

COMUNE DI MONTEMEZZO
Provincia di Como

PGT

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi

Norme di attuazione

progettista : dott. arch. arturo bonaiti

2015

Art. 1 - AMBITI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO - GENERALITA'

Il Piano dei Servizi definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi come un disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi spazi a servizi e le aree urbane consolidate o da trasformare.

Secondo gli indirizzi regionali, la mappatura delle previsioni del P.d.S. si articola nei seguenti punti evidenziando:

1. *le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;*
2. *le eventuali aree destinate all'edilizia residenziale pubblica;*
3. *le dotazioni a verde;*
4. *i corridoi ecologici;*
5. *il sistema verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.*

Questi ambiti sono identificati quali "servizi" dalle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che sono al servizio degli insediamenti presenti nella realtà locale.

In altre parole il Piano dei Servizi deve assicurare la dotazione di aree appunto per servizi di proprietà pubblica ovvero da acquisire al patrimonio pubblico, altresì si annovera nella voce "servizi" anche strutture private in cui è previsto l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione e/o dei Piani Attutivi la quota di "servizi" se localizzate all'interno del singolo ambito o piano può essere prevista una loro diversa localizzazione, purché nel rispetto della quota complessiva individuata.

Le aree per servizi non individuate all'interno di Ambiti di Trasformazione e/o Piani Attutivi sono reperite come di seguito:

- a) cessione compensativa (perequazione);
- b) esproprio;
- c) cessione bonaria o per convenzione all'uso pubblico.

La competenza per la realizzazione dei servizi sono di norma di spettanza della Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionalmente competenti oppure proposte da privati, in quest'ultimo caso la procedura dovrà essere

conforme al D.lgs. 163/2006 e s.m.i. nonché al relativo regolamento di attuazione.

Il Piano dei Servizi, con atto separato da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà integrato con il PUGSS previsto dalla L.R. 26/2003 e s.m.i.

Art. 2 - AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE.

Questi ambiti sono identificati quali “servizi” dalle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che sono al servizio degli insediamenti presenti nella realtà locale.

Le aree e gli edifici di interesse pubblico o di uso pubblico sono così descritti:

- I. edifici esistenti per i quali è previsto o è in uso l'utilizzazione per funzioni di interesse pubblico;
- II. aree e/o immobili adibiti all'istruzione primaria;
- III. aree e/o immobili per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ecc.)
- IV. aree destinate a verde pubblico diversamente attrezzate (aree per impianti sportivi, aree a verde elementare ecc.)
- V. aree per parcheggi di uso collettivo;
- VI. aree e/o immobili per attrezzature a scala urbana (piazzola ecologica, serbatoi acquedotto, depuratori ecc.).

Art. 3 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - IC - AT.

Gli ambiti identificano le attrezzature pubbliche private esistenti o previste di interesse collettivo o pubblico (scuole private, oratori, ecc.), nonché quelle di interesse comune.

In tali zone l'Amministrazione si riserva di subordinare gli interventi a preventivo Piano Attuativo in funzione delle caratteristiche e dell'entità proposte eventualmente avanzate da soggetti pubblici o privati.

In assenza di Piano Attuativo gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Servizi di interesse comune.
- If	0.5 mq/mq
- Rcf	40%
Rpf	25%
- Hmax /Hf	ml. 6,50
- Df	ml. 10,00
- Dc	ml. 5.00
- Ds	come da D.M. 1444/68, D.lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, con un minimo di mt.5,00
Prescrizioni particolari	Per l'ampliamento di attrezzature esistenti che già hanno saturato l'indice fondiario di cui sopra è sempre possibile l'ampliamento fino ad un massimo del 10% della superficie lorda di pavimento esistente

Art. 4 - AREE PER L'ISTRUZIONE - IS.

Il Piano pur non individuando strutture e/o aree esistenti e nemmeno prevedere alcuna localizzazione di aree e/o volumi per tale funzioni, prevede comunque una normativa di settore.

Nel caso di nuove costruzioni gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Istruzione
- If	L'edificazione è regolata dalla normativa specifica esistente per i diversi tipi di scuola
- Rcf	40%
- Rpf	25%
- Hmax /Hf	ml. 6,50
- Df	ml. 10,00
- Dc	Non inferiore all'esistente
Prescrizioni particolari	Per l'ampliamento di attrezzature esistenti che già hanno saturato l'indice fondiario di cui sopra è sempre possibile l'ampliamento fino ad un massimo del 10% della superficie lorda di pavimento esistente, salvo l'adeguamento strutturale .

Art. 5 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER IL GIOCO E LO SPORT - V.

Trattasi in genere di spazi a verde sia attrezzato che, ricondotto alla vocazione naturalistica o di recupero ambientale.

