



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Torre de' Busi
Provincia di Lecco

Piano dei Servizi

NORME DI ATTUAZIONE
(PdS)

(“le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei Servizi Pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante – art. 9 c.11 della L.R. 12/2005)

PGT vigente

Adottato con D.C.C. n. 17 del 20.04.2009 Approvato con D.C.C. n. 45 del 05.12.2009 Pubblicato sul BURL n. 42 del 20 ottobre 2010

Variante N°3

Adottata: D.C.C. n. 9 del 09.04.2014 Approvata: D.C.C. n. 36 del 26.11.2014
Pubblicata sul BURL n. del

Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

1. Efficacia delle norme nel piano dei servizi.

Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non sono soggette a decadenza, le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il P.D.S. affida la realizzazione diretta al proprietario dell'area o, in alternativa, alla pubblica amministrazione.

In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.

2. Modalità di attuazione del PdS

Le previsioni contenute nel PdS, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. n. 12/2005, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli ambiti di trasformazione contenute nel DdP.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, mediante esproprio o acquisizione bonaria ovvero tramite compensazione urbanistica, oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi.

Le previsioni del PdS sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria, nei casi specificati dal PdS e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

3. Attuazione delle previsioni nella pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione.

In fase di pianificazione esecutiva, con PA o con PdCc o con atto unilaterale d'obbligo, è possibile, salvo specifiche prescrizioni e previa approvazione da parte dell'A.C., modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica, solo se migliorativo, (in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica), e a condizione di rispettare comunque la dotazione minima di servizi prevista, nonché le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede degli ambiti di trasformazione.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
- la monetizzazione, dove espressamente consentita dalle norme del PdR e dalle schede degli ambiti di trasformazione, in alternativa totale o parziale della cessione;
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Le previsioni della pianificazione esecutiva dovranno assicurare la dotazione di servizi stabilita per ogni PA o definita nelle schede degli ambiti di trasformazione.

4. Attuazione delle previsioni relative alla viabilità.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdS hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico

attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione prevista dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica, queste dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Compensazione e perequazione

Si rimanda all'art. 2.10 delle Norme di Attuazione (documento generale) del Piano delle Regole e più precisamente al Piano dei Servizi per ogni singola zona.

6. Monetizzazioni

Si rimanda all'art. 2.12 delle Norme di Attuazione (documento generale) del Piano delle Regole

7. Verifica delle urbanizzazioni

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o di assenso della denuncia di inizio attività: Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/01 ovvero ai sensi dell'art. 35 comma 2 della LR 12/2005 + s.m.i., qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire ovvero di assenso della denuncia di inizio attività, deve essere prevista la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni e la realizzazione, da parte dell'interessato, delle opere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento del permesso.

In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.

Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflussi dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

Grave insufficienza urbanizzativa

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:

1. mancanza di strade, di adeguati calibri stradali o situazioni di pericolo viabilistico;
2. acquedotto;
3. fognatura;
4. rete energia elettrica;
5. rete telefonica;
6. rete del gas;

S'intende, per grave insufficienza della rete stradale, l'esistenza di una rete stradale con gravi carenze strutturali ovvero mancanza di adeguata larghezza, mancanza di idoneo fondo (asfaltato o altro materiale), mancanza di marciapiede, mancanza dell'impianto di illuminazione, mancanza delle caditoie per la raccolta delle acque bianche, ecc.ecc. per il transito in sicurezza dei pedoni e degli autoveicoli,

Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti. Tale impegno dovrà essere sottoposto alla valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico con adeguata documentazioni tecnica e sottoposta alla

valutazione della Giunta comunale la quale dovrà esplicitare, con proprio atto, la volontà di consentire tale realizzazione.

8. Dotazione minime aree per parcheggi

Si rimanda all'art. 2.7 delle NA del Piano delle Regole.

9. Concessione del diritto di superficie dei sottosuoli di aree pubbliche di proprietà comunale per la costruzione di parcheggi privati.

L'amministrazione comunale ha facoltà, tramite bando pubblico, di concedere il diritto di superficie dei sottosuoli di aree pubbliche di proprietà comunale per la costruzione di parcheggi privati.

