



piano di governo del territorio



*Magnago*

## **PIANO DEI SERVIZI**

# **NORMATIVA DI PIANO**

Elaborato: **PS1**

In collaborazione con

**Prof. Ing. Gianluigi Sartorio**

**Avv. Brunello De Rosa**

**Arch. Gioia Gibelli**

Magnago, 14 giugno 2010

## INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
ART. 1	FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI .....	2
ART. 2	ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	3
ART. 3	PARAMETRI E INDICI URBANISTICI .....	4
ART. 4	DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI IN P.A. ....	5
ART. 5	MONETIZZAZIONE .....	6
ART. 6	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....	7
TITOLO II	NORME SPECIFICHE.....	8
ART. 7	AREE A VERDE ATTREZZATO.....	8
ART. 8	AREE PER L'ISTRUZIONE .....	9
ART. 9	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	10
ART. 10	AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO.....	11
ART. 11	AREE A SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE .....	12
ART. 12	AREE ACCESSORIE PER PARCHEGGIO.....	13
ART. 13	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.....	14
ART. 14	VIABILITA' E PISTE CICLABILI .....	15
ART. 15	INSTALLAZIONE PER IMPIANTI RICETRASMITTENTI ....	16
TITOLO III	INDIRIZZI PROGETTUALI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PIANI ATTUATIVI .....	17
ART. 16	INDIRIZZI PROGETTUALI DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE. ....	17
TITOLO IV	NORME FINALI E TRANSITORIE .....	19
ART. 17	REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA.....	19

## **TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1      FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI**

Ai sensi della LR 12/05 capo II, il P.G.T. è strumento di pianificazione comunale. Definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti tre atti:

1. il documento di piano;
2. il piano dei servizi;
3. il piano delle regole.

Il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05, è redatto ed approvato al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

**ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI.**

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole i seguenti elaborati:

PS0	Relazione
PS0.1	Attuale localizzazione dei servizi
PS0.2	Dotazione esistente delle aree per servizi pubblici
PS0.3	Aree per servizi da acquisire ed attrezzare
PS0.4	Nuova localizzazione dei servizi
PS1	Normativa di Piano
PS2	Planimetria aree per servizi – scala 1:5.000

### **ART. 3      PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

Con riferimento ai servizi che comportano un utilizzo edificatorio del suolo, tramite la realizzazione di edifici e manufatti in genere, si richiamano le definizioni dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi definiti nell'art. 4 del Titolo I delle norme del Piano delle Regole.

#### **ART. 4        DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI IN P.A.**

La dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere assicurata nei piani attuativi secondo i contenuti di norma riportati in PR1 artt. 22, 26 e 27 rispettivamente:

- per la destinazione residenziale;
- per la destinazione produttiva;
- per la destinazione terziaria e direzionale.

Si consente il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi all'interno dei piani attuativi, ai sensi dell'art. 46 della LR 12/45, con i seguenti limiti:

- non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, interne ai piani attuativi, individuate graficamente nella tavola di Piano;
- non è ammessa la monetizzazione per le aree da destinare a parcheggio pubblico, sotto definite.

La quota minima di area da destinare a parcheggio è pari:

- a 3 mq/100 mc negli insediamenti prevalentemente residenziali;
- al 5% della superficie lorda di pavimento, negli insediamenti produttivi;
- al 50% della superficie lorda di pavimento, per gli insediamenti terziari e direzionali.

## **ART. 5        MONETIZZAZIONE**

Nei casi in cui l'acquisizione delle aree per i servizi come definiti nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime, l'Amministrazione comunale potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree, la loro monetizzazione.

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Le norme del Piano delle Regole e le prescrizioni e schede esemplificative del Documento di Piano, individuano espressamente gli eventuali casi in cui la monetizzazione non è consentita.

## **ART. 6            TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo agli ambiti residenziali ed agli spazi d'uso pubblico, deve essere prestata cura alla tutela, al mantenimento ed allo sviluppo del verde come definito nell'art. 7 del PR1 ed in conformità con il “regolamento del verde urbano e perturbano pubblico e privato”.

## **TITOLO II    NORME SPECIFICHE**

### **ART. 7        AREE A VERDE ATTREZZATO**

L'articolo riguarda le aree per parchi urbani, attrezzature sportive comunali ed intercomunali, strutture per il gioco, il tempo libero, lo svago e lo spettacolo.

La attuazione spetta alla pubblica amministrazione ed a enti pubblici ed avviene secondo un piano esecutivo generale dell'area destinata a parco urbano, redatto unicamente dalla Pubblica Amministrazione.

Oltre a quanto previsto dall'art. 7 in PR1 "tutela e sviluppo del verde" si fa riferimento agli indici relativi riportati all'art. 15 del PR1:

## **ART. 8        AREE PER L'ISTRUZIONE**

Sono destinate per le seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori.

Per gli indici e i parametri fare riferimento all'art. 15, lettera a) del PR1.

## **ART. 9        ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e religiose.

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

Per le nuove costruzioni si fa riferimento agli indici di cui all'art. 15, lettera b) del PR1.

## **ART. 10      AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli.

Tali parcheggi svolgono una funzione di carattere urbano generale (come ad esempio: parcheggi annessi alla scuola, a servizio della stazione, piazza del mercato...); pertanto vanno realizzate come definite nei documenti di piano, indipendentemente dalla tipologia dell'intervento a cui sono aggregate e si aggiungono a quelli di pertinenza della specifica attività oggetto di intervento.