Deve essere posta l'attenzione alla salvaguardia ed al recupero della piantumazione esistente.

Nelle zone in cui è ammessa l'edificazione si dovrà attenuare l'impatto con la connotazione naturalistica/paesistica dei luoghi.

5.1 – Aree a verde attrezzato elementare - V

Sono gli spazi giochi per bambini, in cui sono ammesse le costruzioni di attrezzature e di servizi, la cui superficie non potrà essere superiore al 5% dell'area a verde attrezzato e l'altezza massima non potrà eccedere i ml. 3,50.

5.2 – Aree a verde attrezzato per lo sport - V

Sono spazi attrezzati per attività sportive in genere.

Ammesse le attrezzature nella misura funzionale per singola attività sportiva

Gli interventi edilizi dovranno rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso:	Verde attrezzato per lo sport.
- If	0,3 mq/mq
- Rcf	40%
Rpf	25%
- Hmax /Hf	ml. 7,50
- Df	ml. 10,00
- Dc	ml. 5.00
Prescrizioni particolari	Per l'ampliamento di attrezzature esistenti che già hanno saturato l'indice fondiario di cui sopra è sempre possibile l'ampliamento fino ad un massimo del 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

Art. 6 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO - P

I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono opere di urbanizzazione primaria e la loro localizzazione è individuata negli elaborati grafici del Piano dei Servizi, ovvero da questo sono previsti, ma non localizzati, come operazioni aggregate all'interno di piani urbanistici attuativi.

Le aree destinate a parcheggio sono destinate esclusivamente al solo scopo di rendere adeguati spazi per la sosta di veicoli.

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei.

I parcheggi nel sottosuolo potranno essere adibiti all'uso privato, sempre che gli stessi non siano in contrasto con il Piano Urbano del Traffico /PUT) e sempre previo convenzionamento la Pubblica Amministrazione.

Art. 7 - AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DI PIANI DI ATTUAZIONE E/O AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Dimensionamento dei servizi negli ambiti di trasformazione per funzioni residenziali e/o all'interno di piani attuativi, la quantificazione avviene mediante la determinazione degli abitanti teorici come si seguito specificati:

$$slp^{**} / 45 = n. alloggi \times n.2 occupanti = abitanti teorici$$

*** la slp è quella massima ammissibile per singolo ambito di trasformazione e/o piano attuativo*

Gli attuatori del piano attuativo e/o dell'ambito di trasformazione possono proporre alla Pubblica Amministrazione, la monetizzazione la quota delle aree previste per servizi.

La monetizzazione, se accettata potrà avvenire mediante:

- ✓ il versamento di una somma determinata in base alla stima definita dal Responsabile dell' Area Tecnica, secondo le modalità contenute nell'art. 46 c.1 lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- ✓ la cessione alla Pubblica Amministrazione di aree per servizi esterne all'ambito di trasformazione o al piano attuativo ed individuate nel PdS, oltre a essere ritenute strategiche dalla Giunta Comunale.

Art. 8 - COMPENSAZIONE.

Alle aree private destinate a servizi di interesse generale o a progetti di nuova viabilità, è attribuito un indice edificatorio teorico pari all'indice territoriale medio degli ambiti urbanizzati non ancora edificati e non classificati fra quelli di trasformazione a favore dei privati delle aree medesime, nel momento in cui le aree stesse vengono cedute all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi pubblici o opere di pubblico interesse; tale indice è determinato in mq/mq. 0,15 per funzioni residenziali ed in mq/mq. 0,05 per le altre funzioni d'uso, escludendo qualsiasi funzione inerente all'attività agricola come previsto dall'art.59 e seguenti della L.R. 12/05 e s.m.i..

La cessione di superfici per servizi di interesse generale o per nuovi progetti di viabilità previsti nel piano dei servizi sarà pertanto compensata con un corrispettivo che tenga conto della potenzialità edificatoria sopra individuata. Il valore del corrispettivo viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale ovvero dall'Agenzia del Territorio sulla base del valore venale, approvato dal Consiglio Comunale e ove non rideterminato nell'arco del quinquennio, aggiornato annualmente sulla base della variazione degli indici ISTAT con determina dell'Ufficio preposto.

L'incidenza a mc. ovvero a mq. di nuova costruzione costituirà elemento per la determinazione del contributo di costruzione alla voce "compensazione aree".

In alternativa, dichiarandosi disponibile alla cessione gratuita, il proprietario alienante potrà proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento della potenzialità edificatoria a favore di altro terreno edificabile o immobile compreso negli ambiti già urbanizzati ovvero negli stessi ambiti di trasformazione, al fine di incrementare nel rispetto delle altezze massime e delle superfici coperte, permeabili previste dalla normativo dell'ambito in cui è inserita "l'atterraggio della volumetria compensativa".

