



COMUNE DI  
**RIVANAZZANO TERME**  
 PROVINCIA DI PAVIA

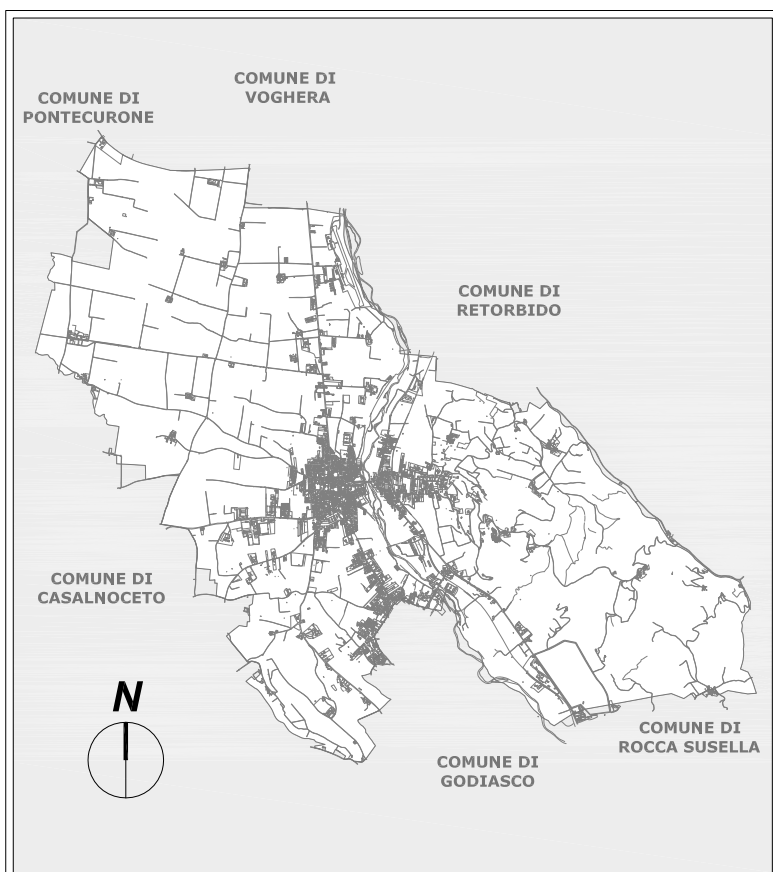
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Pubblicato dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_



**Valutazione Ambientale Strategica**

Dott.ssa Stefania Anghinelli - IUSS Pavia

**Componente geologica**

Dott. Geol. Giuseppe Zuffada

**Piano di Zonizzazione Acustica**

LabAnalysis srl

**Analisi del settore commerciale**

Società di Ricerca e Pianificazione  
 di Mauro Anzini & C. S.n.c.

**COLLABORATORI**

- Geom. Luca Armonici
- Geom. Carlo Barberini
- Dott. Ing. Gianluca Damo
- Dott. Arch. Alessia Ferraresi
- Dott. Ing. Roberta Anna Ferrari
- Dott. in Arch. Massimiliano Giuliani
- Dott. in Arch. Daniela Mallini
- Dott. Ing. Giulia Migliora

PIANO DEI SERVIZI

Il Sindaco  
 ROMANO FERRARI

Il Responsabile Unico del Procedimento  
 FRANCESCO MATARAZZO

L'Assessore all'Urbanistica  
 ANDREA DEGLIALBERTI

I progettisti  
 Dott. Arch. LUIGI BARIANI  
 Dott. Ing. GIANALBERTO VECCHI

P.d.S.

