato dalla presenza in ciascun edificio di più di due unità con dimensione inferiore a 150 mq. e/o da unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 250 mq massimi in ciascuna.

CU alto: è determinato dalla presenza di edifici terziari monofunzionali e/o da unità di dimensione superiore a 250 mq.

C- Destinazione produttive:

CU basso rapporto slp < 200 mq

CU medio rapporto slp < 500 mq

CU alto rapporto slp > 500 mq.

7. Il carico urbanistico si considera soddisfatto ove si verificano le seguenti condizioni dotazionali:

A - Residenza

CUB: un posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

CUM: 1,5 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

8. Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o relativi a interventi su edifici già esistenti nelle zone di completamento il CU determinato dalla realizzazione di nuove unità abitative, ottenuta per frazionamento di alloggi e il CU determinato dall'inserimento di nuove attività non previste dal PA o dal PdC, potrà essere soddisfatto nei seguenti casi:

- a) variazioni al Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 10% delle unità previste dal PA approvato
- b) nel caso di variazioni al numero di unità immobiliari in ambiti non soggetti a Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 20%.
- c) È sempre comunque ammessa, senza necessità di reperimento di nuovi posti auto, la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva. Nel caso di realizzazione di due unità aggiuntive è ammessa la monetizzazione del CUP.

9. Le destinazioni d'uso principali, non residenziali all'interno di edifici a destinazione residenziale prevalente, determinano in rapporto alla quantità di slp prevista, l'obbligo di reperimento del CUP previsto per la destinazione proposta.

10. Qualora vengano inserite all'interno di edifici residenziali esistenti nuove diverse destinazioni ammissibili, per esse si dovrà reperire- o monetizzare, la sola differenza relativa alla nuova destinazione.

B – Attività commerciali e terziarie

CUB: 2 posti auto per ciascuna unità di vicinato

CUM : 3 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 250 mq di slp

C- Attività produttive

CUB: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività di aree a parcheggio per mq. 50

CUM: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq.100 più mq. 25 ogni 150 mq di slp oltre i 500 mq.

11. Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici o ad uso pubblico nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.
12. Nel caso di interventi non soggetti a Piano Attuativo il C.U.P. è soddisfatto dalla somma dei posti auto ricavati in superficie all'interno o all'esterno dei lotti, anche su aree private pertinenziali; i posti auto ricavati all'esterno dei lotti dovranno essere asserviti all'uso pubblico.
13. In tal caso le superfici destinate al soddisfacimento del C.U. interne o esterne al lotto, non incidono sulle modalità di calcolo del potenziale edificatorio del lotto.
14. I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
15. I posti auto in superficie, anche esterni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico, purchè risultino accessibili agli utenti delle funzioni presenti all'interno dell'edificio.
16. Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.
17. Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
18. L'Amministrazione Comunale definirà nell'ambito della deliberazione di adozione dei PA le modalità di soddisfacimento dei carichi urbanistici relativi agli insediamenti previsti .

Art. 6 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi

1. Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.
2. L’unità di carico insediativo determina quindi il parametro sulla base del quale viene definito il fabbisogno di attrezzature e di servizi determinato dalla presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della propria superficie di pavimento.
3. A tali effetti l’unità di carico insediativo avente slp inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.
4. L’unità di carico insediativo con slp superiore a mq 70 è rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della slp per l’altezza teorico di ml 3,50.
5. Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.
6. A tale volume si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle slp e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenute moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

Art. 7 Accredитamento

1. Tutte le aree a destinazione pubblica nonché le aree edificabili possono essere destinate alla realizzazione di interventi privati finalizzati all'attuazione di una pluralità di servizi orientati a supporto funzionale alle attività e delle funzioni presenti nel territorio.
2. Le funzioni insediabili di massima sono le seguenti: servizi di assistenza sociale e sanitaria, centri medici polispecialistici, poliambulatori, servizi sociali e ricreativi, servizi tecnici e amministrativi. Sono inoltre ammesse destinazioni terziario direzionali, attività commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di cibi e bevande per un massimo del 30% della slp.
3. I servizi e le funzioni di cui al comma 2 possono essere pubblici e/o privati accreditati.
4. L'accreditamento viene definito con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei seguenti elementi:
 - verifica dei caratteri dimensionali e distributivi delle strutture deputate all'erogazione del servizio e loro piena rispondenza agli standard di legge, ove previsti
 - verifica delle modalità di erogazione del servizio e della rispondenza dei caratteri e dei contenuti prestazionali che dovranno essere conformi alle normative vigenti per ciascuna tipologia di prestazione ove disciplinata da leggi e/o regolamenti
 - impegno irrevocabile a garantire l'erogazione del servizio per un periodo minimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione sulla base di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
5. Le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti dall'art. 2 delle presenti norme.
6. Gli interventi edilizi saranno ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto planivolumetrico con individuazione delle funzioni da insediare e dei rapporti percentuali delle stesse rispetto alla slp complessiva ammessa e della bozza di convenzione recante modalità di intervento ed esplicitante, per ogni funzione prevista, gli elementi di cui ai precedenti commi.

