



**REGIONE LOMBARDIA  
COMUNE DI PALESTRO  
(PROVINCIA DI PAVIA)**



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DEI SERVIZI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
1	12.04.10	SG	FL	FL	

Adottato con D.C.C. n. 19 del 07 / 08 / 2009

Approvato con D.C.C. n.....del..../..../....

<b>Il Sindaco</b>
Maria Grazia Grossi
<b>Il Segretario comunale</b>
Dott. Giuseppe Care
<b>Il Tecnico comunale</b>
Geom. Giovanni Friscia
<b>L'Autorità precedente</b>
Maria Grazia Grossi
<b>L'Autorità competente</b>
Geom. Giovanni Friscia
<b>STUDIO di INGEGNERIA ASSOCIATO</b> Ing. Flavio Lavezzi e Ing. Antonio Grandi Via Monte Nero, 10/C 27020 TROMELLO (PV) P.I. 01544450180 – R.I. PV 112267/97



*Fase: Approvazione*

*CONTRODEDOTTO*

<b>Progettista responsabile:</b> <b>Ing. Flavio Lavezzi</b>	<b>Collaboratori:</b>	<b>Timbro</b>
	<b>Ing. Silvia Garavaglia</b>	
	<b>Ing. Riccardo Tacconi</b>	
	<b>Ing. Antonio Grandi</b>	
Cod. Commessa: 22PALE07	Dir.: PGT Palestro/ Adottare/Pds	File:NTA.doc

## **INDICE**

<b>Titolo 1. Disposizioni preliminari .....</b>	<b>3</b>
<b>Capo 1. Contenuti e definizioni.....</b>	<b>3</b>
Art. 1.1.1 Elaborati del Piano dei Servizi.....	3
Art. 1.1.2 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	3
Art. 1.1.3 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	3
<b>Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche .....</b>	<b>6</b>
<b>Capo 1. Attuazione del Piano dei Servizi .....</b>	<b>6</b>
Art. 2.1.1 Disciplina attuativa generale delle Previsioni del Piano dei Servizi .....	6
Art. 2.1.2 Variante obbligatoria del Piano dei Servizi .....	6
Art. 2.1.3 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi.....	6
Art. 2.1.4 Programmazione del Piano dei Servizi.....	6
Art. 2.1.5 Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi .....	7
Art. 2.1.5.1 Zona pubblica per l'istruzione – ZONA F1 .....	7
Art. 2.1.5.2 Zona di interesse comune – ZONA F2 .....	7
Art. 2.1.5.3 Zona di verde pubblico naturale, attrezzato, per lo sport – ZONA F3 .....	7
Art. 2.1.5.4 Parcheggi pubblici – ZONA F4 .....	8
Art. 2.1.5.5 Zone private di uso pubblico – ZONA F5 .....	9
Art. 2.1.5.6 Attrezzature tecnologiche .....	9
<b>Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione.....</b>	<b>10</b>
Art. 2.2.1. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione .....	10
<b>Capo 3. Disposizioni specifiche diverse .....</b>	<b>11</b>
Art. 2.3.1. Gestione delle aree pubbliche destinate a verde urbano.....	11

## **Titolo 1. Disposizioni preliminari**

### ***Capo 1. Contenuti e definizioni***

#### **Art. 1.1.1 Elaborati del Piano dei Servizi**

- S1) PdS 01 – Il sistema dei servizi di interesse sovra comunale;
- S2) PdS 02\_c – Individuazione e classificazione dei servizi comunali (Scala 1:2000);
- S3) PdS 03\_c – Il sistema delle infrastrutture;
- S4) Relazione tecnico-illustrativa (controdedotto);
- S5) Norme Tecniche di Attuazione (controdedotto);
- S6) Schede dei servizi (controdedotto).

#### **Art. 1.1.2 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

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 atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, 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.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro-categorie:

- 1) aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico all’art 1.1.3;
- 2) residenza pubblica

#### **Art. 1.1.3 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all’art. 9 della L.R. n. 12/2005 e sue s.m.i.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale e/o con un progetto esecutivo approvato dall’Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l’intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l’uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificatamente indicato con apposito simbolo sulla tavola del Piano dei Servizi “PdS 02\_c – Individuazione e classificazione dei servizi comunali” alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie dei servizi:

