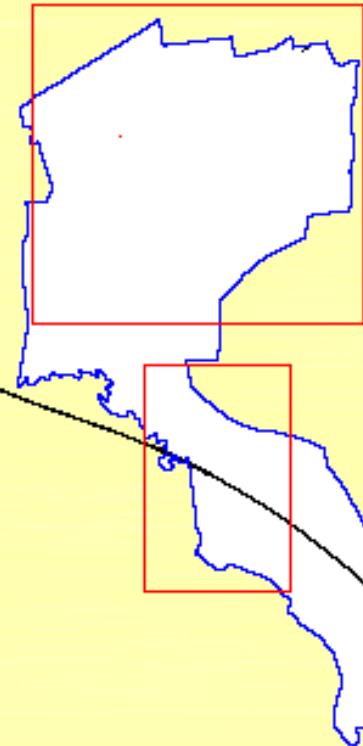


COMUNE DI FOMBIO

Provincia di Lodi

PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO



PGT
2008

ELABORATO N.

B2

**PIANO DEI SERVIZI
NORMA TECNICHE DI ATTUAZIONE**

SCALA

Estensore
Ing. Giovanni Rossi

approvato con deliberazione C.C. n. del

■ Segretario Comunale
Dott. Vincenzo Gagliardo

■ Sindaco
Avv. Davide Passerini

■ Responsabile del procedimento
Geom. Stefano Morandi

Aggiornato a seguito delle osservazioni

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 ed in particolare4 dell'articolo 10 bis, il Piano di governo del territorio (di seguito P.G.T.), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il Piano di Governo del Territorio si uniforma al criterio della sostenibilità, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
3. Esso è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione
 - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'Art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12
 - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati
 - attraverso il Documento di piano definisce obiettivi e strategie di sviluppo del territorio
 - attraverso il Piano dei Servizi disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento
 - attraverso il Piano delle Regole disciplina l'uso del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

Art. 2 Contenuti, obiettivi ed azioni del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (di seguito P.D.S.), è redatto con i contenuti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e produce effetti giuridici sul suolo.
2. Il P.D.S. è strumento operativo del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del D.D.P. definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.

3. Il P.D.S. contribuisce al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico.
4. Il Piano dei Servizi, in accordo con il Documento di Piano, fissa le dimensioni complessive minime di interventi di edilizia convenzionata.
5. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
6. Il P.D.S., assume gli obiettivi indicati nel DDP ed eventualmente aggiornati a seguito di sopravvenute esigenze.
7. I tempi di realizzazione delle azioni verranno definiti nei piani triennali delle opere pubbliche.

Art. 3 Efficacia del Piano dei Servizi ed elementi di prevalenza

1. Ai sensi di legge, il P.D.S. disciplina:

- le modalità di intervento per i servizi pubblici esistenti
- le priorità ed i progetti per il completamento della rete dei servizi
- le aree a verde pubblico ed i corridoi ecologici
- le modalità di intervento per i servizi pubblici di progetto
- i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione
- i vincoli preordinati all'espropriaione

2. Esso riporta nella tavola Individuazione dei servizi di Piano:

- i servizi esistenti
- i servizi di progetto
- i servizi da alienare.

3. Hanno carattere vincolante e conformativo della proprietà le previsioni del P.D.S. relative a:

a. i servizi esistenti

b. i servizi di progetto:

- su aree già di proprietà comunale;
- su aree da espropriare;
- su aree da cedere entro permessi di costruire convenzionati individuati nel P.D.R.

c. le aree a verde pubblico.

4. La dotazione di servizi nelle aree di trasformazione è fissata nel D.D.P. nelle schede delle singole aree di trasformazione ed è assunta dal P.D.S. che a tali schede rinvia. L'approvazione del piano attuativo relativo alle aree di trasformazione è atto conformativo anche delle aree a servizi.