Art. 8 Retrocessione di aree a standard

1. La disciplina del Piano dei Servizi individua come standard impropri le aree di proprietà pubblica o di uso pubblico in considerazione dei principi generali enunciati nella relazione del presente Piano dei Servizi e della disciplina delle presenti norme in materia di attrezzature di interesse pubblico e di carico urbanistico primario le aree oggetto del presente articolo sono da considerarsi sostanzialmente prive di interesse pubblico e possono quindi essere dismesse da patrimonio comunale con la conseguente possibilità della loro alienazione.
2. La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non fa tuttavia venir meno la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse la quale rimane indispensabile per garantire una corretta risposta funzione alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.
3. In considerazione di quanto indicato al precedente comma l'alienazione delle aree o la retrocessione dagli originari proprietari potrà avvenire esclusivamente a condizione, nel caso delle aree a parcheggio, che venga mantenuto il vincolo di destinazione funzionale e la possibilità di accesso al pubblico, secondo modalità che saranno di volta in volta definite nell'ambito di trasferimento della proprietà.
4. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma l'Amministrazione nell'ambito della formazione del Piano delle Regole potrà, con specifica variante a procedura semplificata, attribuire alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste dal precedente articolo 3.

Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare

1. Il Piano dei Servizi non individua specifiche aree per interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare in quanto il Comune non presenta i requisiti di cui all'art. 9, 1° comma, della LR 12/2005.
2. Tali interventi potranno comunque essere realizzati mediante la successiva predisposizione di apposito Piano per l'Edilizia Economia e Popolare ai sensi delle Leggi 167/62, 865/71 e s.m.i. o alternativamente mediante interventi privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 10 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa potranno essere allocati ai piani terra degli edifici presenti nelle zone di cui agli art. 24, lett. C e 38 della disciplina del Piano delle Regole.
2. Nell'ambito delle zone di cui all'art. 38 tali postazioni potranno essere realizzate anche in edifici autonomi.
3. Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e i requisiti degli ambienti le cui connotazioni igienico sanitarie saranno specificate dal Regolamento Locale di Igiene.
4. Per tali interventi è fatto obbligo del reperimento degli spazi di sosta di cui all'art. 5 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 11 Rete ecologica comunale

1. La tavola 3 contenente le “Articolazioni delle reti ecologiche” individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, intesi come specificazione ed articolazione della rete ecologica Regionale del PTCP della Provincia di Lecco.
2. Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale trovano la loro disciplina nell’ambito della normativa del Piano dei Servizi, per quanto riguarda le aree destinate a verde di interesse pubblico e saranno disciplinati nel PGT all’interno del Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesi di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.
3. All’interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano verranno individuate specifiche aree di carattere naturalistico – ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.
4. La collocazione di tali varchi sarà quindi definitiva nel dettaglio all’interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

Art. 12 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità

1. Il Piano dei Servizi definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale.
2. Le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del Piano dei Servizi, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse in relazione ai tessuti urbanizzati e/o al territorio extraurbano circostante.
3. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
4. Le fasce di rispetto stradale sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono dimensionate in conformità all'art.9 del DM 1444/68 anche se non evidenziati in cartografia.
5. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del PA potranno prevedere lo scomputo dei costi di realizzazione solo se la viabilità consenta l'interconnessione di due assi della viabilità esistente.
7. In sede di attuazione del PA, attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purchè siano rispettate le connessioni con la viabilità esterna al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità di interesse generale.
8. Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 7; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50

9. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi e i nodi per la mobilità, sono consentiti in via provvisoria la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.
10. L'atto notarile unilaterale e registrato, di rinuncia, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della eventuale preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
11. L'atto di rinuncia di cui al comma 6 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione del Piano dei Servizi.
12. Nel territorio comunale, ed in specie nelle aree edificabili poste lungo il tracciato delle strade di scorrimento a grande traffico, trovano applicazione le disposizioni in tema di contenimento dell'inquinamento acustico.
13. Il Piano dei Servizi prevede la rete delle piste ciclabili interne al territorio comunale.
14. Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la ridefinizione dei nodi di intersezione la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.
15. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.
16. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.
17. Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è consentita

l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori e di altre attrezzature di servizio alla mobilità.