DATA

**OGGETTO** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

**Modificate in accoglimento delle osservazioni pervenute e/o in recepimento delle richieste di adeguamento da parte degli Enti competenti**

**GENNAIO  
 2012**

STUDIO ARCH. LUIGI BARIANI - VIA PEZZANI, 54 27058 VOGHERA - TEL \_ FAX 0383.365225  
 VECCHI ASSOCIATI - ING. G. VECCHI - VIA SAVONAROLA, 7 27058 VOGHERA - TEL \_ FAX 0383.45055

**6**

<b>PARTE I.....</b>	<b>3</b>
<b>IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>3</b>
ART. 1. DEFINIZIONI .....	3
ART. 2. NATURA EFFICACIA E VALIDITÀ TEMPORALE DEL PDS.....	3
ART. 3. CONTENUTI E FINALITÀ .....	3
ART. 4. ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	4
ART. 5. ATTUAZIONE DEL PDS .....	4
ART. 6. CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA E PER LA GESTIONE DI SERVIZI O ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO, ESTERNE AGLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O DI PCC.....	4
ART. 7. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PREVISTI NEL TERRITORIO COMUNALE ...	5
ART. 8. DOTAZIONI MINIME PREVISTE DAL PDS.....	5
ART. 8.1 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI E/O DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A PCC, IVI COMPRESI QUELLI RIGUARDANTI GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI AL DDP. ....	6
ART. 8.2 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INTERVENTI CONSENTITI ALL'INTERNO DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....	6
ART. 8.3 DOTAZIONI MINIME DA PREVEDERE IN RELAZIONE AI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	7
ART. 8.4 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, CONSEGUENTE A MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. ....	7
ART. 8.5 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	8
<b>PARTE II.....</b>	<b>8</b>
<b>DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI.....</b>	<b>8</b>
ART. 9. INDICI E PARAMETRI .....	8
ART. 10. DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE.....	8
ART. 11. DISCIPLINA PAESISTICA DEL TERRITORIO .....	8
ART. 12. NORME PER PREVENIRE IL RISCHIO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO .....	8
ART. 13. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI.....	8
ART. 14. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE - AI .....	9
ART. 14.1 INDICI E PARAMETRI AMBIENTALI:.....	9
ART. 15. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - AC .....	9
ART. 15.1 INDICI E PARAMETRI AMBIENTALI:.....	9
ART. 15.2 DISPOSIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI SUB-AMBITO AC2 .....	10
ART. 16. VERDE E ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - AS .....	10
ART. 16.1 INDICI E PARAMETRI AMBIENTALI:.....	10
ART. 17. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE - AT .....	10
ART. 17.1 INDICI E PARAMETRI AMBIENTALI:.....	10
ART. 18. ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO - AP .....	10
ART. 18.1 ATTREZZATURE SANITARIE E SOCIO-ASSISTENZIALI – AP1 .....	10
ART. 18.2 ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO – AP2.....	11
ART. 18.3 ATTREZZATURE TERMALI – AP3. ....	11
ART. 18.4 PARCHEGGI – AP4.....	12
ART. 18.5 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE – AP5.....	12
ART. 19. PARCHEGGI A RASO – M1 .....	12
ART. 19.1 INDICI E PARAMETRI AMBIENTALI:.....	13
<b>PARTE III.....</b>	<b>13</b>
<b>NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>13</b>
ART. 20. IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS).....	13
ART. 21. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON IL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....	13
ART. 22. REGIME TRANSITORIO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	13



## **PARTE I IL PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1. Definizioni**

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
PUA	Piano urbanistico attuativo
PUAV	Piano urbanistico attuativo vigente
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PC	Permesso di costruire
DIA	Denuncia di inizio attività
SCIA	Segnalazione certificata di inizio attività

#### **Art. 2. Natura efficace e validità temporale del PdS**

Il Piano dei Servizi è parte integrante del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto [ai sensi dell'art. 9 della LR. 11 marzo 2005, n. 12](#), al fine di assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione complessivamente quantificata dal PGT.

Le previsioni del PdS hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Tali previsioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse si configurano quale vincolo preordinato all'esproprio. Tale vincolo ha la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso.

