

Provincia di Lecco

COMUNE DI CARENNO

PIANO DEI SERVIZI ex art. 10 Bis L.R. 11.03.2005 n°12
APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 13 L.R. n°12/2005

ALL. 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 21 del 25.07.2012

IL SINDACO:
avv. Raffaella GIANOLA

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott.ssa Teresa LO MARTIRE

PROGETTISTI: **dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO - geom. Mirko ALBORGHETTI - UTC - CARENNO**

COORDINAMENTO URBANISTICO: **dott. arch. Aldo MARCHI - 23900 LECCO**

LUGLIO 2012

+

INDICE

PAG. 3 - § 1 – NATURA PROGRAMMATICA DEL PIANO DEI SERVIZI

PAG. 4 - § 2 – INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI
E NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA GESTIONE PROGRAMMATA DEL PIANO DEI
SERVIZI

PAG. 10 - § 3 – OBIETTIVI E CRITERI APPLICATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

PAG. 11 - § 4 – SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE

PAG. 12 - § 5 – EDILIZIA CONVENZIONATA

PAG. 12 - § 6 – PROCEDURE ATTIVABILI DA PARTE DELL' UFFICIO TECNICO COMUNALE
PER LA PRATICA UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE
D'INCENTIVAZIONE E DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

PAG. 13 - § 7 – ELENCO DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

PAG. 14 - § 8 - ALLEGATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

PAG. 14 - § 9 - CONCLUSIONI

-

+

1 – NATURA PROGRAMMATORIA DEL PIANO DEI SERVIZI

Attraverso il Piano dei Servizi, così come regolamentato dall'Art. 9 della L.R. 11.03.2005 n°12, ogni Amministrazione comunale può esplicitare alcune sue particolari sensibilità a favore di diversi servizi piuttosto che di altri, può spingere verso forme di gestione differenti da quelle finora praticate per gli standard urbanistici come, ad esempio, mediante la valorizzazione dei contributi derivanti dall'iniziativa dei privati disponibili all'assunzione dell'esercizio diretto di uno, o di più servizi di interesse generale conseguibile mediante specifici convenzionamenti.

Ogni Amministrazione, in prima analisi, dovrà d'ora in poi confrontarsi sempre di più con una domanda che nel medio periodo potrà, anche, radicalmente cambiare, non solo per fenomeni strutturali, quali l'invecchiamento della popolazione e l'arrivo di nuovi residenti per effetto di dinamiche connesse all'immigrazione, ma anche e soprattutto per la maturazione dei nuovi modi di vivere che già attualmente derivano da alcune nuove tendenze rispetto al recente passato, e sempre più frequentemente ed intensamente deriveranno nel prossimo futuro, quali le evoluzioni delle esigenze e le moltiplicazioni delle problematiche interessanti una molteplicità di categorie fruitori dei Servizi, come ad esempio, già fin d'ora si avverte per gli anziani, che oggi sono più numerosi di quelli di dieci anni fa, ma che vivono anche diversamente rispetto al passato, con più interessi culturali e con maggiore propensione al dinamismo.

Sono maturate, infatti, anche nuove sensibilità di carattere collettivo o, comunque, d'interesse generalizzato, che risultano anche essere trasversali ai programmi amministrativi di differenti compagini politiche, quali l'interesse e l'attenzione per la qualità ecologica del territorio e degli spazi pubblici, per l'efficienza del trasporto pubblico locale, per la buona funzionalità dei collegamenti infrastrutturali regionali ed interregionali, per la fruizione del Verde naturale e, sempre più frequentemente ed intensamente, per la pratica del turismo culturale e il godimento delle risorse paesaggistiche e territoriali.

Il Piano dei servizi può fare leva su tali nuovi orientamenti e sensibilità dei cittadini residenti nel Comune, come pure di tutti coloro che già gravitano nel territorio comunale o che graviteranno nel prossimo futuro per una pluralità di motivi, anche se spesso le risposte comunali, necessariamente, non potranno incidere così significativamente da espandere positivi effetti anche nell'intorno sovralocale, perlomeno nella fase iniziale di prima applicazione dei processi amministrativi innescati dal Piano dei Servizi.

