



CITTA' DI MORTARA (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:

Urbanistica

BCG Associati di Massimo Giuliani
UrbanLab di Giovanni Sciuto
Gianluca Perinotto - Gruppo Argo associato
Licia Morengi
Luca Alessio
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica

GRAIA - Gestione e Ricerca Ambientale Ittica
Acque Srl

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Maurizio Visconti

Sindaco

Ettore Gerosa

Assessore urbanistica

Cristina Maldifassi

Segretario comunale

Antonia Schiapacassa

Servizio Territorio e Urbanistica

Fabiano Conti
Riccardo Drago
Marco Savini

Scala

....

Data

Luglio 2024

Allegato:

SR02

INDICE

Capo I	Disposizioni generali.....	3
Art. 1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI.....	3
Art. 2.	COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI.....	4
Art. 3.	NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	4
Art. 4.	CONTRIBUITO DEI CITTADINI ALLA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	5
Art. 5.	SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	5
Art. 6.	DOTAZIONE MINIMA DI AREE A SERVIZI NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	5
Art. 7.	DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE NELLA CITTÀ COSTRUITA.....	6
Art. 8.	ATTREZZATURE E SERVIZI PREVISTI	7
Capo II	Rete ecologica Comunale	9
Art. 9.	FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	9
Art. 10.	PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	9
Art. 11.	UTILIZZO FONTI RINNOVABILI, INVARIANZA IDRAULICA E AGRICOLTURA URBANA	11

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.
2. 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.
3. 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.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. 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.
6. 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 Strategie per la integrazione dei sistemi per la definizione del progetto di città pubblica
 - ST03 Strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale
 - ST04 Infrastrutture per l'efficientamento energetico e l'invarianza idraulica

Art. 2. COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

7. 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. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. 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.
4. 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 ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano.

Art. 4. CONTRIBUTITO 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 dovranno valutare le 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.
2. 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 traspasibilità" 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 .
3. 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.

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

1. Fatta salva diversa indicazione contenuta nelle Schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato "*DR03 Schede degli ambiti di trasformazione*" del Documento di Piano, la dotazione di aree a servizi per le diverse funzioni è articolata come segue:
 - a. nelle aree di trasformazione residenziale è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq/abitante (corrispondente a 150 mc di volumetria urbanistica);

- b. nelle aree di trasformazione a destinazione produttiva la dotazione di aree a standard è pari al 20% della ST;
- c. nelle aree di trasformazione a destinazione terziaria la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL;
- d. nelle aree di trasformazione a destinazione commerciali la dotazione di aree a standard è pari al 100% della SL nel caso di esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita fino 1.000 mq di SV, è pari al 150% per le Medie strutture da 1.001 mq fino a 2.500 mq di SV.

Art. 7. DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER ATTREZZATURE 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:
2. (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 (corrispondente 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. **Direzionale** - per la SL destinata ad attività direzionali = 100% della SL prevista
 - d. **Produttiva** – per la SL destinata ad attività produttive = 15% della SL prevista
 - e. **Ricettiva** - per la SL destinata ad attività ricettive = 60% della SL prevista
 - f. **Agricola** – non è prevista il reperimento di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico
 - g. **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 della 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, misurati come percorso pedonale più breve.
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. ATTREZZATURE E SERVIZI PREVISTI

1. Il Piano dei Servizi identifica, anche sulla scorta delle indicazioni del Documento di Piano, le seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

Numero	Tipologia di Servizio	Superficie (indicativa) - mq
1	Area verde attrezzato e per attività di interesse comune	9.335
2	Parcheggio attrezzato (con interscambio ferro-gomma)	10.534
3	Area a verde pubblico	1.651
4	Area a verde attrezzato	7.502
5	Campo di sosta nomadi	2.400
6	Attività di interesse comune	14.637
7	Area a verde pubblico	2.946
8	Area a verde pubblico	3.400
9	Area a verde pubblico	13.979
10	Area a verde pubblico	10.763
11	Area a verde pubblico	14.334
12	Area a verde pubblico	3.773
13	Attività di interesse comune	21.688
14	Parcheggio	1.726
15	Servizi scolastici e di interesse comune	7.380
16	Servizi scolastici e di interesse comune	4.954
17	Area a verde pubblico attrezzata	16.819
18	Area a verde pubblico	5.171
19	Attrezzature religiose	350

2. L'attuazione delle previsioni del comma precedente 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 ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano.

Capo II Rete ecologica Comunale**Art. 9. FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

3. La relazione del Piano dei Servizi e l'elaborato ST02 - 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.
4. 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.
5. 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 articolo 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. 10. 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

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. A tale fine è sollecitata la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, ecc.) in particolare nei contesti di maggiore rilevanza ambientale, di cui al successivo punto d) o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.

Gli indirizzi riguardano il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, caratterizzando gli interventi previsti con elementi di connessione alla rete ecologica. Unitamente, oltre che essere garantita, come di norma, la

corretta manutenzione del verde, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente.

Con riferimento agli indirizzi su esposti dovranno in particolare essere considerate le seguenti prescrizioni:

- i. realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all'inserimento paesistico - ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile, l'impianto di siepi arboreo - arbustive e filari;
- ii. realizzazione delle aree a verde pubblico favorendo l'integrazione fra il contesto agricolo e i valori storici e paesistici del contesto. Anche gli spazi verdi destinati ad attività sportive o per il tempo libero devono costituire occasione di connessione ecologica, sia attraverso la disposizione delle parti a verde, sia migliorando la valenza ecologica delle stesse.

b. Varchi ecologici

Sono costituiti da terreni agricoli rimasti inedificati rispetto ad un territorio urbano che ha progressivamente avanzato portando ad una quasi saldatura dei diversi ambiti. È, pertanto, importante mantenere invariata la situazione attuale mediante la previsione di inedificabilità delle aree in oggetto, anche per le attività agricole.

c. Corridoi ecologici di primo e secondo livello

I corridoi ecologici della Rete Ecologica Comunale rappresentano, con ampiezza e importanza diversa, gli assi ambientali principali di connessione locale, al fine di permettere un ampio e articolato collegamento tra le aree naturali sia in senso nord-sud (corridoio di primo livello) sia est-ovest (corridoi di secondo livello). Svolgono, infatti, l'importante ruolo di struttura ambientale del tessuto consolidato urbano come, ad esempio, l'Arbogna che garantisce una spina di passaggio tra differenti zone della città e ne contraddistingue le potenzialità portanti del paesaggio.

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.

Le prescrizioni e gli indirizzi per la rete ecologica in aree private sono riportati nelle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle regole (elaborato RR02 Norme di Attuazione).

Art. 11. UTILIZZO FONTI RINNOVABILI, INVARIANZA IDRAULICA E AGRICOLTURA URBANA

2. Al fine incentivare e facilitare l'utilizzo delle fonti rinnovabili e favorire gli interventi volti a garantire l'Invarianza Idraulica l'Amministrazione Comunale mette a disposizione le aree pubbliche così come individuate nella tavola "ST04 Infrastrutture per l'efficiamento energetico, l'invarianza idraulica e l'agricoltura urbana" del Piano dei Servizi per promuovere interventi non realizzabili in specifici ambiti privati.
3. Entro 6 mesi dalla definitiva approvazione, l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione ed alla approvazione di uno specifico Regolamento che individua procedure e regole per l'utilizzo degli spazi pubblici per la localizzazione di apparati per l'utilizzo delle fonti rinnovabili e per la realizzazione di interventi volti a garantire l'invarianza idraulica, che per motivi logistici non possono essere realizzati su spazi privati.