Costituiscono eccezione quelle aree per le quali il PdS affida la realizzazione diretta al proprietario o ad Enti istituzionalmente preposti all'esecuzione di tali servizi o attrezzature, che non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

Le previsioni interne agli ambiti di trasformazione individuati dal DdP e agli ambiti di riqualificazione individuati dal PdR, in quanto soggetti all'obbligo di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, ed al momento non ancora convenzionati, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

La realizzazione di attrezzature diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata con deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

#### **Art. 3. Contenuti e finalità**

Il Piano dei Servizi, in relazione a quanto disposto dalla [LR 12/2005](#) ed ai relativi criteri attuativi:

- Verifica la domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano, vale a dire il complesso delle esigenze e necessità di servizi, qualitativamente definiti, esprimibili dalla popolazione;
- Verifica l'offerta esistente, catalogando la disponibilità di servizi esistenti sul territorio interessato;
- Determina i parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia di servizio, al cui raggiungimento le Amministrazioni si impegnano, in chiave programmatica, con i propri cittadini;
- Determina le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi in rapporto alla domanda stimata e in relazione ai parametri minimi di qualità attribuiti a ciascuna tipologia di servizio;
- Traduce i dati qualitativi derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di mq di aree per servizi al fine di effettuare il controllo di sussistenza (nella sommatoria aree e attrezzature esistenti più quelle

- previste) del livello minimo di servizi che la legge esprime con i parametri mq/ab. per edificazioni residenziali e mq/mq di superficie per edificazioni non residenziali;
- f) Individua i servizi e le relative interrelazioni con il tessuto urbano. Per gli ambiti di trasformazione saranno definiti i criteri sia qualitativi che quantitativi in relazione alla tipologia ed alla destinazione degli insediamenti previsti.

#### **Art. 4. Elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

- N. 1 Mappatura dei servizi esistenti sul territorio - scala 1:5.000
- N. 2 Analisi dei servizi esistenti
- N. 3 Il sistema dei servizi proposti dal PGT: inquadramento territoriale - scala 1:10.000 <sup>(1)</sup>
- N. 4.1 Il sistema dei servizi proposti dal PGT: parte 1 - scala 1:2.000 <sup>(1)</sup>
- N. 4.2 Il sistema dei servizi proposti dal PGT: parte 2 - scala 1:2.000 <sup>(1)</sup>
- N. 5 Relazione Illustrativa
- N. 6 Norme Tecniche di Attuazione <sup>(1)</sup>
- N. 7 Norme Tecniche di Attuazione: comparazione fra il testo adottato e quello definitivo conseguente l'accoglimento delle osservazioni

---

<sup>(1)</sup> Modificata in accoglimento delle osservazioni pervenute e/o in recepimento delle richieste di adeguamento da parte degli Enti competenti

Allegati:

Carta della Rete Ecologica Comunale – scala 1:10.000

#### **Art. 5. Attuazione del PdS**

L'attuazione delle previsioni del PdS è realizzata:

- direttamente dal Comune in attuazione della propria programmazione pluriennale;
- da parte di Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
- da parte di privati in regime di convenzione e/o di concessione;
- d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma o altro strumento previsto dalle vigenti disposizioni normative.

La realizzazione e/o riqualificazione di attrezzature pubblico previste dal PdS, per l'interesse che dette attrezzature rivestono per l'intera collettività, può avvenire nel contesto di attuazione degli interventi previsti dal DdP e/o dal PdR (PUA; PDC; PII ecc.), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi.

L'attuazione delle previsioni del PdS da parte dei privati avviene nei casi specificati dal PdS medesimo, o anche ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e fattibile. In questo caso viene concessa ai privati la possibilità di proporre l'attuazione delle previsioni del PdS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico. I costi della realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e relative integrazioni.

L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del PdS da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:

- esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
- acquisizione bonaria;
- cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi.

#### **Art. 6. Convenzione per la realizzazione diretta e per la gestione di servizi o attrezzature private di interesse pubblico, esterne agli ambiti di pianificazione attuativa o di PCC.**

La realizzazione e successiva gestione di servizi e/o attrezzature private di interesse pubblico da parte di soggetti privati deve essere regolata da apposita convenzione contenente nell'articolo l'atto di asservimento dell'attrezzatura o del servizio in programma all'utilizzo pubblico, a mente dell'art. 9, punto 10, della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.

L'atto di asservimento deve specificare e garantire la durata temporale del vincolo di destinazione e di utilizzo pubblico. La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio in programma sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste. Per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature private e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economica – finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità proposte.

La convenzione deve prevedere altresì:

- i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
- le modalità e l'entità delle garanzie da prestare per l'esatta esecuzione degli obblighi assunti, in funzione dell'importanza dell'attrezzatura e/o del servizio in programma;
- l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
- il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze, individuando le inadempienze;
- i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PdS.