18. Nel caso in cui l'area di tali impianti ricada all'interno di fasce di valenza ambientale individuate nel PGT dal Piano delle Regole, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente, di aree di compensazione ambientale, che dovranno essere realizzate in adiacenza al perimetro degli impianti, o in altra localizzazione indicata dall'Amministrazione, compensando in questo modo l'avvenuta sottrazione delle aree necessarie all'intervento.
19. Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

Art. 13 Distributori di carburante e servizi accessori

1. Il Piano dei Servizi conferma le aree esistenti destinate all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie.
2. I manufatti e gli edifici per l'esercizio delle attività, ad esclusione delle colonnine di servizio e delle tettoie di protezione, non potranno superare i seguenti parametri:
 - altezza massima: ml. 4,50
 - superficie coperta: 40%
3. Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.
4. La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato., ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali o società di gestione dei servizi pubblici, possono trovare collocazione anche in aree non specificamente indicate dal Piano dei Servizi.
2. La costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, né a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto, è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.

Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione dei rifiuti

1. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta (Piani Attuativi) appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e potranno essere individuati nella misura di 0,4 mq/ab (calcolato a 2,5 ab/alloggio) come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.
2. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.
3. In accoglimento della programmazione provinciale ove approvata, l'Amministrazione Comunale potrà inoltre, con apposita variante strutturale del Piano dei Servizi, individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distribuzione dei rifiuti di livello urbano.

Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico

1. Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta è considerato quale elemento qualitativo del progetto il sistema di approvvigionamento idrico realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”).
2. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/99.
3. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate.
4. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall’Autorità competente in materia di Ambiente.
5. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

Art. 17 Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano delle Regole dovranno osservare le distanze minime, calcolate come previsto dal DPCM 08.07.2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici e alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti”.
2. All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata della popolazione.
3. Le distanze minime di cui al precedente comma 1 dovranno in ogni caso essere verificate e adeguate sulla base della disciplina vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire o della formazione dei titoli abilitativi (DIA, SCIA, ecc.).

Art. 18 Pozzi

1. Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.
2. Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ma solo la sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.
3. Nelle aree di rispetto dei pozzi e delle opere di presa degli acquedotti, per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni e di divieti di cui al comma 6 dell'art. 76 della disciplina del Piano delle Regole.
4. È demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.
5. L'Amministrazione, nell'ambito della predisposizione del PUGGS di cui all'art. 9, comma 8 della LR 12/2005, provvederà a redigere uno specifico elaborato di individuazione di tutte le captazioni (i pozzi e sorgenti) a servizio di acquedotto, attive o inattive, non ancora disconnesse) nonché i pozzi e/o sorgenti anche ad uso diverso da quello potabile (es. pozzi ad uso industriale), catalogandoli e suddividendoli sia per utilizzo (domestico, agricolo, industriale) sia per stato attuale (attivi, inattivi e chiusi).

Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale e regionale, valgono le seguenti definizioni:
 - stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
 - impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali nobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
 - impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.
2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98.
3. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento.
4. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione nel nuovo sito idoneo.
5. Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz.
6. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico, ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art. 20 Complesso spiritualità Somasca

1. La tav. 2 del Piano dei Servizi individua il Centro di Spiritualità presente nella frazione di Somasca come ambito, all'interno delle attrezzature di interesse religioso, che svolge specifiche funzioni non direttamente connesse al servizio della comunità di Vercurago ma aperte per un sistema di fruizione di livello sovra comunale e territoriale.
2. L'ambito individuato e le attrezzature in esso presenti sono quindi considerate come elementi di interesse collettivo soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi.
3. All'interno del comparto potranno essere realizzati tutti gli interventi volti a conseguire le finalità dell'Ente gestore, sia connesse con le funzioni più propriamente religiose, sia connesse alle funzioni complementari di ospitalità (residenze temporanee e attrezzature ricettive), di congressualità, ivi comprese anche funzioni connesse con attività di istruzione.
4. Gli interventi potranno essere effettuati con le modalità previste dall'art. 2, comma 5, comma 7.4 e 7.9.
5. Tali interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro risanamento conservativo e ristrutturazione, dovranno essere inquadrati da un preliminare studio planivolumetrico esteso all'intera area perimetrale.
6. Gli interventi dovranno comunque prevedere il mantenimento della struttura degli spazi verdi che presentino macchie arboree d'altro fusto; proposte progettuali che prevedano modifiche agli impianti arborei esistenti dovranno essere fatti oggetto della procedura di cui all'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole.

INDICE

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità.....	2
Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture	3
Art. 3 Standard urbanistici nei Piani Attuativi.....	7
Art. 4 Compensazione: modalità	8
Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione	10
Art. 6 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi.....	13
Art. 7 Accreditalamento.....	14
Art. 8 Retrocessione di aree a standard	15
Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare.....	16
Art. 10 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa.....	17
Art. 11 Rete ecologica comunale.....	18
Art. 12 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità	19
Art. 13 Distributori di carburante e servizi accessori.....	22
Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale.....	23
Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione dei rifiuti	24
Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico.....	25
Art. 17 Reti energetiche	26
Art. 18 Pozzi	27
Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile.....	28
Art. 20 Complesso spiritualità Somasca.....	29