In quest'ottica, il Piano dei Servizi inizia utilmente a svolgere la propria funzione Programmatica, integrativa di quella Pianificatoria, che già fin d'ora spinge l'Amministrazione comunale e sempre più la spingerà nel prossimo futuro, a:

- verificare l'efficacia e il senso dei diversi servizi offribili nel prossimo futuro e, o più semplicemente, finora offerti alla popolazione, con possibili ricadute sulle forme di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;
- ripensare le forme di gestione dello stesso patrimonio edilizio disponibile, pubblico e privato;
- ipotizzare la fattibilità di nuove tipologie d'intervento pubblico e privato sul terreno dei servizi offribili alla popolazione, procedendo altresì alla preventiva verifica dell'incidenza economica dell'effettiva fattibilità tecnica e funzionale;

- definire un quadro di riferimento di medio periodo per la programmazione annuale che sia qualcosa di più del semplice elenco delle spese da fare fluire nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- individuare priorità;
- ipotizzare sinergie fra privati utenti di servizi e privati gestori di servizi, come pure fra privato e pubblico, senza escludere il caso di sinergie nella gestione di servizi fra pubblico e pubblico, come i Consorzi intercomunali, gli Accordi di programma con la Provincia e simili.

Nel prossimo futuro senz'altro emergeranno ulteriori tipologie di servizi e si appaleseranno ulteriori ruoli di servizi oggi già esistenti, utilmente inseribili nel Piano dei servizi.

La nuova normativa urbanistica regionale, infatti, risulta mirata a regolamentare il Governo del territorio su base quinquennale, sulla forza di principi giuridici come la perequazione e le convenzioni compensative di media e di lunga durata; essa potrà anche produrre meccanismi a cascata e gerarchici di proposizione di una pluralità di servizi d'interesse generale e, o, pubblico, specialmente nei casi di attuazione dei Programmi Integrati d'Intervento come in ogni altro caso di Programmazione negoziata.

Probabilmente, da ciò deriverà un ulteriore, importante, ruolo dei Piani dei Servizi, esercitabile in termini di coordinamento funzionale dell'insieme di servizi offribili al territorio, sia a soddisfacimento della "domanda endogena comunale", generata cioè dallo stesso territorio comunale, che a soddisfacimento della "domanda esogena sovralocale", intesa come fabbisogno di servizio espresso dai territori contermini o comunque esterni a quello comunale che trae origine dalla capacità del Comune di esprimere ed attuare funzionalmente un ruolo territoriale nell'esplicazione di determinate funzioni riconducibili al concetto di Marketig territoriale.

2 – INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LA GESTIONE PROGRAMMATA DEL PIANO DEI SERVIZI

La relazione del Documento di Piano traccia il quadro di riferimento generale entro il quale si colloca il Piano dei Servizi.

A loro volta, le analisi e le verifiche condotte nell'ambito del parallelo procedimento della V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, nonché la Relazione conclusiva della stessa, danno conto della coerenza e della compatibilità del Piano dei Servizi in rapporto agli obiettivi, di qualità e di quantità, che l'Amministrazione comunale si è prefissa nel Documento di Piano in quanto Atto d'indirizzo della politica urbanistica comunale.

Preventivamente alla quantificazione del fabbisogno di nuovi Servizi, si è provveduto alla ricognizione di quelli esistenti, mediante una verifica incrociata tra lo stato di fatto e le previsioni del previgente PRG. È stato quindi rappresentato il grado di attuazione di tale strumento urbanistico e valutate le criticità ad essa connesse.

Come è noto l'art. 11 della L.R. 11.03.2005 n°12 offre ai Comuni la fonte giuridica che legittima l'introduzione di specifiche discipline che, a loro volta, possono essere di supporto nell'attuazione del Piano dei Servizi, quali le tre fattispecie: perequazione, incentivazione e compensazione urbanistica.

Tali concetti costituiscono in parte, per il Comune di Carenno, delle significative novità.

Infatti, l'utilizzo combinato della perequazione urbanistica (comma 2 dell'Art. 11 della LR 12/2005) e della previsione del Piano delle Regole di ammettere una quota di edilizia convenzionata come entità aggiuntiva a quella libera all'interno di specifici ambiti appositamente perimetrali (e, per ciò da sottoporre a Vincolo specifico), conduce a valorizzare lo strumento del Permesso di costruire convenzionato che consente di stemperare caso per caso, luogo per luogo, un mix di perequazione, d'incentivazione e di compensazione urbanistica (commi 1, 3 e 5) entro un disegno di valorizzazione del suolo fondato sull'equilibrio dei due interessi privato e pubblico.

Oggi la L.R. 12/2005 istituzionalizza questi concetti che, il PGT conferma e, anzi, estende in modo più ampio e diffuso su tutto il territorio.

Resta inteso, ovviamente, che la materia potrà subire ulteriori approfondimenti e adeguamenti.

Pertanto, nel corso della sua attuazione, ma anche sulla scorta di eventuali sollecitazioni provenienti da singoli privati richiedenti o per l'esaurirsi delle capacità edificatorie o per il sopraggiungere di nuove e documentate esigenze di ulteriore sviluppo, non è da escludere che l'Amministrazione comunale avvii processi di aggiornamento periodico del Piano dei Servizi.