10. Realizzazione dirette di attrezzature e servizi su aree di proprietà privata

E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

In caso di parcheggi pubblici dovrà essere sottoscritto apposita convenzione ai sensi del 4° comma dell'art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122. In tale caso la proprietà del soprasuolo dovrà essere di carattere pubblico.

11. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE.

Definizione: Sono aree pubbliche e/o di uso pubblico, destinate alla realizzazione di edifici e servizi, per la scuola e l'istruzione.

Destinazioni d'uso: Oltre alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione, spazi didattici urbani e/o museali e/o strutture di servizio al funzionamento delle attività insediate.

Indici e parametri. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice o con atti pubblici stabiliti dalla normativa in materia dei Lavori Pubblici. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Prescrizioni generali.

a. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziato nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel PdR.

12. PARCHEGGI PUBBLICI.

Definizione: Sono spazi pubblici riservati al parcheggio pubblico degli autoveicoli

Prescrizioni generali.

a. E' possibile ricavare su aree di proprietà pubblica, nel sottosuolo, parcheggi privati con diritto di superficie.

b. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziato nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel PdR.

13. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Definizione: Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale: attrezzature civiche, politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose, magazzini e attrezzature comunali, sedi di associazioni o uffici pubblici, ecc.

Destinazioni d'uso: Oltre alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste, sono ammessi alloggi per la custodia e la gestione.

Indici e parametri.

- *Altezza massima:* H = 3 piani
- *Distacchi dai fabbricati:* 10 m.
- *Distanza dai confini:* m 5 m.
- *Rapporto di copertura:* 50%

Per i fabbricati ricadenti in tale ambito è ammessa la riduzione delle distanze tra fabbricati, mediante la interposizione (in aderenza) di porticati e/o corpi accessori e/o pergolati.

Attrezzature religiose: tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. Per la realizzazione di edifici strettamente collegati al culto, in ragione della loro particolarità, non vengono definiti indici e parametri da rispettare.

Per gli altri edifici, a questi annessi, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Indici e parametri.

- *Altezza massima:* 3 piani

- *Distacchi dai fabbricati*: 10 m.
- *Distanza dai confini*: m 5 m.
- *Rapporto di copertura*: 50%

Per fabbricati ricadenti in tale ambito è ammessa la riduzione delle distanze tra fabbricati, mediante la interposizione (in aderenza) di porticati e/o corpi accessori e/o pergolati.

Prescrizioni generali.

- a. Le costruzioni devono avere ubicazione e dimensioni tali da non pregiudicare l'integrità del verde esistente e la funzionalità della zona.
- b. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziato nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel PdR.

14. VERDE PUBBLICO, PARCHI URBANI ED ATTIVITA' SPORTIVE.

Definizione: Sono spazi a verde pubblico, preferibilmente ubicati all'interno o in prossimità di ambiti territoriali a destinazione residenziale, riservati alla fruizione nel tempo libero, per lo svolgimento d'attività all'aria aperta e, a tal fine, opportunamente attrezzate con utensili amovibili per lo svago, il gioco e la ricreazione.

Destinazioni d'uso: Oltre alle sistemazioni a parco ed attrezzature per il gioco, lo svago e la ricreazione, sono ammessi gli impianti sportivi coperti e scoperti, e piccole costruzioni di servizio alle attrezzature (chioschi per il ristoro, edicole, ripostigli per il giardinaggio, servizi igienici, ecc.).

Indici e parametri.

- *Distacchi dai fabbricati*: 10 m.
- *Distanza dai confini*: 5 m.
- *Rapporto di copertura*: 50%

Prescrizioni generali.

a. Le aree esterne dovranno essere trattate a verde, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e delle essenze esistenti, ed una superficie non inferiore al 20% del lotto verrà riservata a parcheggio alberato. Gli interventi in tali zone sono attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia. Attraverso assegnazione delle aree in diritto di superficie e stipula di apposita convenzione d'uso pubblico degli impianti è consentito l'intervento anche a società sportive o a soggetti privati.

b. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziato nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel PdR.