Quanto sopra a mezzo di convenzione urbanistica da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari a spese del proponente.

I diritti edificatori sono liberamente commerciabili come previsto dall'art. 11 c.4 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art. 9 - PESO INSEDIATIVO - INCIDENZA CONTRIBUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE.

E' definita unità del peso insediativo, per la sola determinazione del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, negli insediamenti per funzioni residenziali, ogni singola unità abitativa autonoma quale elemento che determina la presenza di n. 2 abitanti /alloggio.

Per la determinazione del volume teorico relativo al contributo afferente agli oneri di urbanizzazione la casistica è così prevista:

1) volume edilizio con una pluralità di unità abitative autonome il volume teorico è così determinato:

n. unità abitative x n. 2 occupanti x mc 135 = volume teorico

2) volume edilizio composto da unica unità abitativa autonoma il volume teorico è così determinato:

slp* / mq. 45 = n. occupanti x mc 135 = volume teorico

** per il calcolo della slp vedasi norme di attuazione del Piano delle Regole*

Il volume teorico minimo non può essere comunque inferiore a mc. 270,00

Pertanto il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione sarà determinato dal volume teorico, come sopra determinato, moltiplicato per il valore economico stabilito con atto dal Consiglio Comunale.

Art. 10 - ACCREDITAMENTO DI FUNZIONI PRIVATE AD USO PUBBLICO.

Oltre alla Pubblica Amministrazione ed agli Enti istituzionalmente competenti anche soggetti privati possono creare servizi ad uso pubblico in questo caso necessita, per il riconoscimento del servizio ad uso pubblico l'accREDITAMENTO del medesimo.

Le funzioni ad uso pubblico insediabili sul territorio comunale saranno i servizi di carattere sociale e sanitario quali ad esempio: studi medici polispecialistici e/o poliambulatori, servizi sociali e ricreativi.

L'accREDITAMENTO viene dato con atto deliberativo da parte del Consiglio Comunale sulla scorta della verifica:

degli elementi dimensionali del servizio proposto e nel caso al rispetto dei parametri di legge;

degli elementi qualitativi e prestazionali offerti conformi a quanto la normativa prevede per la tipologia di servizio;

dell'impegno irrevocabile dell'erogazione del servizio per un periodo minimo di anni cinque, dalla data di sottoscrizione della convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Gli interventi saranno ammessi a seguito di progetti planovolumetrici approvati dal Consiglio Comunale con l'esatta individuazione quantitativa delle funzioni da insediare nonché della bozza di convenzione in cui siano previste le modalità di intervento ed puntualmente evidenziate per singola funzione prevista.

Art. 11 - RETE ECOLOGICA COMUNALE.

La tav.PdS2, esplicita in forma grafica quelli che sono i componenti del “sistema verde”, includendo anche le aree a verde attrezzato o verde elementare già presenti nella realtà amministrativa montemezzina; la presenza di alberature sia singole che formanti una struttura verde, con l’aggiunta di quegli ambiti sopra indicati, elementi principe del “sistema verde”.

Anche nelle piccole realtà è invalsa la “cultura del verde”, che può essere letta in varie forme ad esempio:

- a) mantenimento e riconoscimento della tradizione agricola da cui ha preso vita il borgo;
- b) una maggior sensibilità soggettiva circa il rispetto dell’ambiente, prendendo maggiormente coscienza che l’ambiente, in senso lato, non ha una seconda vita se viene eliminato;
- c) riqualificazione dell’ambiente per un ritorno economico, vedi lo sviluppo delle attività di agriturismo, con di riflesso una ripresa dell’attività agricola ecc.

La realtà di Montemezzo mette in risalto il “sistema verde”, presente su proprio territorio, integrando in esso nuclei di Montagna, Montalto e Dalco, ed ancora, più sopra gli alpeggi esistenti.

Le indicazioni grafiche proposte, possono essere considerate come aree per servizi vere e proprie ma, possono, bensì essere un momento di riflessione congiunta ed intenti tra le varie Pubbliche Amministrazioni interessate (Provincia; Comunità Montane, Comune/i) e perché no, anche privati, intesi questi ultimi, non nel senso proprio del termine letterario ma, Enti, Associazioni, Istituzioni, Fondazioni e di chiunque abbia interesse diffuso o generale, circa il miglior utilizzo di tali spazi verde.

Se alle aree verdi/ecologiche, aggiungiamo i corridoi ecologici, dati dagli ambiti boscati quale elemento di infrastrutturazione verde di livello sovracomunale, essendo presenti in questo ambito i “sentieri”, elementi di

mobilità pedonale, principalmente, tali da far diventare il “bosco” elemento di qualità e di interesse generale.