#### **Art. 7. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio comunale**

Le aree e le attrezzature per servizi previste dal PdS ai sensi dell'art. 9 della LR. n 12/2005 e successive modifiche/integrazioni, sono articolate come segue:

A – Aree/Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

M – Aree/Attrezzature per la mobilità;

Le *Aree/Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale* (Ambito "A") sono a loro volta suddivise in:

- AI Attrezzature per l'istruzione: aree e strutture destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo e più in generale le attrezzature per l'istruzione.
- AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.
- AS Verde e attrezzature per lo sport e il tempo libero: sono quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio.
- AT Attrezzature tecnologiche: pozzi per uso idropotabile e relativi strutture di servizio; impianti di depurazione, isole ecologiche, Impianti per telecomunicazioni, cabine e stazioni dei servizi a rete e relative strutture per la manutenzione;
- AP Attrezzature private di interesse pubblico: realizzati dai privati e regolati o meno da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso, che garantisca l'uso del servizio e/o dell'attrezzatura da parte della comunità locale in base alla specifica destinazione dell'area.

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi della [LR 12/2005 Art. 44 comma 4](#), e le rispettive aree concorrono alla determinazione delle dotazioni minime di cui al successivo Art. 8.

Le *aree/attrezzature per la mobilità* (Ambito "M") comprendono:

M1 Parcheggi a raso

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della LR 12/2005 Art. 44 comma 3.

L'attuazione delle previsioni del PdS è assoggettata alle procedure ed alle autorizzazioni prescritte dalla legislazione vigente, ivi compresa la possibilità di procedere in deroga alle disposizioni del PGT secondo il disposto dell'art. 40 (Permesso di costruire in deroga) della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, nonché dell'art. 63 (Opere pubbliche) del DPR 06.06.2001, n 380 e successive integrazioni.

#### **Art. 8. Dotazioni minime previste dal PdS**

Alla dotazione complessiva di aree e attrezzature per servizi, concorrono sia quelle esistenti e censite alla data di adozione del PGT (comprese quelle di pertinenza dei piani attuativi in atto), che quelle da reperire in relazione alle trasformazioni territoriali previste dal PGT stesso, secondo i criteri di seguito riportati.

*Art. 8.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito dei piani attuativi e/o degli interventi soggetti a PCC, ivi compresi quelli riguardanti gli Ambiti di Trasformazione di cui al DdP.*

Nell'ambito dei Piani attuativi o degli interventi soggetti a PCC dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

- Interventi a destinazione residenziale 18 m<sup>2</sup> per abitante 150 m<sup>3</sup>/ab.
- Interventi a destinazione produttiva 10% della SLP
- Interventi a destinazione terziario/direzionale 50% della SLP
- Interventi a destinazione commerciale vedi Art. 8.3

Dette aree devono essere cedute e/o asservite all'interno dell'ambito assoggettato a piano attuativo e/o a permesso di costruire convenzionato, così come riportato nelle tavole 3 "Il sistema dei servizi previsti dal PGT: inquadramento territoriale". Ove non previste graficamente all'interno dell'ambito, tali aree possono essere reperite al di fuori dell'ambito stesso, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute comunque idonee dall'Amministrazione Comunale. Sempre se non previste graficamente dal PdS nell'ambito di intervento, è facoltà dell'Amm.ne Comunale chiedere la parziale o totale monetizzazione delle aree secondo quanto previsto al successivo Art. 8.5.

In aggiunta alle dotazioni minime (cessione o monetizzazione) di aree per attrezzature pubbliche come sopra quantificate, devono in ogni caso essere garantiti i seguenti spazi da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- Interventi a destinazione residenziale 7,5 m<sup>2</sup> per abitante
- Interventi a destinazione produttiva 5% della SLP
- Interventi a destinazione terziario/direzionale 50% della SLP
- Interventi a destinazione commerciale vedi Art. 8.3

*Art. 8.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato*

In relazione alle politiche individuate dal PdS, anche gli interventi ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato, quando comportano un significativo incremento del "carico urbanistico", contribuiscono alla dotazione di nuove aree e infrastrutture per servizi, nella misura indicata all'Art. 8.4 delle presenti norme.

