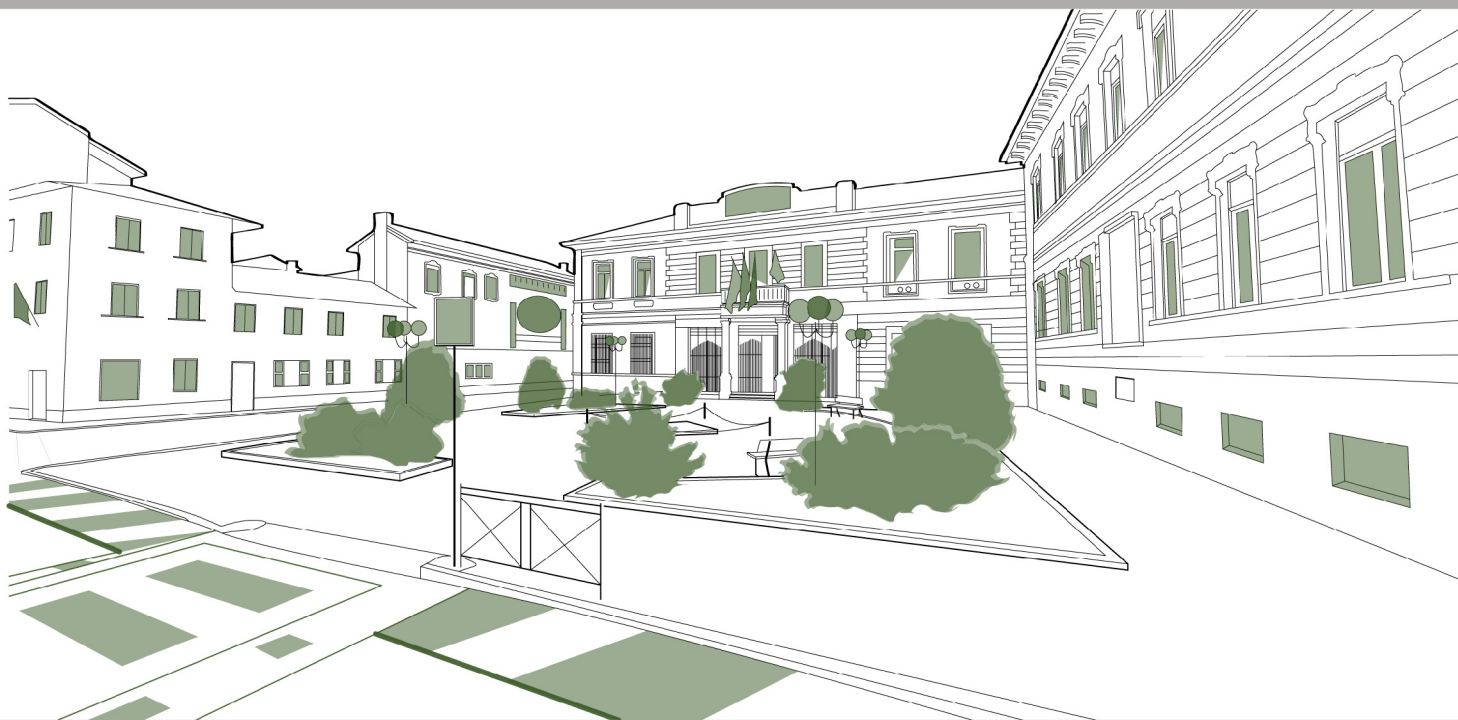




COMUNE DI CASSOLNOVO (Provincia di Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



PIANO DEI SERVIZI

Oggetto: NORME DI ATTUAZIONE

Gruppo di lavoro PGT:

Urbanistica e Valutazione
Ambientale Strategica

UrbanLab di Giovanni Sciuto
con: Rasera Samuele

Studio Geologico
Andrea Brambati

Sindaco

Luigi Parolo

Assessore all'urbanistica

Alessandro Ramponi

Segretario comunale

Antonia Schiapacassa

Responsabile Settore Urbanistica-Edilizia privata

Sara Magnani

Gruppo di lavoro ufficio tecnico

Maria Bozzolan

Scala

Data

Ottobre 2023

Allegato:

SR02

INDICE

1. Capo I Disposizioni generali	3
2. Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI.....	3
3. Art. 2. COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI.....	4
4. Art. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	4
5. Art. 4. CONTRIBUITO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	5
6. Art. 5. SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	5
7. Art. 6. DOTAZIONE MINIMA DI AREE A SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	6
8. Art. 7. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE E PARCHEGGI PUBBLICI NELLA CITTÀ COSTRUITA.....	6
9. Art. 8. AMBITO PARTICOLARE – VILLA PEREGO	8
10. Art. 9. INFRASTRUTTURE PER L’EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E L’INVARIANZA IDRAULICA	9
11. Capo II Rete ecologica Comunale	10
12. Art. 10. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	10
13. Art. 11. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	10

Capo I Disposizioni generali**Art. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
- Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
- Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- Il Piano dei Servizi:
 - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
 - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
- Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:
 - SR01 Relazione generale
 - SR02 Norme di attuazione
 - ST01 Azionamento dei servizi esistenti e di progetto
 - ST02 Strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale
 - ST03 Infrastrutture per l'efficientamento energetico e l'invarianza idraulica

Art. 2. COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

- Il Sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture si articola nelle seguenti componenti:
- Attrezzature di interesse comune (I)
- Aree verdi (V)
- Aree verdi attrezzate (VA)
- Attrezzature sportive (SP)
- Attrezzature scolastiche e dell'infanzia (S)
- Attrezzature religiose (R)
- Aree parcheggio (P)
- Attrezzature cimiteriali (C)
- Attrezzature tecnologiche (T)
- Piazzola ecologica (PE)

Art. 3. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica utilizzati per servizi, private e convenzionate, di interesse pubblico.
2. Ai sensi della legislazione regionale vigente, in tutte le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione l'eventuale sostituzione di un servizio di livello locale con altro servizio dello stesso livello non è soggetta a variante urbanistica.
3. L'attuazione del Piano dei Servizi avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi che l'Amministrazione valuterà in relazione al tessuto edilizio esistente, le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopeditone), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano.
4. Per quanto concerne l'ambito di "Villa Perego", appositamente individuato dall'azonamento del Piano, la particolare situazione proprietaria dell'ambito e la necessità di prevedere un articolato e prolungato programma di interventi e di gestione necessita di avere una duplice natura urbanistica per gli immobili e le aree interessate. Le finalità da perseguire, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sono definite dall'apposito art. 8.

Art. 4. CONTRIBUITO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

1. I soggetti privati possono partecipare alla realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.
2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate si devono basare su indici e parametri urbanistici ed edilizi che verranno definiti in sede di convenzionamento valutati e ponderati in funzione delle condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento e nel rispetto degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Art. 5. SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

1. Per i servizi privati di uso pubblico esistenti, anche se non individuati sulla cartografia del Piano dei Servizi, sono possibili interventi di riqualificazione e riorganizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà acconsentire a variazione dei parametri edilizi ed urbanistici che verranno determinati rispetto alla compatibilità con il tessuto edilizio limitrofo esistente, alle condizioni di accessibilità della rete viaria e l'impatto sul sistema ambientale.
- Le recinzioni dei servizi privati eventualmente realizzati in ambiti di trasformazione dovranno essere adeguate al contesto delle destinazioni pubbliche in cui si inseriscono e dovranno garantire, in particolare, compatibilmente con la specifica natura del servizio realizzato, la necessaria "trasparenza e traguardabilità" nel caso di contesti a verde o di spazi aperti; in detti contesti sono preferibili recinzioni di tipo "aperto" o recinzioni naturaliformi così come descritte nell'elaborato DR02 Norme di attuazione .
- L'eventuale realizzazione di servizi privati collocati all'interno del tessuto urbano consolidato, ad esclusione delle aree appositamente individuate nel Piano dei Servizi, è sempre ammessa nel rispetto delle norme del Piano delle Regole relative all'ambito in cui ricade l'intervento e alle indicazioni di cui all'art. 4.