<b>CATEGORIA</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
<b>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE</b>	<i>Istruzione inferiore</i>
	Scuola per l'infanzia (materne)
	Scuole primarie (elementari)
	Scuole secondarie inferiori (medie)
	<i>Istruzione superiore</i>
	Scuole superiori e formazione professionale
	<i>Servizi formativi</i>
<b>STRUTTURE SANITARIE E ASSISTENZIALI</b>	<i>Medico di base</i>
	<i>Farmacia</i>
	<i>A.V.I.S.</i>
	<i>Casa di Riposo</i>
<b>ATTREZZATURE PER IL CULTO</b>	Chiese ed altri luoghi di culto
	Oratori e centri sportivi aggregati
	Centri religiosi, uffici ecclesiastici e servizi connessi
	Cimitero
<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>	<i>Servizi sociali</i>
	Asilo nido
	Servizi sociali per la persona
	<i>Servizi amministrativi pubblici</i>
	Attrezzature comunali (come depositi e magazzini)
	Piazzola ecologica
	Pesa pubblica
	Uffici bancari
	<i>Sicurezza e Protezione Civile</i>
	Sicurezza
	Polizia Municipale
	Protezione civile
	<i>Poste e telecomunicazioni</i>
	Poste
	Telecomunicazioni e media
	<i>Turismo e Fiere</i>

	Spazi e padiglioni fieristici ed espositivi
<b>VERDE E ATTREZZATURE PER LA PRATICA SPORTIVA</b>	<u>Verde</u>
	Verde per l’arredo, piazze e aree pedonali
	Verde di quartiere
	Verde connettivo
	<u>Sport</u>
	Centri polivalenti
	Impianti sportivi
<b>PARCHEGGI</b>	Spazi per la sosta e servizi connessi
<b>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</b>	Attrezzature per le reti e la distribuzione
	Centri di smaltimento e trattamento rifiuti
	Altre attrezzature

L’eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute al Capo 1, Titolo 2.

## **Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche**

### ***Capo 1. Attuazione del Piano dei Servizi***

#### **Art. 2.1.1 Disciplina attuativa generale delle Previsioni del Piano dei Servizi**

Le previsioni di Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l’acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all’art. 1.1.3 e vincolate ai sensi dell’art. 9 della L.R. 12/2005 e sue s.m.i.

L’acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l’acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell’ambito delle procedure per l’attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l’Amministrazione comunale lo ritenga utile.

#### **Art. 2.1.2 Variante obbligatoria al Piano dei Servizi**

Costituisce realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, con la conseguente necessità di variante al medesimo Piano, la previsione di attrezzature rientranti in una macro – categoria diversa sulla base della distinzione di cui all’art. 1.1.3.

#### **Art. 2.1.3 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi**

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all’uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei Servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all’art. 1.1.2.

#### **Art. 2.1.4 Programmazione del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è strumento d’indirizzo per l’attuazione del PGT e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio, verifica lo stato d’attuazione delle Previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

### **Art. 2.1.5 Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi**

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio ed ambientale.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione.

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito.

#### **Art. 2.1.5.1 Zona pubblica per l'istruzione – ZONA F1**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, come indicato nell'Art. 1.1.3

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf= indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq

H = Altezza massima = 10,20 m

Qc= Rapporto di copertura = 0,40 mq/mq

#### **Art. 2.1.5.2 Zone di interesse comune – ZONA F2**

Sono aree destinate alle seguenti attrezzature: tecnologiche, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali, di edilizia residenziale pubblica.

La realizzazione di tali servizi, spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature associative, religiose, ricreative.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edili:

- Uf = 0,50 mq/mq

- Qc = Rapporto di copertura = 50 %

- H = Altezza massima = 8 m

#### Attrezzature cimiteriali

Sono aree destinate alle attrezzature cimiteriali come sepolture e relativi servizi, viabilità e verde alberato.

#### Piazzola ecologica

All'interno della piazzola ecologica è previsto il deposito delle diverse frazioni merceologiche: carta, legno, vetro, plastica ed indifferenziato.

Tale area è disciplinata dal DM 8 aprile 2008 “Disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani raccolti in modo differenziato, come previsto dall’art. 183, comma 1. lett. cc) del D. Lgs. 152 e sue s.m.i.

