

**COMUNE DI GARLATE**  
**(prov. di Lecco)**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**AI SENSI DELLA L.R.12/2005**

**PIANO DEI SERVIZI**

Data:  
**Marzo 2011**

Aggiorn.:

**NORME DI ATTUAZIONE**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

**B4**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

# PIANO DEI SERVIZI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE

- ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI
- ART. 2 MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
- ART. 3 PEREQUAZIONE
- ART. 4 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 5 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE IN ZONE EDIFICABILI NON ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- ART.6 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
- Art. 6.1 Aree per la sosta veicolare
  - Art. 6.2 Aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero
  - Art. 6.3 Aree per strutture scolastiche.
  - Art. 6.4 Aree per attrezzature comuni e di interesse collettivo
  - Art. 6.5 Aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi
  - Art. 6.6 Aree per impianti tecnologici
  - Art. 6.7 Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente
  - Art. 6.8 Percorsi pedonali pubblici
  - Art. 6.9 Aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero esistenti di proprietà privata e/o gestite da privati
- ART.7 AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- ART. 8 INTERVENTI DI NATURA PAESAGGISTICA E DI MIGLIORAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE E PROVINCIALE

\*\*\*\*\*



## ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano dei Servizi è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, 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 nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

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.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di

\*\*\*\*\*



attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

\*\*\*\*\*



## **ART. 2 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Tutte le previsioni inerenti le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e viabilità individuate dal Piano dei Servizi possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, anche attraverso l'attivazione della procedura espropriativa, ovvero realizzate direttamente dal proprietario dell'area stessa. In quest'ultimo caso il proprietario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale, attraverso un atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale acquisizione dei diritti edificatori previsti dal Piano dei Servizi come definito negli articoli successivi.

---

\*\*\*\*\*



### ART. 3 PEREQUAZIONE

La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi ed alla viabilità individuate dagli elaborati di Piano ma non ricomprese all'interno degli ambiti di trasformazione una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.) determinata applicando l'indice di 0,4 mc/mq. per una cessione di aree fino a 2000 mq. e 0,2 mc/mq. per una cessione superiore. La capacità teorica di cui al presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone ATR o ATT) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IZ ed indice IAV come definiti dai criteri di attuazione del Documento di Piano. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 20 % della volumetria ammessa dalle norme sul lotto. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto di altri incentivi previsti dal PGT e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi almeno una volta.

La perequazione di comparto è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed alla viabilità comprese all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica una capacità volumetrica teorica uguale a quella attribuita a tutte le altre aree interne all'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro prevista destinazione d'uso come definita dal Documento di Piano.

\*\*\*\*\*



Qualora, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non individuate dal Piano dei Servizi ma definite da progetti preliminari, definitivi od esecutivi redatti successivamente all'adozione del PGT, si proceda alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree di proprietà privata, anche a queste aree si applica l'indice di attribuzione volumetrica come precedentemente definito. I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di approvazione del progetto preliminare da parte dell'organo competente. Nel caso in cui tali aree fossero comunque previste edificabili dal Piano delle Regole, (ad esempio ambiti di completamento), la volumetria prevista dal piano potrà essere confermata e la nuova volumetria di perequazione (a seguito della cessione gratuita delle aree stesse) sarà da considerarsi "aggiuntiva".

Per le cessioni di piccole porzioni di aree, come ad esempio quelle relative agli allargamenti di strade o per nuovi marciapiedi e piste ciclabili, da effettuarsi all'interno del tessuto urbano consolidato o interessanti porzioni di terreno strettamente pertinenziali ad edifici privati, l'attribuzione volumetrica potrà anche essere superiore al valore limite di 0,4 mc./mq. e dovrà essere concordata tra Amministrazione Comunale e proprietario dell'area all'atto della cessione della stessa, al fine di compensare in modo adeguato l'eventuale maggiore pregiudizio arrecato alla proprietà.

\*\*\*\*\*



#### **ART. 4 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEI PIANI ATTUATIVI**

All'interno degli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi definiti dal Piano delle Regole, in sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di seguito stabilita a seconda della destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo:

Per destinazione residenziale = 18 mq./abitante insediabile di cui almeno 9,0 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
- Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo

Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato.

Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi = 100% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

\*\*\*\*\*



Per interventi produttivi = 10% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Le superfici sopra definite sono da intendersi “aggiuntive” all’eventuale superficie destinata ad attrezzature e servizi prevista dal progetto di PGT all’interno dell’ambito di trasformazione o del piano attuativo. Le aree per servizi localizzate dal progetto di PGT all’interno degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere obbligatoriamente cedute rispettando le quantità previste (a compensazione delle volumetrie assegnate) ma potrà esserne modificata la disposizione planimetrica a seguito di verifiche e proposte progettuali di maggior dettaglio. E’ ammessa altresì la monetizzazione o conversione in standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi “aggiuntive” dovute, ad eccezione delle sole aree per la sosta veicolare. La monetizzazione di queste ultime sarà possibile solamente qualora il progetto di PGT già preveda nell’ambito la cessione/realizzazione di attrezzature per il parcheggio in misura adeguata soddisfare le necessità anche del nuovo comparto edilizio.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche potranno comunque essere monetizzate soltanto qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. In questi casi all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l’acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

---

\*\*\*\*\*



## **ART. 5 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE IN ZONE EDIFICABILI NON ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è garantita dal Piano dei Servizi e pertanto non a carico degli interventi edilizi diretti. L'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto solo nei seguenti casi:

- nuova individuazione di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.
- nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. La dotazione richiesta è definita nella misura del 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi ad aree per la sosta veicolare.
- nuovo insediamento di medie strutture di vendita anche se effettuate senza opere edilizie.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non è dovuto in caso di nuovi insediamenti commerciali o pubblici esercizi da localizzare in immobili già adibiti a tali attività negli ultimi cinque anni.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare alla sosta veicolare ad eccezione di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) qualora non ne sia possibile il reperimento in loco e subordinatamente ad una verifica di compatibilità infrastrutturale. Questa verifica dovrà evidenziare la sussistenza di un'adeguata dotazione delle aree per la sosta veicolare (anche di previsione) in un intorno significativo riferito alla nuova attività da insediare.