Infatti, come sopra accennato, i contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si sviluppano anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita Delibera d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata, oltre a garantire la pubblicità dell'azione amministrativa ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005, anche all'attivazione delle sinergie pubblico-privato orientate allo sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Le variazioni e le integrazioni periodiche del Piano dei Servizi **aventi contenuti di rilevanza sovralocale** dovranno essere condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche Osservazioni alle corrispondenti configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza dei servizi appositamente convocata dal Sindaco, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali, da esprimere in sede d'approvazione definitiva del provvedimento amministrativo.

Il testo che segue documenta la disciplina introdotta dal Piano delle Regole sui seguenti temi:

- **natura programmatica del piano dei servizi**
- **compensazione**
- **perequazione**
- **incentivazione**

e delinea le modalità per la loro concreta applicazione, così come riportato dall'Allegato 3.1 del Piano delle Regole:

CONTENUTI, FUNZIONE E NATURA PROGRAMMATORIA DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi, in conformità ed in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole, applica al territorio comunale le intervenute evoluzioni del concetto di standard urbanistico, valorizzando le diversità locali, i processi di evoluzione sociale e demografica, le forme dello sviluppo urbano, le tipologie e le modalità di gestione dei servizi, le vocazioni e le risorse del territorio comunale e provvede a soddisfare i fabbisogni di servizi di carattere generale e d'interesse locale.

Il Piano dei Servizi sviluppa i propri contenuti di natura programmatica anche sulla base di richieste e/o proposte dei cittadini, singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale e può essere aggiornato periodicamente ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, anche su richiesta dei privati.

In tal modo il Piano dei Servizi concorre a caratterizzare ed arricchire il Piano delle Regole con un dettagliato sistema di convenzioni mirato a valorizzare e ottimizzare l'offerta e la fruizione dei servizi esistenti e previsti, pubblici e privati d'interesse generale, programmandone l'attuazione.

Il Piano dei Servizi fonda la propria attuazione programmata sul bilanciamento dell'interesse privato con l'interesse pubblico connesso alla fruizione di benefici e/o di servizi d'interesse generale attivabile mediante specifiche convenzioni.

VOLUMETRIE COMPENSATIVE

Sono volumetrie compensative, o superfici lorde di pavimento compensative, quelle che il Comune attribuisce al privato a fronte della realizzazione convenzionata, a totale cura e spese dello stesso Privato, di opere di pubblico interesse comprese quote di edilizia convenzionata, nonché a fronte della cessione gratuita al Comune delle aree necessarie a tali esecuzioni.

Esse possono derivare da:

- esecuzione e cessione gratuita al Comune di opere d'interesse pubblico e/o generale;
- opere d'urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- fornitura alla collettività di servizi e/o prestazione di servizi d'interesse generale;
- opere e/o interventi di formazione di aree di verde di compensazione, di connessione e/o di estensione della rete ecologica comunale, mirati ad obiettivi di salubrità dell'aria, di igiene ambientale e di mitigazione acustica dei luoghi contigui alle attività produttive generatrici di disturbo acustico;
- potenziamenti di opere e/o d'infrastrutture pubbliche già esistenti che necessitino di miglioramenti, potenziamenti e/o di estensioni.
- esecuzione e gestione convenzionata aperta alla fruizione da parte del pubblico di opere o di impianti privati d'interesse generale sostitutivi di impianti pubblici; in tali casi non si applica l'obbligo di cessione al Comune dell'impianto e dell'area in cui lo stesso insiste.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili fra privati e sono annotati nel Registro d'uso a cura dell'A.C..

La Convenzione con l'A.C., regola la quantificazione delle volumetrie e/o delle superfici coperte e/o delle SLP, nonché i modi e i parametri per l'edificazione, i tempi dell'utilizzazione delle stesse e le eventuali fideiussioni di garanzia.

VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Le aree cedute gratuitamente al Comune per scopi di pubblico interesse fruiscono dell'indice fondiario che concorre a costituire una **volumetria perequativa** direttamente proporzionale alla superficie fondiaria delle aree oggetto d'acquisizione.

In senso generale, i casi di cessioni di aree generatrici di volumetrie perequative sono i seguenti:

- aree per la formazione di nuova viabilità
 - aree necessarie per gli allargamenti della viabilità già esistente
 - aree occorrenti per la realizzazione di opere ed impianti d'urbanizzazione primaria
 - aree per parcheggi pubblici in soprassuolo
- che fruiscono dell'indice **If = 0,30 mc/mq**
 corrispondente a: **1,0 mq. di area = 0,3 mc.**
 o, reciprocamente a: **3,34 mq. di area = 1,0 mc.**
- aree da adibire a spazi pedonabili
 - aree da adibire a piste ciclabili ed alle connesse sistemazioni paesaggistiche di Verde di connessione
 - aree da adibire a sistemazioni ambientali e di estensione della rete ecologica

che fruiscono dell'indice **If = 0,015 mc/mq**
 corrispondente a: **1,0 mq. di area = 0,015 mc.**
 o, reciprocamente a: **66,6 mq. di area = 1,0 mc.**