5. Ai sensi di legge, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il P.D.S. affida la realizzazione diretta al proprietario dell'area, siano esse interne ad aree di trasformazione individuate nel D.D.P., e pertanto non conformate ai sensi di legge, o siano esse interne a permessi di costruire convenzionati individuati nel P.D.R. - e pertanto conformate ai sensi di legge.

Art. 4 Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione

Schede identificative

Stato di fatto

Stato di progetto

Art. 5 Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso.
2. Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi e senza ricorrere alla procedura di variante, modifiche della destinazione d'uso dell'area a servizi come disciplinato all'art. 13 delle presenti NTA.

4. TITOLO II – RACCORDO FRA GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 6 Elementi di prevalenza del Documento di Piano

1. Il P.D.S. rinvia ai contenuti del D.D.P. per quanto attiene:

- le disposizioni di natura paesaggistica, geologica, idrogeologica e sismica
- il dimensionamento minimo delle aree a servizi nelle aree di trasformazione in linea con le indicazioni e gli obiettivi del P.D.S.

Tali indicazioni non sono quindi riportate nelle presenti normative.

Art. 7 Elementi di prevalenza del Piano delle Regole

1. Il P.D.S. rinvia alle norme tecniche del P.D.R. per quanto attiene:

- le definizioni di parametri e indici urbanistici;

- le normative per le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai pozzi, delle linee di elettrodotti, dai metanodotti, dai depuratori, dai corsi d'acqua;
- le aree e gli immobili di valore paesaggistico specificatamente individuate
- Il dimensionamento minimo delle aree a servizi nei casi previsti dal P.D.R. stesso

Tali indicazioni non sono quindi riportate nelle presenti normative.

Art. 8 Difformità, contrasti e deroghe

1. In caso di difformità, le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono su quelle di elaborati di minor dettaglio.
2. In caso di difformità tra i diversi strumenti del P.G.T., prevale lo strumento che ha ai sensi di legge e come esplicitato nelle norme del P.G.T. stesso efficacia prevalente, ovvero:
 - la previsione del Documento di Piano prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla componente paesaggistica del P.G.T. ed alle aree di trasformazione;
 - la previsione del Piano dei Servizi prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa a servizi pubblici o di pubblica utilità così come definiti dalla normativa e come specificati nel P.D.S.;
 - la previsione del Piano delle Regole prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla disciplina specifica dell'uso del territorio. In particolare, fatta eccezione per le aree di trasformazione, la previsione del Piano delle Regole prevale su quella del Documento di Piano in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
3. In caso di difformità fra previsioni degli atti del P.G.T. e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specialità.
4. La deroga agli strumenti di pianificazione è ammessa solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
5. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa, di cui alla legge 7 agosto 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA alle disposizioni europee, statali, regionali e sovracomunali vigenti in materia.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 9 Servizi esistenti

1. Il Piano dei Servizi individua i servizi esistenti classificandoli secondo le tipologie di cui all'art.

2. Sono individuati come servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti gli immobili e le aree con funzioni di interesse pubblico e di proprietà:
 - pubblica, realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
 - privata, di uso pubblico o di interesse pubblico, e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.
 - privata anche non regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso ma che, per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali o localizzative concorrono alla permeabilità ecologica degli abitati.
3. Parametri e modalità d'uso delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, sono disciplinati secondo le differenti tipologie di servizio come da titolo IV delle presenti norme.
4. Integrazioni o riqualificazioni dei servizi esistenti, non riferibili alla ordinaria manutenzione, sono individuati come azioni del presente piano.

Art. 10 Servizi di progetto

Il Piano dei Servizi individua, in coerenza con i propri obiettivi e le proprie azioni, i servizi di progetto che possono insistere:

- su aree già di proprietà comunale;
- su aree da espropriare;
- su aree da cedere entro aree di trasformazione individuate nel D.D.P. o su aree da cedere entro permessi di costruire convenzionati individuati nel P.D.R.;

Le tipologie dei servizi di progetto sono indicate nelle tavole Individuazione dei servizi di Piano e nella Relazione del PdS.