La fruibilità di tale ambito è possibile oltre che con la sentieristica presente, anche con una viabilità veicolare sin oltre i nuclei in quota.

La rete ecologica comunale, è composta da tutte le aree agricole di connessione evidenziate nel Piano delle Regole essendo le stesse parte integrante del paesaggio agrario, benché, ormai nella realtà locale, esserne divenute dei "ritagli" dell'antropizzazione che si è attuata nel corso del tempo principalmente nell'areale urbano ricompreso negli insediamenti di mezza costa e nel dettaglio, costituiscono buffer/tampone, fra i vari nuclei insediativi.

Gli ambiti agricoli di livello comunale individuati nel piano delle regole svolgono una duplice attività:

a) essere la zona intermedia fra gli ambiti di maggior interesse naturalistico e quindi esserne il prolungamento e, nel contempo essere altresì la "sfumatura" verso gli ambiti antropizzati;

b) attuare una sorta di difesa per impedire la saldatura con gli ambiti di maggior antropizzazione quale è principalmente "il tessuto consolidato".

In quest'ottica l'ambito agricolo assume una valenza di tutela e di relazione con gli ambiti che formano la rete ecologica nel loro complesso divenendo essi stessi parte integrante con il sistema della rete ecologica a vari livelli.

Art. 12 - RETE DELLA MOBILITA'.

Il Piano dei Servizi individua la rete della mobilità sia veicolare che ciclo-pedonale, sia questa di interesse locale che sovracomunale.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna o integrative della parte esistente del tessuto consolidato o degli ambiti di trasformazione è rinviata agli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche in relazione alle soluzioni plani-volumetriche degli ambiti interessati.

I tracciati delle infrastrutture viarie indicati nelle tavole sia del PdS che del PdiR. hanno valore prescrittivo, in sede esecutiva e con le modalità previste dalla legislazione vigente, potranno subire gli eventuali necessari ritocchi tecnici permanendo le attribuzioni di edificabilità nelle diverse proprietà rilevabili dalla tavola di P.diR..

Le strade private ad uso pubblico sono agli effetti normativi parificate a quelle pubbliche.

Le strade carrabili aperte al pubblico transito, escluse quelle a funzione agro-silvo-pastorale, non potranno comunque avere una larghezza inferiore a mt. 5,00 della sede stradale.

La viabilità campestre o agro-silvo pastorale può essere destinata alla viabilità ciclo-pedonale.

Nella progettazione dei nuovi assi viari si dovrà far riferimento a quanto dispone la D.G.R. 8/8837 del 30/12/2008 e s.m.i. "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale".

Art. 13 - RETI E SISTEMI DEL SERVIZIO IDRICO.

Le superfici interessate dall'intervento edilizio devono essere progettate e realizzate con soluzioni tecniche tali da limitare l'apporto idrico in fognatura/tombinatura, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a garantire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche, pertanto si dovranno trovare soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante delle superfici riducendo le superfici impermeabili dei percorsi, favorendo la presenza di superfici a verde per limitare l'impatto ambientale.

Ottimizzare i consumi idrici mediante la riduzione dei consumi di acqua potabile attraverso:

a) nuovi edifici:

- ✓ per funzioni resid./comm./produttivo (esclusi i processi di produzione) - riduzione del 30%
- ✓ per funzioni sportive/terziario - riduzione del 40%.

b) edifici esistenti:

- per funzioni resid./comm./produttivo* - riduzione del 20%
- per funzioni sportive/terziario - riduzione del 30%.

Il recupero attraverso sistemi di captazione filtro e accumulo l'acqua meteorica proveniente dalle coperture l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno ed all'esterno dell'organismo edilizio.

Art. 14 - RETI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA, IMPIANTI RADIOTELEVISIVI E DI TELEFONIA MOBILE.

Fatte salve le definizioni contenute nella normativa nazionale e regionale, si intendono per reti:

a) stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori e/o ricevitori comprese le apparecchiature accessorie, necessarie ad assicurare il servizio richiesto quale radiodiffusione, radiocomunicazioni ecc.

b) impianto fisso di telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete.

c) impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

Gli impianti delle reti sopra dette devono rispettare i limiti di legge previsti.

Gli impianti in trattazione dovranno essere ubicati in ambiti tali da minimizzare l'impatto, ambientale, paesaggistico e sanitario.

adottato dal Consiglio Comunale il _____ con delibera n. _____

pubblicato all'albo pretorio dal _____ al _____

modificato in accoglimento delle osservazioni, con delibera di Consiglio Comunale in data _____ n. _____

Publicato sul B.U.R.L. in data _____ n. _____

Il Sindaco _____

Il Segretario _____

Il Tecnico _____