I privati proprietari cedenti gratuitamente l'area all'A.C. hanno facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola negli ambiti consolidati anche mediante integrazione di volumetrie residenziali preesistenti, entro il limite d'incremento del **+ 20%** del preesistente, ad esclusione dei Vecchi nuclei ove il predetto limite si riduce a **+ 10%** ed ove la predetta volumetria perequativa è utilizzabile per i soli edifici ristrutturabili, non essendo utilizzabile per gli edifici soggetti a restauro ed a risanamento conservativo.

I Proprietari che non fossero interessati all'utilizzo in proprio e/o diretto delle volumetrie perequative hanno la facoltà di cederle a Terzi, sia interamente che frazionandole in quote.
 In tal caso la Convenzione sarà volturata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà le limitazioni espresse nel comma precedente.

L'Operatore privato che intenda realizzare direttamente standard pubblici e/o servizi privati d'interesse generale previsti dalla Cartografia in scala 1:2000 del Piano delle Regole e fra questi, anche ricoveri pertinenziali per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, fruirà di ulteriori volumetrie perequative, quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **If = 0,30 mc/mq.**, in aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente al solo sedime oggetto d'intervento in applicazione del precedente comma.

E' facoltà dell'A.C. di aderire a richieste private di organizzare ulteriori tipologie di servizi privati d'interesse generale ad integrazione dei ricoveri di autoveicoli, nella forma di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di ricovero dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi, mediante specificazione di idonei parametri urbanistico edilizi e dimensionali, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso, alle dimensioni, all'entità, alla funzionalità e alla qualità degli interventi proposti dal Privato, nonché in relazione all'entità del profitto pubblico che dovrà derivare dall'applicazione dei dispositivi perequativi.

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa comunale, in caso di carenza o d'insufficienza della partecipazione privata.

VOLUMETRIE D'INCENTIVAZIONE

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione è accompagnato da impegnativa unilaterale e/o da convenzione contemplate l'utilizzazione da parte dei privati di volumetrie d'incentivazione urbanistica a condizione che le stesse siano mirate:

- al miglioramento della qualità architettonica di singoli edifici preesistenti e/o al rinnovo degli stessi
- alla promozione dell'edilizia bioclimatica ed ecocompatibile
- alla promozione del risparmio energetico
- all'adeguamento antisismico degli immobili esistenti nei Vecchi nuclei e negli ambiti consolidati

Tali interventi fruiscono del premio volumetrico gratuito in misura massima di +15% delle volumetrie preesistenti, attribuibile in sede di rilascio del Permesso di costruire e/o di deposito della DIA.

UTILIZZO DELLE VOLUMETRIE COMPENSATIVE E DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE

I diritti edificatori attribuiti al Privato a titolo di compensazione e di perequazione, liberamente commerciabili e trasferibili fra privati, sono annotati nel Registro d'uso a cura dell'A.C..

I proprietari degli immobili aventi destinazioni d'uso residenziale interessati a fruire di integrazioni volumetriche nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole:

- **acquisire gratuitamente le occorrenti volumetrie perequative direttamente dal Comune**, in modo contestuale alla cessione gratuita delle aree generatrici di volumetria perequativa occorrenti per la formazione di nuova viabilità, di allargamenti della viabilità già esistente, di opere d'urbanizzazione primaria, di spazi pedonali, di piste ciclabili di sistemazioni ambientali, paesaggistiche e/o ecologiche, di parcheggi pubblici in soprassuolo, quantificando dette volumetrie nelle misure stabilite dalle presenti norme;
- **acquisire gratuitamente le occorrenti volumetrie perequative direttamente dal Comune**, realizzando ricoveri per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, eventualmente anche ripartiti in quote di uso pubblico, di uso privato e di tipo pertinenziale, quantificando dette volumetrie in ragione di **1,00 mq di SLP = 0,30 mc.**, ossia, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 3,33 mq. di SLP** ;
- **acquisire onerosamente le occorrenti volumetrie compensative direttamente da altri privati**, qualora non dispongano di aree generatrici di volumetria perequativa da cedere al Comune;

I proprietari degli immobili aventi destinazioni d'uso diversa da quella residenziale interessati a fruire di **integrazioni di Superfici coperte e/o di Superfici lorde di pavimento preesistenti** possono:

- **acquisire gratuitamente le occorrenti superfici perequative direttamente dal Comune** in modo contestuale alla cessione gratuita delle aree generatrici di volumetria perequativa elencata al secondo comma del presente articolo, quantificando dette superfici coperte e/o SLP in ragione di **1,00 mq di SLP = 0,10 mq. di Sf**;
- **acquisire onerosamente le occorrenti superfici compensative direttamente da altri privati**, qualora non dispongano di aree da cedere.

