

## **COMUNE DI COLERE (Bergamo)**

### **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DEI SERVIZI**

#### **NORME TECNICHE ATTUATIVE**

##### INDICE

##### CAPITOLO I - NORME GENERALI

- Art.1 - Oggetto e finalità del Piano dei Servizi
- Art.2 - Definizione di servizio
- Art.3 - Durata del vincolo di un'area per servizi
- Art.4 - Prescrittività del Piano dei Servizi
- Art.5 - Realizzazione e gestione privata delle attrezzature di uso pubblico
- Art.6 - Elementi costitutivi ed elaborati del Piano dei Servizi
- Art.7 - Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati
- Art.8 - Operatività ed attuazione del Piano dei Servizi
- Art.9 - Facoltà di deroga

##### CAPITOLO II – QUANTITA' DI SERVIZI

- Art.10 - Aree per servizi
  - Art.11 - Piani attuativi
  - Art.12 - Parametri e Indici urbanistici
  - Art.13 - Definizione qualitativa e quantitativa delle aree per servizi
- ##### CAPITOLO III – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO
- Art.14 - Zone a verde pubblico - Zone per attrezzature sportive e ricreative
  - Art.15 - Zone destinate ad edifici pubblici o di uso pubblico
  - Art.16 - Zone per impianti tecnologici di interesse comune
  - Art.17 - Zona A: sistemazione degli spazi pubblici aperti

##### CAPITOLO IV – INFRASTRUTTURE VIARIE E ZONE DI RISPETTO

- Art.18 - Tipologia e fasce di rispetto delle strade
- Art.19 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche
- Art.20 - Aree a parcheggio
- Art.21 - Percorsi pedonali
- Art.22 - Zona di rispetto fluviale
- Art.23 - Zona di rispetto cimiteriale

##### CAPITOLO V – I SERVIZI NELLE ZONE TURISTICHE

- Art.24 - Zona PA1: residenze turistiche alla Carbonera
- Art.25 - Zone PA8 e PA9: residenze turistiche alla Cantoniera della Presolana
- Art.26 - Zona PA2: attrezzature per la ricezione turistica alla Carbonera
- Art.27 - Zona PA3: stazione di risalita Carboneria-Malga Polzone e relativi servizi
- Art.28 - PR2: Piano di Recupero dell'Hotel Franceschetti
- Art.29 - Zone AS1 E AS2: aree sciabili
- Art.30 - Zona ITA1 e ITA2: area di interesse turistico-ambientale alla Cantoniera

## **CAPITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art.1 - Oggetto e finalità del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi, parte del Piano di Governo del Territorio atto a definire il quadro generale dell'assetto futuro del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per quanto riguarda le aree aventi destinazioni per servizi.

In particolare il Piano fissa:

- L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per quanto riguarda la presenza dei servizi;
- la caratterizzazione quantitativa e funzionale delle zone territoriali omogenee destinate ai servizi;
- il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per la comunicazione ed i trasporti;
- le specifiche norme d'attuazione che disciplinano le operazioni di realizzazione dei servizi pubblici.

Il Piano dei Servizi agisce attraverso norme tecniche esplicitate da prescrizioni grafiche e descrittive aventi efficacia verso chiunque sull'intero territorio comunale.

### **Art.2 - Definizione di servizio**

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 apposito atto di asservimento o di regolamento d'uso, redatti in conformità alle finalità contenute nel Piano dei Servizi, ovvero 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.

### **Art.3 - Durata del vincolo di un'area per servizi**

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano di Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine l'intervento cui sono preordinati non sia invertito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il termine quinquennale, la realizzazione diretta delle attrezzature e servizi per la cui attuazione e preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto di volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con motivazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

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.

### **Art.4 - Prescrittività del Piano dei Servizi**

Le prescrizioni contenute nel piano di servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

### **Art.5 - Realizzazione e gestione privata delle attrezzature di uso pubblico**

In tutte le zone possono essere realizzate o gestite da privati attrezzature di uso pubblico, nel rispetto delle norme di legge; esse riguardano le seguenti destinazioni:

- culto e servizi parrocchiali;
- parcheggio pubblico coperto e scoperto;
- attrezzature ricettive, ricreative e sportive;
- attività socio-sanitarie e assistenziali.

Ad eccezione delle attrezzature per il culto la realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

### **Art.6 - Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi**

Relazione illustrativa

Norme tecniche d'attuazione.

Elaborati grafici:

Tav.1a - Planimetria dei servizi esistenti (porzione nord)

scala 1:5000

Tav.1b -	Planimetria dei servizi esistenti (porzione sud)	scala 1:5000
Tav.2a -	Azzonamento di Piano (porzione nord)	scala 1:2000
Tav.2b -	Azzonamento di Piano (porzione sud)	scala 1:2000

Sono prescrittivi i seguenti elaborati:  
 Norme tecniche d'attuazione.