In relazione a quanto prescritto al precedente comma, un intervento comporta incremento del carico urbanistico quando:

- Prevede la realizzazione di una o più unità abitative, ottenute anche mediante il riuso di rustici e/o accessori. Non rientrano in questa casistica i lotti liberi derivanti da PUA convenzionati, per i quali sono stati adempiuti gli obblighi di cessione/monetizzazione previsti in convenzione. L'onere della dimostrazione è a carico del richiedente.  
Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione (Capoluogo e frazioni) non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unità abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dimessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 300,00.
- prevede cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività, terziarie e/o commerciali, se ammesse, nei seguenti casi:
  - da produttivo a terziario/commerciale;
  - da residenziale a terziario/commerciale.

Non determina incremento del peso urbanistico l'ampliamento di unità abitative o di attività esistenti e compatibili con quelle ammesse, purché compreso entro il limite del 50% della SLP esistente alla data di adozione del PGT, e con un massimo di:

- mq. 50 per unità residenziali
- mq. 100 per edifici a destinazione terziaria/direzionale/commerciale.

Sono fatte salve le norme sul reperimento dei parcheggi privati così come normati nelle NTA del PdR.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare dette aree nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione parziale o totale delle stesse, fatte salve le quantità minime di cessione connesse alla realizzazione di nuove attività commerciali (ottenute anche mediante cambio di destinazione d'uso) di cui all'Art. 8.3 e all'Art. 8.4 delle presenti norme.

**Art. 8.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali**

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno concorrere alla dotazione di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo quanto indicato nella seguente tabella:

TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI				
TIPO	SIGLA	AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	AREE PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	50% SIp	50% SIp	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	VN			
	VP			
MEDIA	M1A	50% SIp	100% SIp <sup>1</sup>	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M1N			
	M1P			

<sup>1</sup> Riducibile a 75% della SLP per interventi all'interno del tessuto urbano consolidato

Le superfici di cui sopra sono da considerarsi in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali funzionali all'insediamento commerciale, così come disciplinato dalle N.T.A. del Piano delle Regole.

**Art. 8.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.**

Ai sensi della [LR. N. 12/2005 Artt. 51 comma 2 e 52 comma 4](#), il PGT individua i mutamenti di destinazione d'uso (connessi alla realizzazione di opere edilizie) che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche. Detti interventi riguardano:

- a) La trasformazione di edifici residenziali in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali;
- b) La trasformazione di edifici produttivi in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso come sopra individuati, oltre al versamento del contributo di costruzione determinato nelle misure di legge, sono soggetti al conguaglio delle aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, secondo il seguente schema:

DESTINAZIONE		CESSIONE	
da	a		
Residenziale	Terziario/Commerciale	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SIp	0,14
Produttivo	Terziario/Commerciale	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> SIp	0,40

La cessione a conguaglio dovrà essere soddisfatta all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

Qualora la cessione come sopra quantificata non risulti pienamente attuabile in relazione alle caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione, oppure non sia considerata funzionalmente idonea da parte del Comune, è facoltà di quest'ultimo consentirne in alternativa la parziale o totale monetizzazione secondo quanto previsto al successivo Art. 8.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 8.1.



Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, l'incremento del fabbisogno di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è relazionata unicamente a nuove attività commerciali non costituenti unità di vicinato, ed è determinato come al comma precedente.

#### *Art. 8.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici*

Nei casi esplicitamente previsti dai precedenti articoli, è facoltà del Comune ammettere la monetizzazione parziale o totale delle aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, che dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione nel caso di Piani attuativi o di PCC, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo nel caso di interventi diretti.

La somma da corrispondere sarà commisurata all'unità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, con analoghe caratteristiche, come stabilito con specifico atto deliberativo da parte del Comune e, in mancanza di questo, con determinazione del competente ufficio tecnico.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dal Comune per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PdS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. Parte di tali proventi possono altresì essere impiegati per l'attuazione di interventi di miglioramento sulla rete ecologica comunale.

