



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 34 del 08/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 40 del 07/10/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e ii.

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017

PIANO DEI SERVIZI

Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Antonio Rubagotti

PROGETTISTA

Arch. Iunior Fabio Facchetti

COLLABORATORI

Matteo Rizzi

ESTENSORE e

COORDINATORE P.G.T.

†Arch. Pierfranco Rossetti †

2017 (ns. rif. 355-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

CAPO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

TITOLO 1 - CONTENUTI E DEFINIZIONI

Art. 1 - Elaborati del piano dei servizi

Tavola 1	Inquadramento servizi territoriali	scala 1:25.000
Tavola 2	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	scala 1:5.000
Tavola 3	Linee autobus extraurbane e fermate	scala 1:5.000
Tavola 4a	Reti tecnologiche - rete acquedottistica	scala 1:5.000
Tavola 4b	Reti tecnologiche - rete fognatura	scala 1:5.000
Tavola 4a	Reti tecnologiche - rete gas	scala 1:5.000
Relazione del Piano dei Servizi		
Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi		

Art. 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.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

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

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza di cui all'art. 3;
- residenza sociale e pubblica di cui all'art. 4;
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 5.

Art. 3 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

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 legge regionale n. 12/2005 e ss. mm. e ii.

In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) 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 indicato con apposito simbolo sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'art. 1, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

<i>Categoria</i>	<i>Tipologia</i>
Istruzione	<i>Istruzione inferiore</i>
	Scuole dell'infanzia
	Scuola primaria
	Scuola secondaria di 1° grado
Interesse comune	<i>Attività socio-assistenziali</i>
	Casa di Riposo (R.S.A.) e altre strutture assimilabili
	Centro diurno per anziani
	Centro socio-educativo
	Associazione Volontari del soccorso
	<i>Attività culturali</i>
	Cinema
	Biblioteca
	<i>Servizi amministrativi – Sicurezza del cittadino – Altre strutture</i>
	Municipio

	Ufficio postale Caserma dei Carabinieri Torre civica Magazzini-Depositi Cimitero
	<i>Spazi collettivi urbani</i> Piazze
	<i>Attrezzature religiose</i> Chiese Oratori
Verde e sport	<i>Verde</i> Parco quartiere Parco urbano
	<i>Sport</i> Campo sportivo Centro sportivo
Parcheggi	Spazi per la sosta
Servizi tecnologici	Attrezzature per le reti e la distribuzione

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 nell'art. 8.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose o nei casi previsti ai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 4 - Residenza sociale o pubblica

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica.

Si intende per edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica quella di diretta realizzazione e/o gestione da parte del Comune o realizzata con finanziamenti pubblici.

Art. 5 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono così definite, ed individuate nella tavola Piano dei Servizi di cui all'art. 1, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, asili nidi aziendali, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, culturali, associative, ecc.).

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 nell'art. 8.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose o nei casi previsti ai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.....) nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8.

CAPO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE

TITOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 6 - 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 Piano dei Servizi di cui all'art. 1 e vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss. mm. e ii.

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 seguito di convenzionamento) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi anche degli Ambiti di trasformazione.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'art. 8.

In fase di attuazione del Piano dei Servizi dovrà essere sviluppato un piano dell'accessibilità inteso come atto programmatico ed operativo per rendere il territorio ed i servizi fruibili a tutti.

Art. 7 - Variante obbligatoria al piano dei servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
2. Non si configura altresì come variante al Piano dei Servizi la realizzazione di adeguamenti stradali, apparati stradali (marciapiedi ecc.) e di parcheggi pubblici qualora realizzati all'interno delle fasce di rispetto delle strade.

Art. 8 - 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 specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole o fasce di rispetto; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi ed è soggetta alle previsioni di cui all'art. 2.

Art. 9 - Programmazione del piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. 10 - Costruzioni nelle aree a servizi

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

Indicativamente si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra e l'altezza di m. 10,00 ed un rapporto di copertura RC del 60%.

Qualora per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i succitati parametri, l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/2005 e ss. mm. e ii. e nel rispetto della disciplina ivi contenuta.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata il distacco minimo del fabbricato dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 e il distacco minimo tra fabbricati con pareti finestrate pari a mt. 10,00.

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa anche la costruzione dell'alloggio del custode.

All'interno delle zone per attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune, seppur in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del

10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 11 - Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione

Le previsioni attuative nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere le seguenti quantità minime di aree per servizi.

11.1 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza

Lo standard minimo comunale per la residenza, tenuto conto della previsione della popolazione teorica (abitanti teorici pari a stanze realizzabili) insediabile con il P.G.T. non può essere inferiore a mq/ab. 26,50 per tutte le zone residenziali, considerato 1 abitante teorico pari a mq. 50,00 di Slp (150 mc) in modo da non incidere negativamente sulla qualità di vita già presente sul territorio.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi in una quantità minima pari a 8 mq/ab.