Tav.2a -	Azzonamento di Piano (porzione nord)	scala 1:2000
Tav.2b -	Azzonamento di Piano (porzione sud)	scala 1:2000

#### **Art.7 - Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati**

Le campiture e i segni grafici convenzionali riportati sulle aree della planimetria di azzonamento del Piano dei Servizi indicano le prescrizioni d'intervento e possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli o sigle.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le norme tecniche, prevalgono queste ultime; in caso di contrasto tra elaborati grafici prevalgono quelli di maggiore dettaglio.

#### **Art.8 - Operatività ed attuazione del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi opera mediante i seguenti strumenti:

- Norme tecniche d'attuazione contenenti prescrizioni specifiche per le aree e per gli edifici destinati a servizi;

- Planimetria di azzonamento del territorio comunale;

L'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante:

- Piani urbanistici attuativi, specificati in Piani Attuativi (PA), Piani di Recupero (PR), Programmi Integrati d'Intervento (PII), Piani di Coordinamento, ecc.;

- Convenzioni o Atti d'obbligo;

- Progetti esecutivi approvati o asseverati nel rispetto delle presenti norme, delle disposizioni del Regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti;

- Permessi di costruire o Denunce d'inizio attività o altri provvedimenti di assenso previsti dalle leggi vigenti.

#### **Art.9 - Facoltà di deroga**

Il Sindaco, sentita la Commissione per il paesaggio e previa deliberazione del Consiglio comunale, potrà rilasciare concessioni edilizie in deroga al Piano dei Servizi, soltanto per edifici ed impianti pubblici nei limiti fissati dalle leggi vigenti.

### **CAPITOLO II – QUANTITA' DI SERVIZI**

#### **Art.10 - Aree per servizi**

In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per servizi locali, attraverso cessioni e monetizzazioni ai sensi di legge e delle presenti norme:

- destinazione residenziale

18 mq/ab (n. abitanti = volume mc./mc.150).

- destinazione produttiva:

0,10 mq/mq della SIp;

- destinazione terziaria per la porzione destinata a uffici, artigianato di servizio, residenza per gli addetti, a destinazione commerciale con superficie di vendita maggiore di mq.150 (aziende commerciali esistenti di media dimensione che intendono ampliarsi fino a mq.300):

1 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico;

- destinazione terziaria per la porzione a bar, ristoranti, alberghi e simili:

1,50 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150.

Inoltre:

per le destinazioni commerciali esistenti aventi superficie di vendita maggiore di mq.150, la cui superficie venga aumentata fino al massimo ammesso dal presente Piano delle Regole fino a mq.300, viene richiesta convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi.

Per le destinazioni commerciali è ammessa la monetizzazione delle superfici per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico esclusi i parcheggi, da definirsi mediante convenzione o di atto unilaterale; in ogni caso le superfici a parcheggio devono essere reperite in aree a diretto servizio degli spazi commerciali.

Dove non esplicitamente vietato dalle presenti norme, si potrà procedere alla monetizzazione di aree per parcheggi soltanto in caso di oggettiva impossibilità di reperimento delle aree all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento ed esista la disponibilità di superfici al di fuori di esso sulle quali il Comune, a seguito di convenzionamento, si impegna a realizzare parcheggi.

Nel caso di realizzazione di volumetrie, sia a mezzo di nuove costruzioni sia di mutamenti o ampliamenti degli edifici esistenti, in zona residenziale A o B aventi le destinazioni d'uso secondarie definite dal Piano delle Regole, deve essere garantita la dotazione di standard nella misura minima di 0,75 mq/mq. della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di pertinenza ad uso pubblico, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi vigenti; dette superfici a parcheggio dovranno essere preferibilmente interrato anche in pluriPiano, fatta salva l'oggettiva impossibilità tecnica di realizzazione da dimostrare in sede di progetto e dietro parere della Commissione per il paesaggio.

#### **Art.11 - Piani attuativi**

Le aree per servizi da considerare nei Piani attuativi (PA) a destinazione residenziale devono essere pari a mq.18.00 per ogni abitante insediabile, il cui numero viene determinato in ragione di un abitante ogni mc.150 di volume edificabile sull'area considerata.

Nei PA a destinazione residenziale dovrà essere sempre effettivamente prevista e realizzata l'area fissata per parcheggi (3 mq/ab) mentre, se non espressamente previsto dal Piano dei Servizi, le altre aree per servizi potranno essere monetizzate.

Nel caso i PA prevedano destinazioni di carattere commerciale o direzionale, per questi dovrà essere lasciata a parcheggio, senza alcuna monetizzazione, una superficie pari alla SIp (superficie lorda di pavimento) della porzione avente quella destinazione.

Nel caso i PA prevedano destinazioni ricettive, alberghiere, bar, ristoranti, dovrà essere riservata un'area pari a 1,50 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150, senza alcuna monetizzazione.

Tali aree devono essere assoggettate a servitù d'uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in una convenzione oppure cedute in proprietà al Comune dietro sua richiesta.