Art. 6. DOTAZIONE MINIMA DI AREE A SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

2. Fatta salva diversa indicazione contenuta nelle Schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato *"DR03 Schede degli ambiti di trasformazione urbanistica"* del Documento di Piano, la dotazione di aree a servizi per le diverse funzioni è articolata come segue (Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nell'articolo 6 dell'elaborato *"RR02 Norme di attuazione"*):
- a. **Residenza** – per la SL destinata ad attività residenziali = 26,5 mq/abitante (1 abitante corrisponde a 150 mc di volumetria urbanistica)
 - b. **Terziaria e commerciale** - per la SL destinata ad attività terziaria e commerciale:
 - i. Esercizi di vicinato = 100% della SL prevista
 - ii. Media struttura di vendita = MSV1 = 100% della SL prevista
 - iii. Media struttura di vendita = MSV2 = 150% della SL prevista
 - iv. Tutte le altre destinazioni = 100% della SL prevista
 - c. **Produttiva** – per la SL destinata ad attività produttive = 20% della SL prevista
 - d. **Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 60% della SL prevista
 - e. **Agricola** – non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico
 - f. **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** - il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico viene determinato in sede di predisposizione del progetto

Art. 7. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE E PARCHEGGI PUBBLICI NELLA CITTÀ COSTRUITA

1. Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (secondo le condizioni di intervento stabilite dal Piano delle Regole) fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05 e dai successivi commi.
- (Le seguenti categorie di destinazione d'uso si riferiscono alla classificazione indicata nell'articolo 6 dell'elaborato *"RR02 Norme di attuazione"*)
- a. **Residenza** – per la SL destinata ad attività residenziali = 26,5 mq/abitante (1 abitante corrisponde a 150 mc di volumetria urbanistica)
 - b. **Terziaria e commerciale** - per la SL destinata ad attività terziaria e commerciale:
 - i. Esercizi di vicinato = 100% della SL prevista

-
- ii. Media struttura di vendita = MSV = 100% della SL prevista
 - iii. Grande struttura di vendita = 200% della SL prevista
 - iv. Tutte le altre destinazioni = 100% della SL prevista
- c. **Produttiva** – per la SL destinata ad attività produttive = 15% della SL prevista
 - d. **Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 60% della SL prevista
 - e. **Agricola** – non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico
 - f. **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** - il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico viene determinato in sede di predisposizione del progetto
2. In caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, ammissibile secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, il fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere commisurata alla differenza fra il fabbisogno generato dalla nuova destinazione e quello generato dalla destinazione in atto, calcolati sempre considerando le quantità indicate al comma precedente e dovranno essere reperite prioritariamente all'interno dell'area o dell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso.
 3. I cambi di destinazione d'uso, quando relativi agli usi previsti da una medesima categoria ammissibili secondo le norme del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, non determinano una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico.
 4. L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta una verifica del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.
 5. In caso di materiale impossibilità al reperimento di aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto del cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale tra quelle individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure richiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (valore economico), secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente. Le modalità di cessione o monetizzazione devono essere definite in sede di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo.
 6. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, oppure su aree che non facciano parte del lotto, a condizione che le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento se ricadenti negli Ambiti storico-testimoniali (A), 100 metri se ricadenti negli altri ambiti.

7. Gli immobili destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale su richiesta della stessa.
8. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti Norme di attuazione. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Art. 8. AMBITO PARTICOLARE – VILLA PEREGO

1. Il Piano dei Servizi, sulla scorta delle indicazioni strategiche fornite dal Documento di Piano, individua il complesso immobiliare di “Villa Perego” quale ambito di particolare interesse urbanistico per la frazione di Villareale ma, anche, per tutto il territorio comunale.

2. Finalità

Al fine di considerare la dimora dell’architetto Perego quale ambito strategico per il territorio, le finalità degli interventi devono essere orientate alla fruibilità (anche parziale) degli spazi edificati e degli spazi aperti, all’interno di un programma di valorizzazione e di conoscenza/sviluppo del connubio con la frazione di Villareale e con il Parco Lombardo della Valle del Ticino.

