

COMUNE DI FONTENO
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DEI SERVIZI

Data: **07/07/2008**

Aggiorn.:

NORME DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

B6

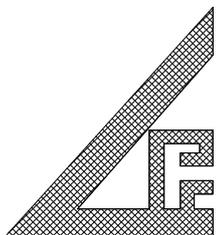
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il presente Piano dei Servizi è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.
2. 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 da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
3. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
4. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.
5. 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.

6. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

7. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.



ART. 2 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Tutte le previsioni inerenti le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e viabilità individuate dal Piano dei Servizi possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, anche attraverso l'attivazione della procedura espropriativa, ovvero realizzate direttamente dal proprietario dell'area stessa. In quest'ultimo caso il proprietario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale, attraverso un atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale acquisizione dei diritti edificatori previsti dal Piano dei Servizi come definito negli articoli successivi.



ART. 3 PEREQUAZIONE

1. La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed alla viabilità non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica una capacità volumetrica teorica (espressa in mc.) determinata applicando l'indice di 0,4 mc/mq. alla superficie ceduta all'Amministrazione Comunale. La capacità teorica di cui al presente comma si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica (Zone AT) concorrendo così a colmare la differenza tra indice IT ed indice IAV come definiti dalle norme del Documento di Piano.

2. E' altresì possibile che tali diritti volumetrici possano essere in alternativa utilizzati per incrementare l'indice edificatorio di lotti interni alle zone B e C definite dal Piano delle regole a condizione che tale incremento non ecceda il 10 % della volumetria ammessa dalla zona sul lotto.

3. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli altri incentivi previsti dal Documento di Piano e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi.

4. La perequazione di comparto è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed alla viabilità comprese all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica una capacità volumetrica teorica uguale a quella attribuita a tutte le altre aree interne all'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro prevista destinazione d'uso.



ART. 4 AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. All'interno degli ambiti di trasformazione, in sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq per ogni abitante insediabile. Alla verifica di questa dotazione di servizi non concorrono le aree eventualmente individuate graficamente nell'ambito di trasformazione dal Piano dei Servizi come attrezzature di interesse pubblico o viabilità.

2. Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
- Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo

3. Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato.



4. Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 100% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare. Alla verifica di questa dotazione di servizi non concorrono le aree eventualmente individuate graficamente nell'ambito di trasformazione dal Piano dei Servizi come attrezzature di interesse pubblico o viabilità.

5. Per interventi produttivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare. Alla verifica di questa dotazione di servizi non concorrono le aree eventualmente individuate graficamente nell'ambito di trasformazione dal Piano dei Servizi come attrezzature di interesse pubblico o viabilità.

6. All'interno dei piani attuativi le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere obbligatoriamente reperite all'interno del Piano stesso. Le rimanenti aree destinate ad attrezzature pubbliche, potranno essere monetizzate qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli



interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

7. Qualora il Piano dei Servizi preveda una specifica individuazione di aree per attrezzature pubbliche o viabilità all'interno di un ambito di trasformazione o piano attuativo, queste aree acquisiranno la potenzialità volumetrica definita dal Documento di Piano (zone AT) o dal Piano delle Regole (zona a P.A.) soltanto se cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed in aggiunta alla dotazione di servizi prevista ai commi precedenti. In questo caso l'esatta ed effettiva localizzazione delle aree per servizi e viabilità potrà essere oggetto di definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa.



ART.5 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART. 5.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE

1. Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.
2. E' ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

ART. 5.2 AREE VERDI ATTREZZATE PER IL GIOCO, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

1. Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.
2. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.



ART. 5.3 AREE PER STRUTTURE SCOLASTICHE.

1. Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature scolastiche: edifici per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo ed annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche.
2. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

ART. 5.4 AREE PER ATTREZZATURE COMUNI E DI INTERESSE COLLETTIVO

1. Queste aree sono destinate alla realizzazione di edifici per attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi.
2. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.
3. E' permesso ai privati ed Enti realizzare su terreni destinati ad uso pubblico costruzioni ed impianti in conformità alla destinazione di zona, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.



**ART. 5.5 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI O RICONDUCIBILI A ENTI RELIGIOSI**

1. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:
 - gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
 - gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

2. Ai sensi dell'art.71 comma 2 della Legge Regionale 12/2005 , le attrezzature di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

3. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

4. La specifica modifica di destinazione d'uso degli edifici in aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi è ammessa subordinatamente a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale quest'ultima operazione non costituisce variante al Piano di Governo del Territorio.

5. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi corrisposti dall'Amministrazione Comunale

Comune di Fonteno – Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi – NTA



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

nell'ambito di applicazione dei disposti di cui al capo III della Legge Regionale 12/2005, non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree

ART. 5.6 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Queste aree sono destinate ad accogliere i principali impianti tecnologici a livello urbano e di quartiere quali: bacini idrici, impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.
2. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

ART. 5.7 AREE PER NUOVA VIABILITA' E/O PER AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE

1. Queste aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento della viabilità esistente.

2. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione.

3. L'individuazione grafica delle sedi stradali sugli elaborati del Piano dei Servizi, non distingue le strade pubbliche dalle private, e pertanto le distanze degli edifici dal ciglio stradale, previste per le varie zone, valgono soltanto per le strade di proprietà pubblica.

4. Tale concetto vale anche per l'applicazione delle norme del codice della strada.

ART. 5.8 PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

1. Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i tracciati dei percorsi pedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico, il cui effettivo andamento sarà definito in sede di progettazione esecutiva.



ART. 6 AMBITI DI VERDE PERIURBANO DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO INCOMPATIBILI CON ATTIVITA' AGRICOLE PRODUTTIVE E/O STRATEGICHE - ZONA VP2

1. Queste aree costituiscono, nel loro insieme, il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
2. In queste aree è ammessa l'attività agricola purchè questa non comporti l'edificazione di manufatti anche di servizio all'attività stessa.
3. Gli interventi assentibili sugli edifici eventualmente esistenti all'interno di questi ambiti urbanistici dovranno risultare coerenti con quanto previsto dal Piano delle cascine a cui pertanto si fa esplicito rimando.
4. Non è ammessa nuova edificazione
5. In caso di aree pertinenziali ad edifici residenziali, sono ammesse attrezzature tipiche dei giardini, quali vialetti, gazebo, piscine ecc.
6. E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale o al servizio di edifici già esistenti, quando indispensabile o non realizzabile su altre zone urbanistiche, purchè realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante e con interventi di mitigazione dell'impatto eventuale.