I rimanenti standard minimi devono essere ceduti gratuitamente o monetizzati secondo le indicazioni del successivo articolo 12.

Le aree eccedenti lo standard minimo previste nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e riprese nel sistema del Piano Servizi vengono cedute all'Amministrazione Comunale e stimate secondo la valutazione dell'indennità di esproprio.

11.2 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali

- Commerciale:	1,00 mq/mq. di Slp* – per esercizi di vicinato 1,50 mq/mq. di Slp* – per medie strutture di vendita 2,00 mq/mq. di Slp* - per grandi strutture di vendita *salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul comparto del traffico indotto
- Produttivo:	20% della superficie territoriale quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto
- Terziario-espositivo:	1,00 mq/mq di Slp salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto

11.3 - Quantificazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle varie zone urbanistiche

Negli interventi regolati da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati e negli ambiti di trasformazione a funzione residenziale è necessario assicurare la disponibilità di posti auto rapportati ai veicoli di proprietà dei residenti oltre ad una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali pari ad un minimo di 8 mq/ab.

Negli interventi nei luoghi centrali, è necessario incentivare la tipologia di parcheggi “a rotazione” con funzione dissuasiva delle soste di lungo periodo.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione riguardanti gli interventi non di tipo residenziale è necessario prevedere parcheggi “di destinazione” mirando all'ottimizzazione dell'uso in funzione di attività diversificate.

11.4 – Oneri e standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi, e negli ambiti di trasformazione

Si rimanda all'articolo 15 delle norme del Documento di Piano.

Art. 12 - Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione

Qualora, dove non espressamente vietato dalle norme del Piano delle Regole, dai piani attuativi e dalle schede degli ambiti di trasformazione del DdP, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE

Art. 13 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Il Piano dei Servizi individua, con apposita simbologia nella tavola Sistema dei Servizi di cui all'art. 1, ai sensi dell'art. 9.1 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii., il parco regionale Oglio Nord quale elemento paesistico territoriale dell'ovest bresciano.

I corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali, la pulizia.

Il Comune predisporrà appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione acqua - aree pubbliche e acqua - percorsi ciclo pedonali.

Nelle tavole del P.G.T. sono state individuate le aree destinate a verde di connessione quali corridoi ecologici territoriali costituite dal parco regionale Oglio Nord ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari; sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione.

Il Comune, d'accordo con l'Ente Parco ed i privati proprietari, potrà intervenire con opere di manutenzione e miglioramento.

Art. 14 - Gestione delle aree pubbliche o private 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 sua cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel Piano di governo del territorio sono identificate come verde privato o le aree comunque adibite a verde nelle aree private.

Art. 15 - Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

Art. 16 - Aree per servizi tecnologici

Sono zone destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio della comunità:

- a) depuratori per fognature con limite di rispetto di m. 100 come previsto dalle leggi vigenti,
- b) centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche,
- c) depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei R.S.U.,
- d) impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua.
 - DC Distanze dai confini = H edificio e mai inferiore a m. 10.00 per le attrezzature di cui alla lettera a); H/2 edificio e mai inferiore a m. 5.00 per quella di cui alla lettera b) anche a confine con consenso del confinante.
 - DS Distanza dalle strade: da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D. legislativo 30.04.92 n° 285.
 - Parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti: adeguati all'esigenza dell'impianto.
 - Recinzazioni: nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentite recinzazioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.
- e) impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione. Si rimanda ai contenuti dell'art. 17 delle norme del Piano delle Regole.

Art. 17 – Aree per servizi di interesse sovracomunale

Sono aree, come già evidenziato, destinate a parco territoriale costituite dal Parco Regionale Oglio Nord.

INDICE

CAPO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	2
TTITOLO 1 - CONTENUTI E DEFINIZIONI.....	2
Art. 1 - Elaborati del piano dei servizi	2
Art. 2 - Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	2
Art. 3 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza	2
Art. 4 - Residenza sociale o pubblica	3
Art. 5 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi.....	3
CAPO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE E SPECIFICHE.....	4
TTITOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	4
Art. 6 - Disciplina attuativa generale delle previsioni del piano dei servizi	4
Art. 7 - Variante obbligatoria al piano dei servizi.....	4
Art. 8 - Concorso dei privati alla realizzazione del piano dei servizi.....	4
Art. 9 - Programmazione del piano dei servizi	4
Art. 10 - Costruzioni nelle aree a servizi.....	4
TTITOLO 2 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I PIANI ATTUATIVI E GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	6
Art. 11 - Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione.....	6
Art. 12 - Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione .	6
TTITOLO 3 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE.....	7
Art. 13 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano.....	7
Art. 14 - Gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano.....	7
Art. 15 - Area per le attrezzature cimiteriali.....	7
Art. 16 - Aree per servizi tecnologici	7
Art. 17 – Aree per servizi di interesse sovracomunale.....	7