In tutte le zone edificabili soggette a Piano Attuativo, i nuovi fabbricati devono essere preferibilmente realizzati al di fuori delle aree individuate dentro il perimetro del Piano attuativo come "zona E2 – bosco PIF"; dette aree saranno soprattutto destinate ad attrezzature compatibili con la non trasformabilità della zona come ad esempio: percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta pedonale, strade di servizio interne al PA, aree a standard, ecc.

Nel contesto di Piani Attuativi, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto ambientale e funzionale, fermo restando il rispetto della dotazione minima data dalla normativa di zona.

Le fasce di rispetto stradale non possono essere utilizzate per localizzazione delle aree per servizi.

#### **Art.12 - Parametri e Indici urbanistici**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni nonché le normative analoghe contenute nel Piano delle Regole.

La valutazione dei servizi ai fini del dimensionamento è svolta considerando la superficie libera del lotto di pertinenza e la superficie lorda dei vari piani abitabili compresi i seminterrati e le soffitte utilizzate a deposito, magazzino, ecc.

La quantificazione complessiva è svolta per le volumetrie residenziali, considerando la dimensione di 150 mc/abitante.

#### **Art.13 - Definizione qualitativa e quantitativa delle aree per servizi**

Il Piano dei Servizi prevede i seguenti tipi di aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico:

- aree per l'istruzione: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- aree per attrezzature religiose;
- aree per attrezzature di interesse di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.
- aree a verde per parchi pubblici, per attrezzature sportive e di gioco;
- aree per parcheggi di uso pubblico;
- aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (principalmente parcheggi a verde ed eventualmente attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie di servizio agli insediamento).

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento.

Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie; chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme

- a) per la destinazione residenziale, la dotazione minima è di 18 mq/abitante (considerando 150 mc/abitante), di cui per parcheggi la dotazione minima di 3 mq/abitante;
- b) per la destinazione produttiva la dotazione minima non deve essere inferiore al 10% della Slp ammessa;
- c) per le destinazioni terziaria e direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi (anche su più livelli); nelle aree del tessuto consolidato il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di Slp ammessa.

Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree e di monetizzazioni, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:

- urbanizzazione secondaria;
- allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- aree edificabili;
- aree di ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.

Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

### **CAPITOLO III – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E AD USO PUBBLICO**

#### **Art.14 - Zone a verde pubblico - Zone per attrezzature sportive e ricreative**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di opere pubbliche quali parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive. Sono compresi sia gli impianti fissi coperti sia gli impianti per ricreazione all'aperto.

Collegati agli impianti sportivi e ricreativi sono ammessi esercizi a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunioni, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

Le realizzazioni su tali aree fanno parte delle opere di urbanizzazione secondaria e su di esse fino alla realizzazione dell'opera, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto.

Nella edificazione debbono essere rispettati i seguenti indici:

Rc	25%
If	mc/mq.1,50
H	m.10,50

Lo studio tecnico dei principali impianti dovrà essere predisposto, dal Comune mediante preventivi Piani quadro estesi all'intera zona di interesse pubblico prevista dal Piano dei Servizi.

#### **Art.15 - Zone destinate ad edifici pubblici o di uso pubblico**

Vi è ammessa la costruzione di edifici ed attrezzature al servizio della collettività secondo la campitura e il simbolo di destinazione specifica riportato sulla planimetria di azionamento del Piano dei Servizi e del PGT.

Le realizzazioni su tali aree fanno parte delle opere di urbanizzazione secondaria e su di esse fino alla realizzazione dell'opera, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto.

Nella edificazione debbono essere rispettati i seguenti indici:

Rc	50%
If	mc/mq.3,00
H	m.10,50

Le destinazioni d'uso previste dal presente articolo e quelle previste dal precedente art.14 sono da considerarsi tra loro intercambiabili.

I progetti esecutivi approvati dal Comune potranno pertanto interessare indifferentemente le due zone, a condizione che prevedano la nuova localizzazione, sempre nell'ambito delle aree a destinazione pubblica, delle aree utilizzate con diversa destinazione.

Essendo, in base al precedente art.9 il tracciato delle strade di P.G.T di larghezza massima e indicativo, tali interventi potranno anche limitatamente modificare i tracciati stradali, purchè ne prevedano la nuova corretta localizzazione.

L'approvazione di progetti esecutivi di opere pubbliche che modifichi l'azionamento all'interno delle aree per attrezzature pubbliche e i tracciati stradali costituisce variante di P.G.T ai sensi della L. 1/78.

#### **Art.16 - Zone per impianti tecnologici di interesse comune**

La planimetria di azionamento del Piano dei Servizi indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico esistenti e previsti per i quali non vi sono indici essendo le eventuali quantità edificabili determinabili con il progetto esecutivo.

La zona IT4 è destinata alla costruzione dell'impianto di depurazione delle acque di fognatura della Valle di Scalve; l'impianto dovrà essere realizzato determinando il minore impatto visuale da ogni lato mediante l'uso di materiali e tecniche costruttive adeguate e mediante quinte o masse arboree a scopo di mascheramento degli impianti e delle infrastrutture.