3. Modalità di intervento

La particolare situazione proprietaria dell’ambito e la necessità di prevedere un articolato e prolungato programma di interventi e di gestione necessita di avere una duplice natura urbanistica per gli immobili e le aree interessate.

- a) Al fine di considerare l’ambito quale effettivo Servizio di interesse strategico per il territorio comunale deve essere convenzionato con la Pubblica Amministrazione locale un programma di valorizzazione ritenuto efficace e interessante per la collettività. Pertanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tale convenzionamento dovrà contenere: obiettivi e modalità per la realizzazione di spazi museali (come casa-museo) con adeguato programma di apertura al pubblico; modalità di inserimento dell’ambito in un circuito di visite turistiche locali e sovralocali; realizzazione di adeguati spazi di sosta per i visitatori e di fruibilità anche con punto di interscambio auto-bici; realizzazione a carico dell’ambito (progettuale ed economica), non scomputabile da eventuali oneri di urbanizzazione dovuti, del Servizio di progetto n. 5;... Al verificarsi di questo interesse pubblico l’Ambito potrà essere gestito come una “Attrezzatura di uso pubblico” e, quindi, ai sensi dell’art.3 comma 4, non avere Indici e parametri urbanistici prestabiliti bensì variabili in funzione delle progettualità necessarie (e stabiliti dal convenzionamento stesso con l’Amministrazione). Le destinazioni d’uso ammesse potranno essere:

Destinazione principale: dR e dS

Altre destinazioni ammesse: dP (2.1) - dC (3.1, 3.5, 3.8, 3.9) – dT (4.1, 4.5) - dRi (5.1, 5.2, 5.4).

- b) Fin tanto che non si attui quanto previsto al punto precedente, il complesso immobiliare di Villa Perego dovrà essere gestito come complesso appartenente al Nucleo di Antica Formazione di Villareale e, pertanto, applicata la disciplina del Piano delle Regole (art. 17-18).

Art. 9. INFRASTRUTTURE PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E L'INVARIANZA IDRAULICA

1. Il Piano dei Servizi individua alcune aree all'interno del territorio comunale in cui risulta preferibilmente prioritario installare e/o realizzare infrastrutture per l'efficientamento energetico, per l'invarianza idraulica e per la gestione del rischio idraulico (elaborato ST03). Tali interventi possono essere realizzati anche su altre aree del Piano dei Servizi non specificatamente individuate.
2. Queste aree possono essere utilizzate sia dai privati cittadini/attività economiche sia direttamente dalla Pubblica Amministrazione: nel caso in cui gli interventi ricadano su aree pubbliche (anche non esplicitamente individuate dal su richiamato elaborato) verrà predisposto apposita convenzione per la gestione dei rapporti e le modalità di assegnazione del sottosuolo.
3. Per le modalità di realizzazione, i riferimenti tecnici e gli obiettivi progettuali da perseguire nella realizzazione di gran parte degli interventi di cui al presente articolo si vedano le indicazioni dell'*Abaco interventi* contenuto nelle norme del Documento di Piano (DR02 Norme di attuazione).
4. In Piano dei Servizi recepisce, inoltre, le misure strutturali previste dallo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico, identificandole puntualmente nell'elaborato ST01. Tali aree devono essere preservate dalle edificazioni, escludendole dalle possibilità edificatorie di cui alle presenti Norme se non con la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde (pubblico e/o privato) e la sistemazione reversibile del territorio. Si rimanda allo Studio per una trattazione più approfondita circa le previsioni e le possibilità di utilizzo delle aree.

Capo II Rete ecologica Comunale

Art. 10. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. La relazione del Piano dei Servizi e l'elaborato *ST03 - Strategia per la realizzazione dei corridoi ecologici comunali* individuano il sistema ambientale paesistico comunale, al cui interno sono definiti gli elementi della rete ecologica comunale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è coerente e complementare con quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTCP per la rete ecologica provinciale.
3. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 2 sono sottoposti alle relative normative di zona, così come individuate nel Piano delle Regole, oltre che nelle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque ecc..). Il successivo Art. 11 individua prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l'infrastruttura verde del territorio regionale.