## **PARTE II DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI**

### **TITOLO I NORME GENERALI**

#### **Art. 9. Indici e parametri**

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal PdS, siano essi pubblici o privati, sono regolati dagli indici e/o parametri riportati al Titolo II e Titolo III delle presenti norme. Per la definizione e per i criteri applicativi dei singoli indici e/o parametri si intendono richiamati i contenuti di cui all'ART. 9 e 10 del PdR.

#### **Art. 10. Distanze da rispettare nell'edificazione**

Per le distanze e/o gli allineamenti da rispettare nell'edificazione, sono richiamate le norme di cui all'ART. 12 del PdR.

#### **Art. 11. Disciplina paesistica del territorio**

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, aggiornato, integrato e recepito come sezione specifica del PTR approvato con DCR n. 19/01/2010, n. 951, al PGT di Rivanazzano Terme è attribuita specifica "Valenza paesistica" in relazione ai suoi contenuti conoscitivi, descrittivi e normativi.

Ogni intervento previsto dal PdS deve rispettare la disciplina paesistica di cui alla PARTE III delle NTA del Piano delle regole.

#### **Art. 12. Norme per prevenire il rischio idraulico, idrogeologico e sismico**

Ogni intervento previsto, oltre a verificare le disposizioni contenute nelle presenti norme, deve essere coerente con le prescrizioni di cui all'allegato Studio geologico, idrogeologico e sismico, i cui contenuti si intendono integralmente richiamati, con particolare riguardo alle "Classi di fattibilità e norme geologiche".

#### **Art. 13. Rinvio ad altre disposizioni**

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti Norme sono richiamate le Norme Generali di cui alla Parte I delle NTA del PdR.

## TITOLO II AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Per questi ambiti il Piano dei Servizi non definisce indici e parametri da rispettare per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli ambientali. La superficie minima a corredo, l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle disposizioni legislative in materia.

Il progetto delle singole opere dovrà in ogni caso essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento, e prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.

Per gli ambiti compresi entro il perimetro del tessuto di antica formazione, valgono le norme che disciplinano gli ambiti dei nuclei storici e inoltre, la dimensione, la qualità ed il grado degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche della Tavola del PdR sulle "Modalità di intervento".

Gli interventi ricadenti in ambiti vincolati ex. legge n. 1089/39 sono soggetti alle limitazioni previste nel Decreto Ministeriale di apposizione del vincolo e devono in ogni caso essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

Sono ammesse modifiche agli indici previsti, ai fini di adeguare le strutture esistenti agli standard quantitativi e qualitativi previsti dalla normativa e dalla programmazione di settore, previa Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PDR.

### **Art. 14. Attrezzature per l'istruzione - AI**

Nel sub-ambito AI, destinato alle strutture per l'istruzione, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AI1 Scuola dell'infanzia
- AI2 Scuola primaria
- AI3 Scuola secondaria di I grado
- AI4 Attrezzature di servizio all'istruzione

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, le attrezzature sportive e ricreative funzionali ai complessi scolastici, i relativi parcheggi.

#### *Art. 14.1 Indici e parametri ambientali:*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

- Ip(Sf) ≥ 40%
- Ip(Sf) ≥ 20% per ampliamenti
- A ≥ 1 albero/150 mq Sf
- Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf

### **Art. 15. Attrezzature di interesse comune - AC**

Nel sub-ambito AC, destinato alle strutture di interesse comune, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AC1 Attrezzature civiche e istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature sanitarie e/o socio-assistenziali
- AC4 Attrezzature cimiteriali

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto e i locali amministrativi, (con esclusione delle aree cimiteriali), eventuali attrezzature sportive e ricreative complementari (complessi religiosi e civici), ed i relativi parcheggi.

#### *Art. 15.1 Indici e parametri ambientali:*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

- Ip(Sf) ≥ 40%
- Ip(Sf) ≥ 20% per ampliamenti
- A ≥ 1 albero/150 mq Sf
- Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf

**Art. 15.2 Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2**

Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, oltre a quanto indicato al precedente Art. 43, si applicano gli articoli [70](#), [71](#), [72](#) e [73 del Capo III della l.r. n 12/2005](#) e successive modifiche.