Per una distanza di 100 m. dall'impianto di depurazione non è consentita l'edificazione in base ai disposti delle norme tecniche dell'allegato 4 alla delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.77 e successive modificazioni e integrazioni, agli effetti dell'art.62 del D.L.:152/99. Eventuali deroghe per ragioni motivate potranno essere consentite previo parere degli organi competenti di controllo igienico-sanitario e ambientale.

#### **Art.17 - Zona A: sistemazione degli spazi pubblici aperti**

La sistemazione degli spazi pubblici aperti, oltre a perseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano e di ricostituzione di una relazione materica, dimensionale e funzionale con gli edifici e le aree che si affacciano su tali spazi, dovrà mirare a riproporre ordinamenti e gerarchie che ne accrescano il livello di riconoscibilità funzionale, architettonica e culturale.

Essi dovranno pertanto ridisegnare i luoghi pubblici d'incontro, transito, sosta, svago, all'interno dei centri storici, attribuendo al transito veicolare spazi e percorsi strettamente necessari a garantire l'accessibilità ai vari luoghi di sosta interni agli edifici, ed ai servizi di pubblico interesse interni al perimetro dei centri storici.

Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere confinate in ambiti individuati puntualmente e integrati in progetti di ridisegno nell'ambito urbanistico-edilizio che li comprende.

Le pavimentazioni dovranno preferibilmente utilizzare materiali e modalità di posa affini alla tradizione locale, o comunque in grado di integrarsi efficacemente con il contesto ambientale e architettonico.

I percorsi inseriti nelle aree verdi dovranno comunque consentire un adeguato grado di fruibilità in relazione alle caratteristiche intrinseche delle singole aree, badando nel contempo a non alterarne il valore naturalistico e paesaggistico nella sua integrità e unitarietà.

Gli elementi di arredo urbano dovranno contribuire ad assicurare un elevato livello di fruizione e di riconoscibilità del sito; per conseguire questo obiettivo dovranno essere utilizzati preferibilmente elementi realizzati con materiali e finiture affini ai materiali prevalenti nella cultura materiale consolidata.

L'inserimento di eventuali elementi di particolare valenza architettonica e/o artistica sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio riferito all'intero contesto in cui lo spazio aperto è inserito, rimanendo comunque ammessa la realizzazione di installazioni temporanee.

Le indicazioni di sistemazione degli spazi pubblici contenute nelle tavole di azionamento di variante hanno valore indicativo e di indirizzo per le progettazioni esecutive.

### **CAPITOLO IV – INFRASTRUTTURE VIARIE E ZONE DI RISPETTO**

#### **Art.18 - Tipologia e fasce di rispetto delle strade**

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare sono indicati dal Piano dei Servizi.

La specificazione delle strade secondarie e di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione è rinviata ai relativi Piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alla soluzione planivolumetrica delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di Piano dei Servizi hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire modesti ritocchi tecnici.

Il limite esterno rispetto alla strada delle fasce di rispetto, di valore prescrittivo, equivale al limite di inedificabilità, previsto dal Codice della Strada, degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo, fatta salva la deroga di L.n.122/89 per le autorimesse interrate per le quali verrà stipulato e registrato un atto di non indenizzabilità in caso di esproprio dell'area.

Tali fasce sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, intersezioni o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, fermate d'autobus, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde o conservazione dello stato di natura; non vi possono essere realizzati impianti di distribuzione di carburanti.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non sono computabili ai fini edificatori salvo che per le zone agricole E1.

Nelle fasce di rispetto a lato delle strade in progetto è vietata ogni nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti; vi sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di manutenzione straordinaria sono peraltro subordinati all'assunzione, da parte del privato richiedente, mediante atto d'obbligo unilaterale, dell'impegno di non indenizzabilità delle opere eseguite in caso di esproprio.

Gli edifici esistenti su tali aree possono essere oggetto di interventi di recupero compresa la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione, a condizione che questa avvenga entro la superficie coperta dell'edificio preesistente e con lo stesso volume e altezza massima.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta ed i parcheggi, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata e le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, nonché (mediante apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale) eventuali piccole attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie, quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli, posti di ristoro e simili, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare.

Tutte le zone di rispetto sono soggette a vincolo di conservazione dello stato dei luoghi.

In esse è pertanto vietato l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, nonché l'esecuzione di scavi e di riporti ad eccezione di quelli eseguiti per il miglioramento ambientale o per la formazione degli accessi ai fabbricati, e di quanto menzionato nei commi precedenti.

Entro le fasce di rispetto stradale, alle distanze minime dalla strada imposte dal Codice della Strada, possono essere costruite recinzioni di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indenizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della Strada, sono specificate nel Regolamento Edilizio.

Nel caso si tratti di arterie stradali gestite da dalla Provincia l'autorizzazione e/o la concessione è subordinata all'approvazione da parte della stessa..

Il Comune potrà imporre ai privati di cedere gratuitamente una parte o la totalità dell'area della fascia di rispetto stradale per la formazione di parcheggi pubblici.