Il Piano dei Servizi determina i valori unitari delle volumetrie perequative e compensative, in prima applicazione, tenendo conto, sia dei valori medi del soprassuolo stabiliti dalla Regione Lombardia con DGR 19.12.2007 n° 16117 che della tariffa per la monetizzazione delle aree di parcheggio stabilita, annualmente, dal Consiglio comunale.

I valori unitari delle volumetrie perequative e/o superfici compensative sono annualmente aggiornati con apposita Deliberazione del Consiglio comunale.

In tutti i casi, i computi delle suddette volumetrie e/ o superfici saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, completi di dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole.

La fruizione delle volumetrie perequative e/o compensative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita al Comune delle aree che le generano e/o l'acquisizione di volumi o di SLP compensative, le corrispondenti quantificazioni, i modi e i tempi della loro utilizzazione, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per l'insediamento in ubicazioni diverse del territorio comunale, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi, di tutta o di parte delle volumetrie perequative o compensative in questione.

Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL PIANO DEI SERVIZI

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nel Piano dei Servizi di determinati ambiti da sottoporre a regolamentazione specifica, mirata alla loro utilizzazione edificatoria convenzionata, a fronte

di un'offerta all'A.C. di Servizi e, o, opere di utilità d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche Istanze al Sindaco entro la data del **31 Marzo** di ciascun anno, per consentire all'A.C., in tempo utile, di valutare la coerenza programmatica ed urbanistica di ciascuna Istanza, in aderenza al principio di pubblicità dell'azione amministrativa in tema di programmazione urbanistica ai sensi dell'Art. 13.13 della L.R. n°12/2005, onde eventualmente, avviare le procedure amministrative d'integrazione formale del Piano dei Servizi, in coerenza con il Programma triennale delle Opere pubbliche, mirando all'accoglimento delle Istanze condivisibili, mediante applicazione dei disposti dell'Art. 9 Sub. 15 della L.R. n°12/2005 s.m.e.i. o, alternativamente, se necessario, mediante applicazione della procedura di variante del Piano dei Servizi.

I valori unitari delle Volumetrie perequative, e delle Volumetrie compensative, come pure i valori unitari delle Superfici lorde di pavimento rispettivamente, perequative e compensative, come pure i valori unitari di monetizzazione delle aree standard e/o delle aree servizi, saranno determinati ed aggiornati annualmente, entro la data del **31 Marzo**, con specifiche deliberazioni del Consiglio comunale, tenendo conto degli aggiornamenti periodici dei valori di soprassuolo stabiliti annualmente dalla Commissione espropri provinciale.

+

3 – OBIETTIVI E CRITERI APPLICATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

L'esigenza di regolamentare i casi di programmazione negoziata riconducibili alle piccole quotidianità dell'amministrazione locale, generalizzando la metodologia risolutiva dei problemi e mirando, comunque, a garantire l'equilibrio fra i due interessi coinvolti, quello privato e quello pubblico, induce a censire in modo aperto e propositivo la tipologia dei possibili Servizi privati d'interesse generale.

Gli standard urbanistici, infatti, intesi come servizi pubblici, legittimano, infatti, il concetto di Servizio privato d'interesse generale.

Tra l'altro, nell'arco di validità della Legge regionale n°51/1975, non sempre lo standard urbanistico si è dimostrato essere fruibile come servizio; spesso, infatti, si è configurato meramente in configurazione di dotazione di aree deputate ad essere attrezzate per l'assolvimento di funzioni anche configurabili come servizio, aree che fino a che non venivano attrezzate, comunque, non costituivano né esercitavano alcun servizio.

L'art. 11 della L.R. 11.03.2005 n°12 offre ai Comuni la possibilità di fissare i criteri attuativi del Piano dei Servizi e di regolamentare l'equilibrio fra gli interessi privato e pubblico in modo conseguente.

Il Piano delle Regole costituisce il recapito finale delle modalità attuative dei criteri di compensazione fra i richiamati due interessi, dei criteri di perequazione e dei criteri di incentivazione urbanistica.

Al Piano dei Servizi, conseguentemente, rimane il compito di censire i fabbisogni di Servizio e di proporre le prospettive risolutive dei fabbisogni censiti.

I fabbisogni di Servizi possono essere rappresentati da:

- criticità da rimuovere
- fabbisogni arretrati da soddisfare
- possibilità e/o interesse dei privati a cogestire servizi d'interesse generale
- nuove tipologie di servizi privati d'interesse generale

In linea teorica, tutti i Servizi potranno essere esercitati dai privati previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale o con altre tipologie di autorità locali eventualmente meglio rispondenti alle caratteristiche ed alla natura dei Servizi stessi.