Tali parcheggi sono indicati nella tavola PS2: "Planimetria aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"; assumono una funzione di carattere urbano e si aggiungono a quelli di pertinenza di una specifica attività.

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione.

Le aree destinate a parcheggio pubblico di superficie saranno opportunamente piantumate con essenze autoctone anche ad alto fusto.

Per i parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento a quanto regolato dagli artt. 13 e 15, lettera d) del PR1.

## **ART. 11      AREE A SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, funzionali agli insediamenti produttivi.

In queste aree oltre l'intervento diretto della Pubblica Amministrazione è consentito l'intervento di cooperative, enti, privati o consorzi di privati che a proprie spese, realizzano su area di proprietà pubblica le opere e gli impianti ammessi su progetto approvato dal Comune.

Per ulteriori contenuti si fa riferimento a quanto già regolato all'art. 16 di PR1.

## **ART. 12      AREE ACCESSORIE PER PARCHEGGIO**

Le “aree accessorie per parcheggio” vengono considerate parte integrante del lotto cui appartengono e rientrano nella relativa superficie fondiaria. Determinano un incremento del volume edificabile nel lotto di appartenenza. Sono destinate alla formazione di parcheggi con libero accesso diretto da suolo pubblico: pertanto non sono utilizzabili per altre destinazioni e debbono essere esterne alla recinzione dell’area di proprietà. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire a cura del proprietario, in concomitanza con l’utilizzo della volumetria attribuibile a tali aree. Ai fini della verifica parametrica tali aree sono in aggiunta alle aree private prescritte a parcheggio ai sensi dell’art. 41 sexies della L. 1150/42.

### **ART. 13      AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

Su tali aree esistono o possono essere previsti:

- a) servizi comunali quali gas, acquedotto, fognatura, ecc.
- b) servizi di stato e di enti preposti quali: Telecom, Enel, Snam, ecc...

La realizzazione delle opere che costituiscono parte integrante del servizio o dalle quali dipende il buon funzionamento del servizio stesso viene sottoposta alla normativa nazionale e regionale che regola specificatamente il servizio in oggetto (Enel, Telecom, ecc....).

L'attuazione avviene in conformità alle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi e si fa riferimento a quanto specificato negli artt. 17 e 31 del PR1.

#### **ART. 14 VIABILITA' E PISTE CICLABILI**

Nella Tavola del Piano dei Servizi sono indicate, con apposita simbologia, le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione ed i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e previsti.

La rappresentazione grafica di tali elementi ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

**ART. 15      INSTALLAZIONE PER IMPIANTI RICETRASMITTENTI**

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti norme di settore.

Pertanto si rimanda all'art. 32 del PR1.

### **TITOLO III INDIRIZZI PROGETTUALI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PIANI ATTUATIVI**

#### **ART. 16 INDIRIZZI PROGETTUALI DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.**

Le aree destinabili a spazi pubblici nei piani attuativi debbono essere tali da garantire al massimo la qualità, la funzionalità, l'accessibilità e la fruibilità dell'impianto attraverso la miglior soluzione in termini di dimensione, localizzazione e forma dell'area. In particolare le aree debbono essere limitrofe alla viabilità pubblica o ad altri spazi pubblici già in uso, devono essere compatte e non frazionate, debbono avere estensione congrua alle attività che si ospiteranno, in sviluppo lineare o in profondità ed ampiezza del fronte. Inoltre debbono contribuire ad ampliare oppure a sviluppare e diffondere strutture in essere nella sede viaria (spazi per piste pedonali o ciclabili, per attività di svago o di relazione, raccordi a parcheggi o a portici...) o nell'intorno (peculiarità ambientali, ritmi compositivi, recinzioni o siepi e filari, ...) per accentuare sia la qualità di vita urbana che la qualità dell'ambiente naturale ed ecologico. E' necessario quindi che tali aree siano ben visibili e ben correlate con gli spazi pubblici adiacenti (marciapiedi, porticati, luoghi di aggregazione, ...) per favorire le integrazioni con l'intorno e la fruizione delle proprie attrezzature, oltre ad avere caratteristiche tali da infondere senso di sicurezza e di benessere.

Ciò significa essere direttamente accessibili dagli spazi pubblici e non essere aree intercluse, con caratteristiche di residualità o localizzate al termine di viabilità a fondo cieco. La manutenzione e la pulizia deve essere garantita per un certo periodo (quinquennio minimo) e l'attrezzatura deve essere comprensiva di ogni accessorio progettato in modo da essere efficace e resistente nel tempo, sia come impianti tecnologici, sia come arredo, sia come piantumazione che come segnaletica.

Con specifico riferimento ai parcheggi, oltre ai riferimenti di cui all'art. 13 di PR1, si fa notare che la superficie destinata alla sola sosta va accompagnata dallo

spazio non solo per l'accesso e l'uscita del veicolo dal singolo stallo ma anche per lo spostamento del pedone, delle strade di servizio e dei disimpegni nei punti di immissione alla rete viaria, adatti a garantire sicurezza ai veicolo ed ai pedoni e fluidità del traffico lungo la sede stradale principale

## **TITOLO IV    NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **ART. 17    REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA**

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.