I distacchi degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dal D.M. 2 aprile 1968, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti o fissati dal Comune.

#### **Art.19 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche**

Gli edifici ricadenti su sedi viarie o in aree per attrezzature pubbliche sono destinati alla demolizione o alla riconversione ad uso pubblico a spese del Comune o a carico degli operatori titolari di un PA approvato, entro il cui perimetro eventualmente ricadano.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con vincolo di non indenizzabilità delle opere realizzate.

Gli edifici ricadenti in fasce di rispetto sono consolidati allo stato di fatto e possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con vincolo di non indenizzabilità delle opere realizzate.

#### **Art.20 - Aree a parcheggio**

Il Piano dei Servizi prevede gli spazi di sosta e parcheggi pubblici appositamente contrassegnati nella tavola di azionamento.

Tali aree sono previste per ciascuna zona omogenea e secondo la destinazione d'uso degli edifici.

All'interno dei comparti edificabili assoggettati a Piano attuativo (PA) il Piano dei Servizi prevede, in taluni casi, parcheggi la cui localizzazione e configurazione sarà precisata dal PA stesso.

Le aree di parcheggio dovranno essere, se tecnicamente possibile, alberate.

Oltre a questi, per tutte le nuove costruzioni vanno previsti gli spazi necessari alla sosta degli autoveicoli in misura non inferiore a mq.1/10 mc. di costruzione, spazi che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte dell'area su cui insiste il fabbricato purchè siano a servizio dell'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Salvo le zone dove il Piano delle Regole prescrive l'inedificabilità, indipendentemente dalla destinazione di zona è consentita la costruzione di parcheggi e autorimesse alle seguenti condizioni:

- che non sporgano dal terreno naturale più di m.2,50 all'intradosso del solaio di copertura;
- che, se tecnicamente possibile, risultino completamente interrati a terreno sistemato, salvo gli accessi che devono essere realizzati nel numero minimo eventualmente previsto dalle norme di sicurezza;
- che abbiano caratteristiche statiche e di giacitura tali da non impedire la realizzazione della destinazione di zona del Piano delle Regole.

Nelle zone edificabili, in caso di successivi interventi edificatori che interessino le autorimesse realizzate in base al precedente comma e che comportino la rimozione anche parziale del terreno di copertura, tali autorimesse saranno considerate parte dell'edificio principale e saranno computate agli effetti della verifica delle altezze, della superficie coperta e del volume.

#### **Art.21 - Percorsi pedonali**

I percorsi pedonali individuati con apposita simbologia con vincolo di uso pubblico sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile, ed al passaggio di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, gasdotti).

### **Art.22 - Zona di rispetto fluviale**

Tali aree, demaniali o private, sono destinate alla riqualificazione ambientale mediante opere di riassetto idrogeologico e formazione di attrezzature tecnologiche, comprendenti anche l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

In esse non è consentita l'apertura di cave ed è vietata l'esecuzione di scavi e riporti di terra se non per il ripristino dell'assetto ambientale o per la sistemazione delle sponde.

Vi sono ammessi, oltre alla rotazione o il rinnovo delle eventuali colture agricole, la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, di nuovi impianti arborei, il passaggio di reti di impianti tecnologici.

In esse è vietato l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo e l'esecuzione di scavi e di riporti ad eccezione di quelli eseguiti per il miglioramento ambientale o per la formazione degli accessi ai fabbricati e di quanto detto sopra.

In particolare, le aree interessate da fenomeni franosi, da esondazioni e in genere da degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico-forestale ed al rimboschimento, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale.

Le zone di rispetto fluviale sono edificabili e sono computabili ai fini edificatori solo per le destinazioni agricole da realizzarsi in zona E1.

Se comprese in fascia A o B del PAI, tali aree sono inoltre sottoposte alla relativa normativa.

Anche se non espressamente indicato graficamente dal Piano delle Regole, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato di m.10 da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di legge e salvo che si tratti di ponti ed opere di presa d'acqua che abbiano ottenuto la preventiva concessione ai sensi delle leggi vigenti.

Per le costruzioni che debbano sorgere in adiacenza a rogge o corsi d'acqua non demaniali a cielo libero o coperti, ai fini dei distacchi, l'asse di mezzeria del corso d'acqua sarà considerato come confine di proprietà.

### **Art.23 - Zona di rispetto cimiteriale**

La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile e può essere destinata ad usi pubblici e privati non comportanti alcun manufatto salvo le piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, concesse dal Comune a titolo precario.

## **CAPITOLO V – I SERVIZI NELLE ZONE TURISTICHE**

### **Art.24 - Zona PA1: residenze turistiche alla Carbonera**

Gli interventi sono soggetti alla formazione di Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona PA1 perimetrata dal Documento di Piano.