Inoltre, alla luce del fatto che l'**art. 10-Bis** della L.R. n°12/2005 s.m.i. stabilisca che il Piano dei Servizi, fra l'altro, **debba programmare gli interventi rivolti alla preservazione ed al mantenimento dei corridoi ecologici, come pure debba programmare gli interventi rivolti alla progettazione del verde di connessione tra il territorio rurale e il territorio edificato**, l'Amministrazione comunale si è determinata a regolare tale materia nell'**ALL. 3.1** del **Piano delle Regole** ed ad introdurre nella Zonizzazione in scala 1:2000 la previsione del sistema del Verde comunale.

In termini di programmazione di dettaglio, per effetto delle descritte previsioni normative e localizzative, il Piano dei Servizi dovrà:

- curare l'accessibilità pedonale agli Ambiti di valore paesaggistico–ambientale ed ecologico” sia, mediante la predisposizione di idonei e capaci parcheggi pubblici nelle posizioni da ritenere quali capolinea della viabilità veicolare comunale al fine di consentire la prosecuzione a piedi o in bicicletta a favore di chi intende godere dell'ambiente naturale e del paesaggio, come pure, attrezzando i percorsi con spazi di sosta per il godimento delle visuali panoramiche ed attrezzature di sostegno (parapetti, ponti, selciati, fontanelle, segnaletica, tabelloni informativi, ecc.);

- promuovere l'attuazione di interventi di messa in dimora di alberature, filari e di macchie arbustive in modi idonei a costituire il **sistema del verde di interposizione** da destinare a funzioni di cuscinetto fra le zone residenziali e gli impianti produttivi, con finalità d'igiene ambientale e di filtro acustico di contenimento dei suoni e dei rumori.

In particolare, nelle aree che appartengono al Sistema del verde comunale è ammessa la manutenzione agricola dei suoli in simbiosi con il nuovo impianto di essenze autoctone, in attesa dell'attuazione di interventi di rimboschimenti compensativi, coordinati e programmati dal Piano dei servizi, anche a sostegno della fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale e del paesaggio o finalizzati, più semplicemente, a obiettivi di salubrità dell'aria, ad igiene ambientale ed a mitigazione acustica o per il consolidamento di aree boscate limitrofe, nonché per la riqualificazione paesaggistico ambientale del territorio.

In tali aree è esclusa ogni edificazione stabile, fatte salve le attrezzature di supporto alla loro fruibilità che competono al Piano dei servizi.

Si esclude qualsiasi tipo di recinzione, fatte salve quelle pertinenziali agli insediamenti ammessi e programmati dal Piano dei servizi.

4 – SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE

Il Piano dei Servizi valuta anche le segnalazioni pervenute e riconosce come servizi privati d'interesse generale del tutto assimilabili a quelli pubblici, quali le attività ricettive (Alberghi, Rifugi, ecc.) e le attrezzature di servizio già esistenti (Agenzia bancaria, Posta, Farmacia, ecc.) disciplinandone la possibilità di consolidamento e di sviluppo.

Il Piano delle Regole non esclude la possibilità che i Privati si sostituiscano al pubblico nella realizzazione e nella gestione convenzionata della tipologia aperta dei Servizi privati d'interesse generale; proprio perchè si tratta di una tipologia aperta sia alle evoluzioni dei fabbisogni che alle evoluzioni delle possibili risposte in termini di servizio agli stessi fabbisogni, sia il Piano delle Regole che il Piano dei Servizi, per ora, si sono astenuti dall'inserire regolamentazioni e previsioni tipologiche più dettagliate, attendendo che tali linee di tendenza, eventualmente, emergano sulla spinta di interessi privati convogliabili sul piano dell'azione amministrativa condivisa e sostenibile e, in quanto tali, gestibili in modo convenzionato.

-

+

5 – EDILIZIA CONVENZIONATA

L'edilizia convenzionata, intesa come edilizia residenziale da condurre in affitto, è considerata come un Servizio ai cittadini che ne facciano richiesta, è prevista dal Piano dei Servizi ed è regolata, nonché mappata, dal Piano delle Regole, nell'ambito delle aree private di completamento soggette a convenzionamento per Vincolo specifico.

Ulteriori interventi proposti da soggetti privati potranno essere adeguatamente recepiti dal Piano dei Servizi, in quanto gestibili in modo convenzionato del tutto liberamente, sotto il profilo delle localizzazioni e delle dimensioni degli interventi.

Il Piano dei Servizi, in linea di massima, orienta i privati a diffondere liberamente nel territorio la localizzazione degli interventi di edilizia convenzionata, per ottimizzare gli investimenti pubblici e privati già effettuati per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi, come pure quelli ancora da effettuare, mirando a coltivare le più opportune sinergie fra gli interessi pubblico e privato.