La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, non compresi in piani attuativi comunque denominati, è consentita con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire e/o DIA).

Per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare, mentre per la realizzazione degli edifici accessori e/o complementari, quali abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro, si applicano i parametri di cui al precedente Art. 43.1.

Ai sensi [dell'art. 72, punto 1. della l.r. n 12/2005](#) e successive modifiche, la realizzazione di attrezzature religiose non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

**Art. 16. Verde e attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS**

Nel sub-ambito AS, destinato alle strutture per parco, il gioco e lo sport, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AS1 Attrezzature sportive
- AS2 Verde pubblico e/o attrezzato

Sono inoltre ammesse (ad esclusione delle aree destinate a verde pubblico e/o attrezzato), le eventuali residenze del personale addetto alla custodia e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, locali di somministrazione di alimenti e bevande direttamente funzionali alle attività svolte, i relativi parcheggi. Nelle aree a Verde attrezzato sono ammesse edicole per la vendita di giornali e piccoli chioschi per la somministrazione di bevande.

**Art. 16.1 Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

Ip(Sf) ≥ 50%;

Ip(Sf) ≥ 20% per ampliamenti

A ≥ 1 albero/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS2

**Art. 17. Attrezzature tecnologiche - AT**

Nel sub-ambito AT, destinato alle attrezzature tecnologiche, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AT1 Impianti di depurazione
- AT2 Servizi tecnici urbani

In queste aree sono ammesse esclusivamente le attrezzature ed impianti funzionali alle specifiche destinazioni, secondo quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

**Art. 17.1 Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

Ip (Sf) ≥ 20%

**Art. 18. Attrezzature private di interesse pubblico - AP**

Il progetto delle singole opere, oltre a rispettare la vigente normativa di settore, è regolato dagli indici e parametri di seguito riportati. Dovrà inoltre essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento, e prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.

**Art. 18.1 Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali – AP1**

Nel sub-ambito AP1, destinato alle attrezzature socio-assistenziali, le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Residenze Sanitarie Assistenziali, Centri Diurni Integrati, Comunità alloggio, Centri di pronto

intervento, Cliniche mediche, Centri socio educativi, Centri di aggregazione giovanile, attrezzature para ospedaliere e simili.

Sono inoltre ammesse, nei rispetto degli indici di zona, le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, le abitazioni a servizio del personale di assistenza e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della SIp prevista con un massimo di 250 mq.

*Indici e parametri*

If pari all'esistente per interventi conservativi o di ristrutturazione

If = 2,5 mc/mq per ampliamenti o nuove costruzioni

Ip ≥ 1/3 Sf

Rc ≤ 1/3 Sf

Sono ammesse modifiche agli indici di cui sopra, ai fini di adeguare le strutture esistenti agli standard quantitativi e qualitativi previsti dalla normativa e dalla programmazione di settore, previa Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PDR.

*Indici e parametri ambientali*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/250 mq di superficie complessiva

Ar ≥ 2 arbusti/250 mq di superficie complessiva

*Art. 18.2 Attrezzature per lo sport e il tempo libero – AP2*

Nel sub-ambito AP2, destinato alle attrezzature per lo sport e il tempo libero sono individuate le seguenti tipologie:

- a) Parco Grand Hotel Terme, con le relative attrezzature di servizio e complemento (quali chioschi, pergolati, gazebo, piccole dotazioni tecnologiche, servizi igienici, ecc., sentieri e percorsi pedonali e carrabili di servizio).

Gli interventi in questo ambito, a prescindere da quelli manutentivi e migliorativi delle dotazioni esistenti e del patrimonio arboreo, sono soggetti alle limitazioni previste nel Decreto Ministeriale del 20 ottobre 1977 di apposizione del vincolo ex. legge n. 1089/39 e devono in ogni caso essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

- b) Golf & Country. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature per il gioco del golf e relative dotazioni complementari quali: depositi, servizi, club house, attività ricreative, sportive.

Indici e parametri uguali all'esistente.

Eventuali interventi di nuova edificazione e/o sugli edifici esistenti, non attuati o completati successivamente all'approvazione del previgente PRG, sono soggetti alle disposizioni quantitative e qualitative di cui all'art. 84 del PRG medesimo nel rispetto delle norme Paesistiche e Geologiche Parte III e Parte IV delle NTA del PdR.

