




**REGIONE LOMBARDIA  
COMUNE DI CERETTO LOMELLINA  
(PROVINCIA DI PAVIA)**



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DEI SERVIZI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
0	06.10.09	SG	FL	FL	
Adottato con D.C.C. n. 24 del 13/10/2009				Approvato con D.C.C. n.....del..../..../....	
Il Sindaco			<div>FASE: Adozione</div> 		
Baldi Beatrice					
Il Segretario comunale					
Dott. Giuseppe Caré					
Il Tecnico comunale					
Geom. Secondo Borando					
L'Autorità procedente					
Arch. Francesco Ariini					
L'Autorità competente					
Dott. Giuseppe Caré					
STUDIO di INGEGNERIA ASSOCIATO Ing. Flavio Lavezzi e Ing. Antonio Grandi Via Monte Nero, 10/C 27020 TROMELLO (PV) P.I. 01544450180 – R.I. PV 112267/97					
Progettista responsabile:  Ing. Flavio Lavezzi			Collaboratori:		Timbro
			Ing. Silvia Garavaglia		
			Dott. Riccardo Tacconi		
			Ing. Antonio Grandi		
Cod. Commessa:  18CERE07			Dir.: PGT Ceretto/  Adozione		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 Zone per attrezzature di interesse comune .....	7
Art. 2.1.5.2 Parcheggi pubblici - PP .....	7
Art. 2.1.5.3 Zone per verde pubblico .....	7
Art. 2.1.5.4 Zone private ad uso pubblico.....	8
Art. 2.1.5.5 Attrezzature tecnologiche - AT .....	8
Art. 2.1.5.6 Attrezzature cimiteriali .....	8
<b>Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione .....</b>	<b>9</b>
Art. 2.2.1. Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione .....	9
<b>Capo 3. Disposizioni specifiche diverse .....</b>	<b>9</b>
Art. 2.3.1. Gestione delle aree pubbliche destinate a verde urbano .....	9
Art. 2.3.2. Attuazione della Rete Ecologica Comunale.....	10

## **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 sovracomunale

S2) PdS 02 – Servizi e infrastrutture comunali (Scala 1:2000)

S3) PdS 03 – Rete Ecologica Comunale

S4) Relazione tecnico-illustrativa

S5) Norme Tecniche di Attuazione

S6) Schede dei servizi

#### **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. 10 bis 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 – Individuazione e classificazione dei servizi comunali" alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie dei servizi:

<b><u>CATEGORIA</u></b>	<b><u>TIPOLOGIA</u></b>
<b>ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE</b>	<u>Istruzione inferiore</u>
	Scuola per l'infanzia (materne)
	Scuole primarie (elementari)
	Scuole secondarie inferiori (medie)
	<u>Istruzione superiore</u>
	Scuole superiori e formazione professionale
	<u>Servizi formativi</u>
<b>STRUTTURE SANITARIE E ASSISTENZIALI</b>	<u>Medico di base</u>
	<u>Farmacia</u>
	<u>A.V.I.S.</u>
	<u>Casa di Riposo</u>
<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>	<u>Servizi sociali</u>
	Asilo nido
	Servizi sociali per la persona
	<u>Servizi amministrativi pubblici</u>
	Attrezzature comunali (come depositi e magazzini)
	Piazzola ecologica
	Pesa pubblica
	Uffici bancari
	<u>Sicurezza e Protezione Civile</u>
	Sicurezza
	Polizia Municipale
	Protezione civile
	<u>Poste e telecomunicazioni</u>
	Poste
	Telecomunicazioni e media
	<u>Turismo e Fiere</u>

	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 del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola PdS 02 – Individuazione e classificazione dei servizi comunali dei Servizi di cui all'art. 1.1.3 e vincolate ai sensi dell'art. 10 bis 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 Zone per attrezzature di interesse comune**

Comprendono le aree per attrezzature civiche, sociali, ricreative, associative, sanitarie, assistenziali, religiose ecc.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- **Uf** = 0,6 mq/mq
- **H max**: 11,00 m

##### **Art. 2.1.5.2 Parcheggi pubblici – Zona PP**

Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici indicati nelle planimetrie di PGT o recuperati nella progettazione attuativa o asserviti all'uso pubblico come quote parametriche.

Quando i fattori ubicazionali lo permettono, saranno poste a dimora alberature di alto fusto.

E' ammessa la realizzazione di edifici per il ricovero di automezzi di interesse pubblico (ambulanza, bus scolastici), nelle aree classificate a parcheggio pubblico ubicate in prossimità di strutture pubbliche, nel rispetto dei seguenti indici.

- E' ammessa la realizzazione di garage o silos aventi strutture completamente interrato, in modo da non condizionare l'ambiente esterno. Le opere potranno essere eseguite eventualmente da privati previo convenzionamento con l'A.C.

**Qc** = 10%

**H max** = 4 m

##### **Art. 2.1.5.3 Zone per verde pubblico**

Sono le aree naturali ed attrezzate, destinate a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e il riposo degli adulti.

Su di esse si possono realizzare solo costruzioni in precario (chioschi di ristoro, giochi per bambini,

panchine).

Ad esse si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$

#### **Art. 2.1.5.4 Zone private di uso pubblico**

Sono aree destinate a servizi ed attrezzature private culturali e ricreative, sportive nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

##### Area destinata al verde sportivo:

Sono le aree destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti inseriti nel verde.

Ad esse si applicano i seguenti indici e parametri.

- $U_f: 0,25 \text{ mq/mq}$  per impianti coperti;
- $U_f: 0,50 \text{ mq/mq}$  per impianti scoperti

##### Area libera a verde:

Su di esse si possono realizzare solo costruzioni in precario (chioschi di ristoro, giochi per bambini, panchine).

Ad esse si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$

#### **Art. 2.1.5.5 Attrezzature tecnologiche – Zona AT**

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

Per quanto riguarda i pozzi idropotabili, i punti di presa e le sorgenti, 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;

Tali aree sono disciplinate all'Art.94 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano del D.Lgs. 152/06 e sue s.m.i.

Ogni progetto dovrà rispettare la normativa specifica vigente in materia, ai fini della prevenzione da inquinamento o danni all'ambiente e della sicurezza.

#### **Art. 2.1.5.6 Attrezzature cimiteriali**

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



Negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

Parcheggi: 1 mq/ 10 mq Sf

## ***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***

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle prescrizioni derivanti dallo studio geologico;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- la cessione gratuita al Comune, 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, per la parte mancante;
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);
- la dotazione di aree a verde pubblico nella misura di 13,5 mq per abitante, all'interno degli Ambiti di trasformazione residenziale, eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da quest'ultimo esplicitamente richiesto;

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.

Le aree a verde sono eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da questo esplicitamente richiesto.

## ***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.

**Art. 2.3.2 Attuazione della Rete Ecologica Comunale**

Come indicato nella Relazione tecnico-illustrativa del Piano dei Servizi e nel Rapporto Ambientale (parte 1), il Comune prevede l'attuazione della Rete Ecologica Comunale tramite differenti interventi diffusi nel tempo.

L'attuazione della Rete Ecologica dovrà avvenire scaglionata nel tempo, per poter garantire la presenza di fondi economici destinati a tale scopo. E' previsto il reperimento di tali fondi da quote degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da decidere caso per caso, sulla base della tipologia del progetto, come compensazione ambientale.