Poiché la suddetta perimetrazione grafica di PGT non è esattamente sovrapponibile alla perimetrazione catastale dell'area compresa in zona PA1, vengono di seguito elencati i numeri di mappa delle aree ivi comprese: 995, 996, 993, 1836, 2296, 3390, 1832, 1842, 2023, 3942, 3943, 3437, 3438, 1595, 835, 836, 1596, 1805, 1385, 1386, 1833, 3434, 4401, 1797, 1795, 1794, 3035, 3447, 3446, 1802, 1848, 1852, 3453, 3452.

In tale zona il PGT si attua esclusivamente mediante un Piano attuativo, il cui obiettivo fondamentale dovrà essere la positiva caratterizzazione morfologica e tipologica del complesso edilizio previsto secondo la volumetria predefinita, di seguito indicata, e il suo valido inserimento nell'ambiente circostante.

Il Piano attuativo dovrà assicurare il mantenimento di soluzioni di continuità nell'edificazione, in corrispondenza di visuali che si aprono verso monte e verso valle, di corridoi di interesse ecologico e il mantenimento della rete della percorribilità pedonale, che sostiene diverse forme di fruizione ambientale.

La zona è destinata ad accogliere insediamenti edilizi per la ricezione turistica connessa alla pratica dello sci e delle attività sportive - ricreative di montagna; vi sono ammesse strutture residenziali e servizi connessi costituenti complessi edilizi uniformi compatti.

Le restanti aree del comparto interessato dall'intervento complessivo sono destinate a verde privato alberato; in esse sono consentite esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti e le attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

All'interno della zona è obbligatoria:

- la realizzazione a carico dell'operatore privato della strada pubblica, ripercorrente la "strada vecchia per Magnone", individuata sulla planimetria d'azonamento del Documento di Piano in prosecuzione della strada compresa le zone PA2 e PA3 contermini, su area messa a disposizione dal Comune, la cui realizzazione sarà a carico dello stesso operatore privato.
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune della strada di raccordo tra la circonvallazione prevista e via Piantoni.

Gli indici ammessi sono:

destinazione residenziale comprese attrezzature connesse:



V mc. 38.000

H m. 9,50

Il PA1 potrà essere coordinato al PA2, in relazione alla interdipendenza delle funzioni e attrezzature in essi prevista dal Documento di Piano, mediante un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005 o altro strumento di coordinamento.

#### **Art.25 - Zone PA8 e PA9: residenze turistiche alla Cantoniera della Presolana**

Gli interventi sono soggetti alla formazione di un unico Piano attuativo preventivo o a un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005, esteso a ciascuno dei due comparti definiti PA8 e PA9 e comprendenti la zona PR2 di cui all'art.16 e le zone ITA1 e ITA2 di cui all'art.18, ambiti perimetrati sull'azzoneamento del Documento di Piano.

Obiettivo fondamentale del suddetto Piano attuativo unico dovrà essere la positiva caratterizzazione morfologica e tipologica dei complessi edilizi previsti secondo le volumetrie predefinite, di seguito indicate per ciascuno dei due comparti, e il suo valido inserimento nell'ambiente circostante, unitamente al recupero dell'Hotel Franceschetti e alla realizzazione dell'area di interesse turistico-ambientale di cui agli articoli 16 e 18 successivi.

Il Piano attuativo dovrà assicurare il mantenimento di soluzioni di continuità nell'edificazione, in corrispondenza di visuali che si aprono verso monte e verso valle, di corridoi di interesse ecologico e il mantenimento della rete della percorribilità pedonale, che sostiene diverse forme di fruizione ambientale.

Le zone PA8 e PA9 sono destinate ad accogliere insediamenti edilizi per la ricezione turistica connesse alle attività sportive e ricreative di montagna, in estate e in inverno; vi sono ammesse strutture residenziali, alberghiere e servizi connessi costituenti complessi edilizi uniformi e compatti.

Le restanti aree dei comparti interessati dagli interventi complessivi sono destinate a verde privato alberato; in esse sono consentite esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti e le attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

In virtù dell'atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati agli interventi in PA8, PA9, PR2 (v. art.16) e ITA1 e ITA2 (v. art.18) e, alla stipula della convenzione unica sarà realizzato e ceduto gratuitamente al Comune di Colere il tratto via Monte Ferrante-via Tortola della nuova strada di circoscrizione ad ovest dell'abitato di Colere, individuata sulla planimetria di azzoneamento del Piano dei Servizi.

Gli indici ammessi sono:

in PA8, destinazione residenziale e/o alberghiera, comprese attrezzature connesse:

V mc. 10.000

H m. 7,50

In PA9, la stessa destinazione:

V mc. 5.000

H m. 7,50

In virtù dell'operazione di recupero dell'Hotel Franceschetti in zona PR2 di cui all'art.13, vengono trasferiti in zona PA8 o PA9:

V mc. 3.000

H m. 7,50.

#### **Art.26 - Zona PA2: attrezzature per la ricezione turistica alla Carbonera**

Gli interventi sono soggetti alla formazione di Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona PA2 perimetrata dal Documento di Piano.