#### **Art. 2.1.5.3 Zona di verde pubblico naturale, attrezzato, sport – ZONA F3**

Sono aree destinate a parchi naturali, ed attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, nelle quali si inseriscono gli impianti sportivi coperti e scoperti.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

Impianti sportivi coperti:

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria:** 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Qc = Rapporto di copertura:** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della sup. del lotto

Per tutti gli impianti sportivi:

**H = Altezza massima degli edifici:** 10,00 m

**Distanza minima tra edifici:** 10,00 m

**Distanza minima dai confini:** 5,00 m in aderenza:

- 1) per il tratto di fabbricato preesistente a confine;
- 2) previa convenzione con i confinanti di lotti adiacenti

**Allineamenti stradali:** l’arretramento minimo dell’edificio dal filo strada è di:

m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00

m 7,50 per le strade di " compresa tra 7,00 e 15,00 m

m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00

#### **Art. 2.1.5.4 Parcheggi pubblici – ZONA F4**

Sono aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi ed alla localizzazione ottimale dei parcheggi nelle zone destinate a nuovi insediamenti.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati al livello stradale, tale realizzazione spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

In tali zone potranno essere realizzate unicamente stazioni di servizio e di rifornimento carburante per autoveicoli, quando l’Amministrazione Comunale ne rilevi la necessità.

Nel caso di opere pubbliche da eseguire su aree non destinate a pubblici servizi, valgono le norme previste dalla L. n. 1 del 3.01.1978 art. 1 (Dichiarazione d’urgenza).

Nelle zone “F” l’approvazione del progetto di un’opera pubblica o di pubblico interesse da parte

dell'Amministrazione può avvenire in deroga alle normative previste in questo articolo.

#### **Art. 2.1.5.5 Zone private di uso pubblico – ZONA F5**

Sono aree destinate a servizi ed attrezzature private culturali e ricreative, religiose, assistenziali, per l'istruzione, sanitarie, sportive, alberghiere, agriturismo, per il ristoro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

**If =Indice di fabbricabilità fondiaria:** 1.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc = Rapporto di copertura:** 20 % di Sf

**H = Altezza massima degli edifici:** 8,00 m

**Distanza minima tra edifici:** 10,00 m

**Distanza minima dai confini:** 5,00 m

**Allineamenti stradali:** arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 " " compresa tra m 7,00 e ml 15,00
- m 10,00 " " superiore a m 15,00

*Forme di intervento:* Intervento diretto singolo

Sono ammessi:

- tutti gli edifici con caratteristiche definite dal presente articolo;
- alloggi per il personale addetto alla sorveglianza e/o alla gestione delle strutture.

Sono esclusi:

- gli edifici produttivi di qualsiasi tipo;
- la residenza ad eccezione degli alloggi sopra citati;
- nelle aree di parcheggio, la costruzione di qualsiasi struttura, ma potranno essere computate nel calcolo per la determinazione dell'edificabilità in aree, con stipula di vincolo pertinenziale.

*Volumi accessori:*

Sono costituiti dai volumi delle abitazioni che non potranno comunque essere realizzati indipendentemente dalle strutture di cui al presente articolo, e non dovranno comunque superare il 25% del volume realizzabile, consentito dalla zona.

#### **Art. 2.1.5.6 Attrezzature tecnologiche**

Sono aree destinate alle attrezzature tecnologiche inerenti i servizi di interesse generale quali telefonia (T), acquedotto (AC) e pozzi idropotabili.

Per quanto riguarda i pozzi idropotabili, i punti di presa e le sorgenti, ai sensi del D.P.R. 236/88 il piano stabilisce aree di salvaguardia delle risorse idriche, individuate con apposito segno grafico, suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:

- la zona di tutela assoluta ha un'estensione di raggio di 10 m dal punto di captazione ed è adibito esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio;
- la zona di rispetto ha un'estensione di raggio di 200 m, dal punto do captazione; nelle zone di rispetto sono vietate le attività e le destinazioni elencate ai commi 2) e 3) dell'art. 6 del D.P.R. 236/88.

### ***Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione***

#### ***Art. 2.2.1 Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione***

Le previsioni attuative nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a **18 mq/abitante** per la destinazione residenziale così suddivisa:

- 9 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico;
- 4,5 mq di aree per l'istruzione;
- 2 mq per aree per attrezzature di interesse comune;
- 2,5 mq per aree a parcheggi pubblici.

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

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria,a cura del lottizzante, come indicato nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);
  - - la dotazione di aree a spazi pubblici funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nel 20% della superficie linda di pavimento, destinata a tale attività, da cedere o da monetizzare. (la porzione di verde pubblico da realizzare obbligatoriamente è quella indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, per la restante parte, per il

raggiungimento dello standard minimo è concessa la monetizzazione). Qualora la quota indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione superi la quota del 20% sopra detta è comunque obbligatoria la sua realizzazione ai fini mitigativi dei nuovi interventi.

***Capo 3. Disposizioni specifiche diverse***

***Art. 2.3.1 Gestione delle aree pubbliche destinate a verde urbano***

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione.