Art. 11. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.

a) Caposaldo del sistema ambientale e territoriale

Il caposaldo del sistema ambientale rappresenta l'elemento principale della rete ecologica comunale e la sua importanza è riconosciuta anche a livello sovracomunale. Ne fa parte il territorio agricolo che circonda l'urbanizzato di Cassolnovo (rientrante nel Parco Regionale del Ticino): questi campi si pongono in continuità con le aree agricole esterne al territorio comunale e, data la loro estensione e distribuzione, acquisiscono un ruolo fondamentale garantendo una continuità ambientale in tutto il territorio provinciale.

L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.

Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale (REC), oltre che parte integrante della rete ecologica sovracomunale.

Gli interventi dovranno garantire la protezione ed il rafforzamento delle aree con valore ambientale ed ecologico esistenti attraverso la realizzazione di: generale conservazione dei suoli naturali, protezione e, ove richiesto, riqualificazione del patrimonio vegetazionale e delle zone umide esistenti all'interno delle aree con valore naturalistico, interventi di consolidamento e di ricostituzione di filari e delle fasce di vegetazione ripariale lungo tracciati interpoderali all'interno delle aree con usi agricoli.

b) Aree a supporto del caposaldo ambientale

Le aree di supporto riguardano superfici agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica, contraddistinte da una modesta estensione e da un'alta frammentazione. Il loro importante ruolo è quello di contenere l'espansione dell'urbanizzato in un contesto a forte rischio di saldatura. Tali porzioni fungono da aree cuscinetto tra il tessuto urbano consolidato e gli ampi spazi agricoli urbani, riducendo le pressioni esercitate reciprocamente dai differenti utilizzi del suolo nelle aree periferiche.

c) Zone di riqualificazione paesaggistica

Le zone di riqualificazione paesaggistica identificano e quelle porzioni di territorio agricolo in cui è prioritario attivare interventi volti al miglioramento ed inserimento paesaggistico, attraverso una mirata progettazione degli spazi e un sostanziale aumento delle qualità ecosistemiche locali.

d) Varchi ecologici

I varchi ambientali rappresentano quei restringimenti della permeabilità ecologica tra gli elementi principali della rete ecologica locale.

Tali aree devono essere preservate da possibili occupazioni e costruzioni che, seppur di natura agricola e funzionale alle lavorazioni del territorio agricolo, possono costruire la continuità ecologica delle aree.

e) Isole ambientali

Le isole ambientali rappresentano una situazione alquanto specifica: tali spazi, identificabili da porzioni verdi contenute principalmente all'interno del tessuto residenziale, costituiscono parte essenziale della rete ecologica comunale in quanto la loro presenza e la loro costituzione porta a ripercussioni positive all'interno dello stesso tessuto urbano circostante, mitigando il microclima locale.

f) Corridoi ecologici locali

All'interno dei "corridoi ecologici locali" gli interventi dovranno garantire la connessione tra i serbatoi di naturalità posti nel "caposaldo del sistema ambientale" e nei grandi spazi aperti esterni all'edificato ed il

sistema delle aree verdi interno al tessuto consolidato attraverso la realizzazione di: interventi di salvaguardia e potenziamento degli spazi aperti e permeabili, filari alberati e/o ricucitura e integrazione di quelli esistenti, parterre verdi con sistemazioni vegetali ai lati delle infrastrutture viarie e fasce arboreo-arbustiva all'interno di aree verdi esistenti o in previsione ai margini delle infrastrutture, parcheggi alberati e riqualificazione delle superfici esistenti.

In particolare, gli interventi devono essere orientati verso una riqualificazione che sia il più possibile naturalistica ed ecologica: uso solo di specie autoctone dalla valenza ecosistemica, ridurre al minimo lo spazio pavimentato, prevedere macchie arbustate piccole ma fitte ad esclusiva funzione faunistica.