\*\*\*\*\*



## **ART.6 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

### **ART. 6.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE**

Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

### **ART. 6.2 AREE VERDI ATTREZZATE PER IL GIOCO, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO**

Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

### **ART. 6.3 AREE PER STRUTTURE SCOLASTICHE**

Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature scolastiche: edifici per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo ed annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche.

\*\*\*\*\*



Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **ART. 6.4 AREE PER ATTREZZATURE COMUNI E DI INTERESSE COLLETTIVO**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di edifici per attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **ART. 6.5 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI O RICONDUCIBILI A ENTI RELIGIOSI**

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Ai sensi dell'art.71 comma 2 della Legge Regionale 12/2005 , le attrezzature di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

\*\*\*\*\*



Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

La specifica modifica di destinazione d'uso degli edifici in aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi è ammessa subordinatamente a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale quest'ultima operazione non costituisce variante al Piano di Governo del Territorio.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi corrisposti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di applicazione dei disposti di cui al capo III della Legge Regionale 12/2005, non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree

#### **ART. 6.6 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

Queste aree sono destinate ad accogliere i principali impianti tecnologici a livello urbano e di quartiere quali: bacini idrici, impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

\*\*\*\*\*



Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

#### **ET: LOCALIZZAZIONE IMPIANTI PER TRASMISSIONE VIA ETERE**

Non è ammessa, su tutto il territorio comunale, la realizzazione di impianti di trasmissione via etere (antenne) e tralicci in considerazione della peculiarità ambientale dei luoghi che richiedono una attenta salvaguardia. Il Piano dei servizi individua un'apposita area dove è possibile, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, installare antenne per il servizio radiomobile cellulare.

#### **ART. 6.7 AREE PER NUOVA VIABILITA' E/O PER AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento della viabilità esistente. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione nonché qualsiasi intervento edilizio, anche di manutenzione ordinaria, sui manufatti eventualmente esistenti.

L'individuazione grafica delle sedi stradali sugli elaborati del Piano dei Servizi, non distingue le strade pubbliche dalle private, e pertanto le distanze degli edifici dal ciglio stradale, previste per le varie zone, valgono soltanto per le strade di proprietà pubblica.

Tale concetto vale anche per l'applicazione delle norme del codice della strada.

\*\*\*\*\*



**ART. 6.8 PERCORSI PEDONALI PUBBLICI**

Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i tracciati dei percorsi pedonali e/o ciclopedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico, il cui effettivo andamento sarà definito in sede di progettazione esecutiva

I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di cessione volontaria delle aree sulla base dei progetti approntati dalla Pubblica amministrazione.

**ART. 6.9 AREE VERDI ATTREZZATE PER IL GIOCO, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO ESISTENTI DI PROPRIETA' PRIVATA**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere servizi ed attrezzature sportive e per il tempo libero di interesse collettivo, pur se di proprietà privata e/o gestiti da società private.

Questi servizi concorrono al soddisfacimento della dotazione complessiva di attrezzature e servizi richiesti dal PGT.

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, subordinatamente ad un permesso di costruire convenzionato che definisca le modalità di accesso del pubblico alla struttura, le destinazioni funzionali delle aree oggetto di intervento, le volumetrie necessarie e tutti gli interventi di mitigazione indispensabili per un corretto inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico.

\*\*\*\*\*



**ART. 7 AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Il Piano dei Servizi non prevede la localizzazione puntuale di aree destinate ad interventi di edilizia economica e popolare.

E' comunque sempre possibile individuare all'interno degli ambiti edificabili destinati alla residenza previsti dal Documento di Piano, quote volumetriche per edilizia agevolata, sovvenzionata o convenzionata.

All'interno degli ambiti di trasformazione e di tutte le aree edificabili a destinazione residenziale, previo convenzionamento, i soggetti attuatori potranno concordare con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di alloggi da destinarsi ad edilizia agevolata e/o convenzionata. In questo caso al soggetto attuatore sarà riconosciuto un incentivo volumetrico, da realizzarsi all'interno dell'ambito di trasformazione, pari alle volumetrie agevolate previste in base al convenzionamento e comunque non superiore al 10% delle volumetrie complessive realizzate.

\*\*\*\*\*



## **ART. 8 INTERVENTI DI NATURA PAESAGGISTICA E DI MIGLIORAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE E PROVINCIALE**

Il Piano delle Regole individua puntualmente e detta i criteri di salvaguardia degli ambiti di rilevanza paesistica e dei sistemi integrati nelle reti ecologiche regionale e provinciale.

In attesa della predisposizione di uno studio di dettaglio della rete ecologica comunale, il Piano dei servizi, considera di interesse collettivo ogni intervento finalizzato alla valorizzazione e conservazione di tali sistemi verdi e paesaggistici. Pertanto, questi interventi potranno essere considerati “standard qualitativo” e consentire al soggetto che li effettua, previo convenzionamento, di assolvere agli obblighi di perequazione o acquisire diritti volumetrici in funzione dell’effettivo costo sostenuto per gli interventi.

---

\*\*\*\*\*