6 – PROCEDURE ATTIVABILI DA PARTE DELL' UFFICIO TECNICO COMUNALE PER LA PRATICA UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE, D'INCENTIVAZIONE E DI COMPENSAZIONE URBANISTICA

I commi dal 3° al 6° dell'Art. 25 dell'Allegato 3.1 del Piano delle Regole testualmente recitano:

“L'utilizzazione delle volumetrie perequative e delle volumetrie d'incentivazione urbanistica è subordinata a Convenzione, regolante le modalità di utilizzo e l'entità delle volumetrie; può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

Nel caso le volumetrie perequative e le volumetrie d'incentivazione urbanistica siano richieste contestualmente al permesso di costruire o alla DIA, la monetizzazione si tradurrà in un atto autorizzatorio alla realizzazione di tali volumetrie, notificato contestualmente all'avviso di rilascio del permesso di costruire o alla lettera di imputazione degli oneri nel caso della DIA.

Le volumetrie perequative e le volumetrie d'incentivazione urbanistica assegnate dovranno essere ratificate con delibera di Giunta che apporterà aggiornamenti al Registro delle volumetrie assegnate.

In tutti i casi, i computi delle volumetrie perequative e delle volumetrie d'incentivazione urbanistica saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, completi di

dimostrazione grafica delle aree e delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano dei Servizi.”

Alla luce dell'insieme di disposizioni che regolano l'operatività dell'Ufficio tecnico comunale si evince la più ampia possibilità di semplificazione procedurale, nel presupposto della trasparenza dell'azione amministrativa.

Pertanto, fa capo al Privato richiedente, quindi al Professionista da esso incaricato, di proporre Istanza di fruizione delle volumetrie perequative e/o d'incentivazione urbanistica, completa di documentazione grafica sia dei volumi e delle superfici esistenti, che delle corrispondenti quantificazioni delle volumetrie e/o delle superfici perequative e/o d'incentivazione urbanistica, contenente anche una tabella di bilancio delle volumetrie a credito e a debito, nei casi in cui si profilassero equilibri di bilancio fra importi dovuti dal Comune al Privato ed importi richiesti dal Privato al Comune.

7 – ELENCO DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il seguente capoverso elenca le categorie delle previsioni di carattere generale, mentre nel successivo capoverso vengono elencate le categorie delle previsioni che sono già programmate dal presente Piano dei Servizi, *per effetto dei singoli Vincoli Specifici scaturiti in risposta alle Segnalazioni accolte.*

– **previsioni di carattere generale**

- nuove edificazioni a favore dei nuovi nuclei famigliari
- ristrutturazione di edifici esistenti del Vecchio Nucleo a favore dei nuovi nuclei famigliari e dei nuclei famigliari di recente formazione
- ristrutturazione di edifici esistenti del Vecchio Nucleo a favore dell'utilizzo stagionale da parte di villeggianti in affitto;
- sinergia pubblico/privato con l'obiettivo di formare capaci ricoveri privati per auto in modo coordinato con il parcheggio pubblico
- tutela dei pedoni e dei ciclisti dal traffico veicolare
- razionalizzazione della viabilità in orientamento alla tutela dei pedoni e dei ciclisti
- formazione convenzionata di alloggi da destinare ai nuovi nuclei famigliari, composti prioritariamente da due residenti, indi da un solo residente, indi da nessun residente, da localizzare in ubicazioni del territorio comunale non periferiche, ossia prossime ai principali servizi già esistenti;
- formazione convenzionata di alloggi a favore del trasferimento in altri ambiti del territorio comunale degli anziani autosufficienti domiciliati nei Vecchi nuclei, occupanti immobili bisognosi di sistematici interventi di rinnovo edilizio.
- applicazione di criteri d'incentivazione urbanistica con gli operatori del Settore edilizio che siano disponibili a convenzionare la realizzazione di nuove volumetrie o il recupero di volumetrie preesistenti al fine di mettere a disposizione temporanea alloggi parcheggio che, convenzionalmente, consentano di lasciare liberi gli immobili occupati per rendere possibile l'esecuzione delle occorrenti opere di rinnovo edilizio;
- convenzionamento con gli alberghi già esistenti per l'ospitalità programmata dei proprietari degli alloggi esistenti nei Vecchi nuclei, per l'intero arco di tempo occorrente per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione;
- riutilizzo convenzionato di fabbricati isolati da adibire alla ristorazione dei gitanti;

– **previsioni specifiche**

- nuove sedi stradali (tratti di)
- allargamenti stradali localizzati
- sistemazione ed adeguamento qualitativo di strade private già esistenti
- razionalizzazione, potenziamento, adeguamento igienico e completamenti delle urbanizzazioni primarie funzionali agli interventi edilizi in progetto ex art. 47 LR n°12/2005