Poiché la suddetta perimetrazione grafica di PGT non è esattamente sovrapponibile alla perimetrazione catastale dell'area compresa in zona PA2, vengono di seguito elencati i numeri di mappale delle aree ivi comprese: 3831, 3832, 3411, 2858, 3410, 3412, 1807, 3099, 1804, 1786, 1788, 2769, 1790, 1972, 924, 2975, 1785, 2597, 1787, 2768, 1789, 901.

In tale zona il PGT si attua esclusivamente mediante Piano attuativo, il cui obiettivo fondamentale dovrà essere la positiva caratterizzazione morfologica e tipologica del complesso edilizio ed il suo valido inserimento nell'ambiente circostante.

La zona è destinata ad accogliere un insediamento edilizio per la ricezione turistica connessa alla pratica dello sci e delle attività sportive - ricreative di montagna; vi sono ammesse strutture alberghiere o residenze turistico alberghiere (RTA) e servizi connessi da realizzare in unico complesso edilizio la cui presenza rappresenti un valido inserimento nell'ambiente naturale e paesistico esistente.

Le restanti aree del comparto interessato dall'intervento sono destinate a parcheggio realizzato in pluripiano; la volumetria relativa all'edificazione del corpo di fabbrica del parcheggio fuori terra non è compresa nella volumetria alberghiera o residenziale turistico alberghiera assegnata.

I parcheggi coperti sono pertinenziali al PA1 e al PA2, mentre quelli localizzati sulla copertura del corpo di fabbrica pluripiano sono pubblici o ad uso pubblico a servizio del PA1 e PA2.

Gli indici ammessi sono:

V mc.15.000

di cui mc.10.000 destinati esclusivamente a struttura alberghiera e mc.5.000 destinati a struttura alberghiera o residenza turistico alberghiera (RTA)

H m.14,50

All'interno della zona è obbligatoria:

- la realizzazione a carico degli operatori privati e la cessione gratuita al Comune della strada e della sottostante area a fascia di rispetto lungo il torrente Rino, individuati sull'azzonamento di Documento di Piano.

La localizzazione degli interventi dentro le aree d'inviluppo tracciate sulla planimetria di azzonamento di Documento di Piano è indicativa in quanto sarà definita dal Piano attuativo, a esclusione del tracciato della strada e la collocazione della fascia di rispetto che potranno subire solo lievi variazioni in sede di redazione del Piano attuativo e di progettazione.

Il PA2 potrà essere coordinato al PA1, in relazione alla interdipendenza delle funzioni e attrezzature in essi prevista dal Documento di Piano, mediante un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005 o altro strumento di coordinamento.

### **Art.27 - Zone PA3: stazione di risalita Carboneria-Malga Polzone e relativi servizi**

Gli interventi sono soggetti alla formazione di un Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata dal Documento di Piano.

In tale area sono ammessi esclusivamente gli impianti, le attrezzature e i servizi per la stazione di partenza dell'impianto di risalita.

Vi sono ammesse le costruzioni necessarie all'impianto e alla stazione di risalita realizzate mediante ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione dell'esistente o nuova costruzione, secondo le quantità necessarie che dovranno essere definite in sede di redazione del Piano attuativo in cui saranno definite le caratteristiche tecniche e prestazionali dell'impianto funiviario.

Vi sono inoltre ammesse le nuove costruzioni destinate ai servizi per gli addetti e per gli utenti dell'impianto di risalita quali: deposito bagagli e oggetti, uffici degli impianti, sedi di scuole di sci e club sportivi, vendita e noleggio di attrezzature sportive, bar e ristorante, alloggi per addetti, il tutto secondo i seguenti indici:

Slp mq. 2.000

H m. 10,00

All'interno della zona sono obbligatori:

- la cessione, che avverrà a seguito della firma della convenzione e dietro richiesta del Comune, dell'area necessaria alla realizzazione della strada individuata in azzonamento di Piano dei Servizi;
- la realizzazione a spese degli operatori e a scomputo degli oneri di urbanizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, la cui gestione sarà oggetto di convenzione, localizzati in Piano interrato e in superficie.

La localizzazione degli interventi e la superficie delle porzioni a diversa destinazione dentro le aree d'inviluppo tracciate sulla planimetria di azzonamento del Documento di Piano sono indicative in quanto saranno definite dal Piano attuativo, a esclusione del tracciato della strada che potrà subire lievi variazioni in sede di redazione del Piano attuativo e di progettazione.

### **Art.28 - PR2: Piano di Recupero dell'Hotel Franceschetti**

Tale zona è destinata alla valorizzazione turistica del passo della Presolana unitamente agli interventi previsti nelle zone PA8 e PA9 di cui all'art.13, mediante interventi che prevedano il recupero dell'insediamento alberghiero storico e la loro integrazione ambientale.

E' ammessa la demolizione parziale dell'edificio esistente denominato Hotel Franceschetti, limitatamente ai due ultimi piani alti aggiunti successivamente alla sua originaria costruzione, trasferendo la volumetria corrispondente di mc.3.000 nelle zone limitrofe denominate PA8 e PA9, destinate a insediamenti turistico-residenziali come definiti all'art.13.