Art. 11 Servizi di progetto nelle aree di trasformazione

Il DDP stabilisce le quantità di aree ed attrezzature di uso pubblico da cedere a seguito dell'attuazione dei comparti.

Così come il PDR disciplina la quantità e le modalità di cessione di aree per servizi nel caso di interventi all'interno dei nuclei di antica formazione ovvero del tessuto urbano consolidato

Art. 12 Attuazione dei servizi di progetto

1. L'attuazione dei servizi di progetto è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

2. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.
3. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal P.D.S. e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Art. 13 Dotazione minima di aree per servizi pubblici

1. In fase di pianificazione attuativa, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto agli obiettivi del D.D.P. e del P.D.S., alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:
 - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
 - la monetizzazione, dove espressamente consentita dalle norme del Piano delle regole e dalle schede attuative degli ambiti di trasformazione, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;
 - le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.
3. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e le modalità di cessione delle aree per servizi pubblici in relazione alle specifiche funzioni da insediare ed alle modalità di intervento sono fissate dalle NTA del P.D.R.

TITOLO IV – ARTICOLAZIONE ED USO DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 14 Tipologie di servizi

1. Il Piano dei Servizi classifica i servizi secondo le seguenti tipologie:

- **Aree per l'istruzione (I)**
- **Aree per attrezzature amministrative- culturali e religiose (A)**
- **Aree a verde e per la pratica sportiva (V)**
- **Spazi per la sosta (P)**
- **Aree per attrezzature ed impianti tecnologici (X)**

2. Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi e senza ricorrere alla procedura di variante, modifiche della destinazione d'uso dell'area a servizi nel caso in cui:

- si preveda una variazione di destinazione d'uso entro la stessa tipologia di aree per servizio;
- si preveda la modifica da aree per l'istruzione a aree per attrezzature di servizio o aree a verde e per la pratica sportiva e viceversa;
- si preveda in linea generale la modifica all'interno di tipologie di servizi prive di capacità edificatoria.

3. E' poi consentita senza preventiva variante la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio di servizi insediati o da insediare.

Art. 15 Criteri e prescrizioni generali per le aree a servizi

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

2. Per le attrezzature ricadenti nel contesto dei nuclei di antica formazione, come individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per il tessuto storico dalle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.D.R.

3. Qualora fosse indispensabile superare il limite di altezza massima, è necessaria la valutazione paesistica del progetto che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.

4. Nel caso in cui il servizio pubblico sia localizzato in immobili ove trovino posto anche funzioni differenti e quando risulti difficile segnare con precisione i confini fra le diverse funzioni, le tavole di piano possono proporre la sovrapposizione delle relative indicazioni di retino. Si intende quindi attribuire alla sola parte di immobile destinata a servizio di uso pubblico le prescrizioni legate alla destinazione d'uso, rinviano invece alla normativa di zona per quanto attiene gli aspetti edilizi dell'intero immobile.

5. l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi avviene in genere mediante intervento diretto con permesso di costruire o altro atto abilitativo.

6. La dotazione di spazi a parcheggio andrà dimensionata in base all'utenza potenziale.
7. I parcheggi pubblici e privati con spazi per la sosta superiori a 10 veicoli devono essere piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.
8. Gli spazi di piantumazione in ambito pubblico di nuova previsione dovranno avere dimensioni non inferiori a mq 2,00.
9. I progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino.

Art. 16 Aree per l'istruzione

16.1 Descrizione ed obiettivi

Le aree per l'istruzione sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola.

16.2 Indici e parametri

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,70 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ	Rp = 20 % del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 7,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Come da NTA del PdR
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Art. 17 Aree per attrezzature amministrative- culturali e religiose

17.1 Descrizione ed obiettivi

Le aree per attrezzature di servizio sono destinate alla realizzazione di tutti quegli edifici e dei relativi servizi che concorrono alla vita amministrativa, civica, sociale, culturale e religiosa della comunità, nonché alla dotazione di strutture igienico-sanitarie ed assistenziali.