- formazione di posti auto singoli d'uso pubblico
- formazione di autorimesse private pertinenziali ad unità abitative già esistenti
- formazione di autorimesse private condominiali in simbiosi con parcheggi pubblici
- formazione di tratte della rete antincendio
- cessione di aree funzionali all'esecuzione di opere di pubblica utilità (percorsi ciclopedonali, rete ecologica, aree pedonali per la fruizione ed il godimento dell'ambiente naturale);
- formazione di opere di pubblica utilità (tratte di percorsi ciclopedonali, di rete ecologica, aree pedonali per la fruizione ed il godimento dell'ambiente naturale)

8 - ALLEGATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

- ALL. 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL. 2 - QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI RIFERIMENTO
- ALL. 3 - SCHEDE DEGLI INTERVENTI
- ALL. 4 - REGISTRO D'USO
- ALL. 5 - COMPARTI DESTINATI AI SERVIZI – scala 1:2000 e 1:5000

9 – CONCLUSIONI

Il Piano dei Servizi ha il compito di costituire il motore della programmazione comunale, mentre il Piano delle Regole ha il compito di costituire la sia le previsioni cartografiche che la disciplina da applicare da parte dei Privati e da parte degli Amministratori pubblici, nel processo di attuazione degli indirizzi delineati dal Documento di piano.

Non a caso, infatti, la L.R. n°12/2005 s.m.i. prevede che il complesso dei tre Atti citati costituisca il Piano di Governo del Territorio e non è casuale neppure il fatto che il Documento di Piano, in quanto Atto d'indirizzo delle politiche di valorizzazione del territorio comunale, debba svilupparsi per un arco temporale di cinque anni, proprio come il mandato amministrativo dell'amministrazione locale.

In effetti, i contenuti di natura programmatica del Piano dei Servizi si svilupperanno sempre più frequentemente ed intensamente, sulla base delle proposte che i cittadini singoli o associati formuleranno all'Amministrazione comunale, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale.

La metodologia di formazione del Piano dei Servizi si è sviluppata sull'alternarsi sistematico di fasi d'analisi dello stato attuale degli ambiti consolidati del territorio comunale, e dei processi di crescita che li hanno generati, e di fasi di sintesi dei fabbisogni, di Standard e di servizi, incrociando i relativi dati con gli esiti del censimento degli Standard e dei Servizi già disponibili e, o, già previsti perché ereditati dal PRG previgente.

Tale metodologia, definibile **piano-processo**, è stata applicata al momento della formazione del primo PGT allorché si è proceduto all'analisi delle Segnalazioni pervenute e, successivamente, al momento delle loro controdeduzione, mirando ad individuare le Segnalazioni che potevano essere giudicate accoglibili, in quanto pertinenti e sostenibili.

In modo del tutto corrispondente si procederà al momento dell'analisi delle Osservazioni che perverranno alla configurazione del Piano dei Servizi che prossimamente sarà adottata dal Consiglio comunale, allorché si mirerà ad individuare le Osservazioni che potranno essere accolte, in quanto pertinenti, sostenibili e funzionali al coordinamento operativo degli interessi pubblico-privato.

Successivamente, la stessa metodologia, **sarà applicata dall'Ufficio tecnico comunale nell'intera fase di operatività del Piano dei Servizi definitivamente Approvato**, attraverso l'azione quotidiana dei Responsabili dei Servizi tecnici comunali preposti alla gestione delle Pratiche edilizie e dei lavori pubblici.

Infine, la stessa metodologia, fatto salvo ogni possibile suo perfezionamento, **sarà applicabile anche nelle eventuali, future, fasi di aggiornamento annuale del Piano dei Servizi**, in modo virtuoso, attraverso l'interazione dei Privati con l'A.C., sia per censire le evoluzioni dei fabbisogni, che per valutare le opportunità amministrative utili per ispirare e promuovere l'aggiornamento periodico del Piano dei Servizi.

Questo scenario metodologico e procedurale ben delinea la funzionalità programmatoria del Piano dei Servizi e dimostra che esso, oltre a rappresentare l'anima ispiratrice e conduttrice del Programma delle opere pubbliche, è in grado di costituire un efficiente sostegno operativo del Bilancio comunale.

Carenno, Lecco, 25.07.2011 – 04.06.2012

I Progettisti:

dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO - geom. Mirko ALBORGHETTI – UTC CARENNO

Coordinamento urbanistico: dott. arch. Aldo MARCHI – 23900 LECCO

E:\CARENNO\2012\PGT\PIANO DEI SERVIZI\APPROVATO\DOC\Allegato 1PS.doc