L'edificio dell'Hotel Franceschetti, dopo la sua riduzione in altezza, sarà obbligatoriamente destinato a strutture residenziali, alberghiere o residenze turistico alberghiere (R.T.A), con esclusione delle destinazioni per attività produttive con dotazione di area per parcheggio non inferiore al 50% della sua superficie lorda di pavimento mentre le aree scoperte di sua pertinenza saranno destinate a giardino alberato.

Il Piano attuativo PR2 dovrà essere coordinato ai Piani attuativi PA8, PA9, ITA1 e ITA2, tutti oggetto di un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati a interventi nelle suddette zone a fronte della realizzazione a titolo gratuito di un tratto di strada prevista dal Piano dei Servizi, mediante la redazione di un unico Piano attuativo o un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005, come detto all'art.13.

### **Art.29 - Zone AS1 E AS2: aree sciabili**

Le aree sciabili, individuate con le sigle AS1 e AS2 sulla planimetria di azzonamento del Documento di Piano, sono vocate alla pratica sportiva dello sci, già in atto per quanto riguarda la zona AS1 (la cui delimitazione è avvenuta a seguito della Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n.VII/20114 del 23.12.2004) e non ancora in atto per quanto riguarda l'area AS2 ad est del nucleo di Colere, adatta alla pratica dello sci di fondo e ad attività estive di tempo libero all'aperto.

In zona AS1 sono ammessi, oltre alle piste di discesa e agli impianti di risalita per lo sci con relativi servizi di supporto, le attrezzature ricettive connesse quali bar, posti di ristoro, rifugi, nei limiti massimi complessivi di mc.2.000 e altezza m.7,50, sottoponendo ogni intervento di trasformazione a valutazione d'incidenza se ricadente in area SIC.

In zona AS2 sono ammessi, oltre ai percorsi per lo sci di fondo e per le attività ginniche con relativi servizi di supporto, le attrezzature ricettive connesse quali bar e posti di ristoro, nei limiti massimi complessivi di nuovi mq.600 di superficie lorda di pavimento (Slp) e altezza m.7,50; viene inoltre individuata dalla planimetria d'azzonamento una superficie a parcheggio.

L'esatta localizzazione delle attrezzature sarà definita per ciascuna area da un Piano attuativo inteso come piano di coordinamento degli interventi previsti da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la ricostruzione di un mosaico paesaggistico alternato fra spazi aperti a prato e spazi chiusi boscati dove le strutture edilizie mantengano, per dimensioni e localizzazione, un rilievo subalterno e defilato rispetto alle visuali maggiormente sensibili e percepibili.

### **Art.30 - Zona ITA1 e ITA2: area di interesse turistico-ambientale alla Cantoniera**

Nella zona ITA1 è prescritto il mantenimento dello stato ambientale del luogo che potrà essere organizzato con strutture ricettive, di ristoro ed espositive atte a promuovere l'interesse turistico della Cantoniera della Presolana quale base di attestamento al massiccio della Presolana e porta d'ingresso alla Valle di Scalve.

Gli interventi ammissibili sono soggetti alla formazione di un Piano attuativo preventivo esteso all'intera zona perimetrata dal Documento di Piano che convenzioni, tra l'altro, l'uso pubblico di parte delle strutture.

Il Piano attuativo ITA1 e ITA2, se non elaborato come Piano attuativo unico di cui al primo capoverso dell'art.13, potrà essere coordinato ai Piani attuativi PA8, PA9 e PR2, tutti oggetto di un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune inviato da parte di operatori privati interessati a interventi nelle suddette zone a fronte della realizzazione a titolo gratuito di un tratto di strada prevista dal Piano dei Servizi, mediante un Programma Integrato d'Intervento (PII) ai sensi della LR.n.12/2005.

Per l'esercizio delle funzioni suddette, l'edificio di origine agricola esistente potrà essere ampliato in virtù del trasferimento di volume dall'edificio individuato con la sigla ITA2, situato su un tornante della strada provinciale del Passo della Presolana tra Valle Sponda e Cantoniera, che dovrà essere demolito dopo la firma delle convenzioni del Piano attuativo unico o di un Programma Integrato d'intervento (comprendente ITA1-ITA2, PA8, PA9 e PR2).

L'intervento edilizio dovrà garantire la conservazione del carattere originario dell'edificio, escludendo alterazioni estranianti dell'aspetto esteriore e prescrivendo l'uso di materiali esistenti da impiegarsi nelle forme tipiche dell'architettura alpina della zona.

E' ammessa l'edificazione di volumi produttivi agricoli per ricovero animali e attrezzi aventi la superficie lorda di pavimento massima di mq.200 e altezza massima di m.4,50, aventi le stesse caratteristiche estetiche sopradette.

L'area scoperta ammette interventi per la creazione di percorsi pedonali e carrali di accesso all'edificio, di parcheggi, di piccole strutture di arredo e di servizio (piccoli padiglioni, bacheche ed edicole, spazi di gioco all'aperto).