*Art. 18.3 Attrezzature termali – AP3.*

Nel sub-ambito AP3 destinato esclusivamente a strutture turistico-termali, le realizzazioni edilizie dovranno essere adibite ad alberghi, pubblici esercizi, uffici turistici, attività commerciali attinenti alla funzione principale, ed attrezzature sportive di ogni genere.

Sono inoltre ammesse, nei rispetto degli indici di zona, le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, le abitazioni a servizio del personale di assistenza e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della SIp prevista con un massimo di 400 mq.

*Indici e parametri*

If = 1,5 mc/mq

Rc = 33% , ivi comprese le attrezzature sportive annesse e coperte stabilmente

H max = pari all'esistente e comunque non superiore agli edifici adiacenti/circostanti.

*Indici e parametri ambientali*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/100 mq Sf

*Art. 18.4 Parcheggi – AP4*

Nel sub-ambito AP5, destinato alla sosta dei veicoli, sono altresì ammessi attrezzature minime al coperto per piccole dotazioni tecnologiche e strutture di supporto.

*Indici e parametri*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If 0,05 mc/mq

H max = 4,50 m

Rc(Sf) ≤ 5%

*Indici e parametri ambientali*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/50 mq di superficie complessiva

*Art. 18.5 Attrezzature per l'istruzione – AP5*

Nel sub-ambito AP5, destinato alle strutture per l'istruzione, sono ammesse tipologie quali: asili nido, scuole per l'infanzia, e più in generale tutte le categorie che interessano i vari gradi dell'istruzione, nonché i locali amministrativi, le attrezzature sportive e ricreative funzionali ai complessi scolastici.

Sono inoltre ammesse, nei rispetto degli indici di zona, le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, le abitazioni a servizio del personale impiegato e/o dei titolari dell'attività nella misura del 20% della Slp prevista con un massimo di 400 mq.

*Indici e parametri*

If 0,60 mc/mq

H max 6,00 m,

Ip ≥ 45% di Sf

Rc ≤ 25% di Sf

A ≥ 1 albero/100 mq di SF

*Indici e parametri ambientali*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A ≥ 1 albero/100 mq Sf

### **TITOLO III AREE E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'**

Per questi ambiti il Piano dei Servizi non definisce indici e parametri da rispettare per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli ambientali.

Il progetto delle singole opere dovrà in ogni caso essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento.

Per gli ambiti compresi entro il perimetro del tessuto di antica formazione, valgono le norme che disciplinano gli ambiti dei nuclei storici e inoltre, la dimensione, la qualità ed il grado degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche della Tavola sulle "Modalità di intervento".

Gli interventi ricadenti in ambiti vincolati ex. legge n. 1089/'39 sono soggetti alle limitazioni previste nel Decreto Ministeriale di apposizione del vincolo e devono in ogni caso essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

Sono ammesse modifiche agli indici previsti, ai fini di adeguare le strutture esistenti agli standard quantitativi e qualitativi previsti dalla normativa e dalla programmazione di settore, previa Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 5 delle NTA del PDR.

### **Art. 19. Parcheggi a raso – M1**

Per l'ambito M destinato alle attrezzature per la mobilità le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- M1 Parcheggi a raso

*Art. 19.1 Indici e parametri ambientali:*

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

A  $\geq 1$  albero/50 mq di superficie complessiva

### **PARTE III NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 20. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)**

Il Comune di Rivanazzano Terme è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui all'art. 38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003 entro il termine fissato dall'art. 3 primo comma lettera c) del regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005.

La redazione ed approvazione del PUGSS è vincolante per la attivazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, pertanto fino alla approvazione del PUGSS ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

#### **Art. 21. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio Comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

#### **Art. 22. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o di Ente all'uopo delegato, per le aree individuate dal PdS come aree per attrezzature pubbliche è vietato l'utilizzo a fini edificatori, anche a carattere provvisorio e/o precario, come anche il mutamento, senza l'esecuzione di opere edilizie, della destinazione d'uso del suolo.