Nelle aree per le attrezzature di interesse comune è consentita anche la realizzazione di circoli ricreativi privati, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente attuatore e Amministrazione Comunale.

17.2 Indici e parametri

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,70 mq/mq
-----------------------------------	-----------------

RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ'	Rp = 20 % del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 7,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Come da NTA del PdR
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Art. 18 Aree a verde pubblico e per la pratica sportiva

18.1 Descrizione ed obiettivi

Sono destinate a giardini pubblici e attrezzature per il gioco, oltre al verde con funzione di arredo, mitigazione e connessione ecologica agli impianti sportivi coperti e scoperti, oltre alle sistemazioni a parco ed attrezzature per il gioco e lo svago.

18.2 Indici e parametri

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,4 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 30% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ'	Rp = 20 % del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 7,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Come da NTA del PdR
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Il verde con funzione di arredo, mitigazione e connessione ecologica comprende le aree poste lungo i corsi d'acqua all'interno del territorio comunale.

In tali aree:

- è consentita la sistemazione a verde, la realizzazione di barriere antirumore – privilegiando il potenziamento del verde con l'inserimento di fitte cortine alberate – e la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica;
- è esclusa qualsiasi edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature connesse alla rete ciclopedonale.

Il bene individuato con il codice V 19, di proprietà del Demanio Militare, è soggetto alle sole norme che regolano l'attività militare ad eccezione degli interventi che vengono eseguiti in funzione dell'attività sportiva esercitata dal TSN. Per tali attività si applicano le norme e gli indici previsti per le zone sportive.

Art. 20 Aree per attrezzature ed impianti tecnologici

20.1 Descrizione ed obiettivi

Le aree per servizi tecnologici sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, ecc., a servizio della comunità.

20.2 Indici e parametri

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,50 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ	Rp = 20 % del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 7,50 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Come da NTA del PdR
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Art. 21 Aree per le attrezzature cimiteriali

21.1 Descrizione ed obiettivi

Le aree per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e quelle destinate all'ampliamento delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, per la gestione, per la custodia e di servizio.

Art. 22 Spazi per la sosta

22.1 Descrizione ed obiettivi

Gli spazi per la sosta sono destinati ai parcheggi pubblici e costituiscono un elemento importante per la qualità complessiva del disegno urbano. Il loro disegno deve pertanto essere improntato ai

principi di qualità del disegno e dei materiali utilizzati e deve definire con attenzione piantumazioni e spazi pedonali. Si distinguono in:

Parcheggi a servizio della residenza

Parcheggi a servizio delle attività produttive

22.2 Indici e parametri

I parcheggi si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo; per parcheggi sotterranei sono consentiti piccoli edifici e manufatti di servizio fuori terra fino ad un massimo del 10% della superficie in pianta della struttura e nel rispetto dei seguenti indici:

RAPPORTO DI PERMEABILITÀ'	Rp = 20 % del lotto
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine o, se maggiore
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Come da NTA del PdR
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Dz = 5 m
DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE	10 m

Le superfici a parcheggio scoperto, ove possibile, dovranno essere alberate con un rapporto di minimo 1 albero ogni 5 posti auto.

Particolare cura dovrà essere dedicata allo studio delle soluzioni di impatto ambientale dei parcheggi (integrazioni arboree, coperture a giardino pensile, permeabilità delle pavimentazioni esterne, ecc.).

Nelle aree per parcheggi pubblici non è comunque consentita la realizzazione di parcheggi multipiano in elevazione.

Art. 23 Norma transitoria

Per gli immobili e le aree classificate con in codici V 18, I 02 e A 01 fino alla loro alienazione continueranno ad esercitarsi le attività in essere secondo i parametri fissati dai precedenti articoli.

In caso di dismissione si applicheranno gli indici e le prescrizioni del piano delle regole previsti per gli ambiti del tessuto urbano consolidato.