

COMUNE DI GRONE

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI



DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

*MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO
ALLE OSSERVAZIONI*

ALL.

B

Progettista

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260
studio@archtosetti.it

Collaboratori

Dott. Arch. Barbara Asperti
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Pietro Ruggeri

data **DICEMBRE 2012**

aggiornamenti **SETTEMBRE 2013**

scala **1: 4000**

Adozione: Del. C.C. n. 25 del 20/12/2012

Approvazione: Del. C.C. n. 9 del 26/06/2013

Pubblicazione sul BURL n. del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

COMUNE DI GRONE

DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

**DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI**

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture:

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.
2. Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A.
3. All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.
4. Le nuove aree con finalità pubbliche non comprese nel perimetro dei PA sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.
5. La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto dai successivi artt. 2 e 3.
6. Esse possono tuttavia essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.
7. Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 9 c. 8 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture

1. Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:
 - a) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico.
 - b) Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
 - c) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
 - d) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
 - e) Aree per parcheggi.
 - f) Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.
2. Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:
 - a) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
 - b) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005.
3. Le aree per **l'istruzione primaria** fanno riferimento alle attrezzature esistenti.

4. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.
5. Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.
6. In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.
7. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 2 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.
8. Le **aree destinate a verde pubblico** variamente attrezzate sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.
 - Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.
 - Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3 sono:

- volume totale : mc. 180 (Slp = 60 mq.)
 - Sup. cop. max : mq. 60
 - H max : ml. 3,50
- Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.
 - Nelle aree a verde pubblico potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute dall'Amministrazione sulla base di specifica deliberazione che ne individui i requisiti di interesse per la Comunità su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritto di superficie dell'Amministrazione Comunale, la quale, previa valutazione motivata potrà consentire anche il comodato gratuito.
 - Gli indici di edificabilità saranno definiti in rapporto a dimostrate esigenze dei soggetti aventi titoli che opereranno previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.
9. Le **aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico.
10. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005.
11. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.
12. Le **aree per standards di scala urbana** con attrezzature e dotazioni integrate saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dal presente articolo. In ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

13. Il Piano dei Servizi prevede inoltre **immobili ed aree private di interesse pubblico** a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 27 della LR 12/2005 purchè compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.
14. Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo.
Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di Piano dei Servizi
15. Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le **aree per le destinazioni religiose** localizzandole con una simbologia specifica e indicazioni nelle schede dei servizi.
16. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. all'art. 70 della LR 12/2005 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 71 della medesima legge regionale
17. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità e delle opere di cui al già citato art. 71 della LR 12/2005
18. Il Piano dei Servizi prevede infine l'ammissibilità di **aree per attrezzature di interesse pubblico di livello sopra comunale**. Tali attrezzature potranno essere realizzate su ogni tipologia di aree di cui è previsto l'uso pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale che non costituisce variante al Piano dei Servizi. Su tali aree potranno essere effettuati gli interventi di cui all'art. 27 della LR 12/2005, ove siano già presenti strutture edilizie, nonché gli interventi di nuova costruzione nei limiti e con le modalità previste dai precedenti commi 5,6,7, e 8 in rapporto alla tipologia degli interventi.

Art. 3 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero

1. Il Piano dei Servizi individua con apposito segno grafico le aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature per il tempo libero, ivi comprese le aree di fruizione del lungo Serio.
2. L'intervento su tali aree è prioritariamente di competenza della Pubblica Amministrazione.
3. Tali aree potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature sportive anche private in forma organizzata per una fruizione collettiva, purchè questa ultima abbiano i requisiti per l'accreditamento di cui al successivo art. 8 e le specifiche destinazioni sportive siano individuate di concerto con l'Amministrazione Comunale alla quale compete la definizione delle priorità.
4. Le attrezzature sportive potranno prevedere anche strutture edilizie la cui superficie coperta non potrà superare complessivamente il 40% della superficie complessiva dell'area campita con segno grafico uniforme dal Piano dei Servizi.
5. Gli interventi privati saranno realizzati previa approvazione di uno specifico Piano Attuativo esteso all'intera area che definirà il tipo di attrezzature, la dislocazione delle attrezzature coperte, gli spazi verdi e l'organizzazione complessiva dell'area.
6. Gli interventi attuati da Enti pubblici o privati istituzionalmente competenti saranno realizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
7. Oltre alle attrezzature sportive coperte e scoperte potranno essere realizzati volumi per le attività accessorie e complementari, ivi compresi i volumi per attività di ristorazione e/o di ristoro per una superficie coperta massima di mq. 300 e un volume massimo di mc. 1200.
8. Le altezze degli altri edifici saranno definite in sede di Piano Attuativo o di PdCC, in funzione delle esigenze delle singole attrezzature al fine di renderle congruenti con gli standard tecnico-sportivi.

9. L'intervento dovrà comunque prevedere superfici a verde per una quantità minima pari al 25% dell'area complessiva.
10. Gli impianti e le attrezzature che vengano realizzati da privati o Enti in conformità ai caratteri tecnici previsti dagli standard regolamentari delle inerenti discipline sportive e nei quali l'uso delle attrezzature venga reso disponibile a particolari condizioni, gli impianti stessi potranno essere accreditati come "attrezzature private di interesse collettivo" con delibera della Giunta Comunale con la quale sarà approvata la convenzione di gestione che dovrà contenere particolari facilitazioni economiche per l'uso da parte della popolazione residente nel Comune.
11. Nel caso di cui al precedente comma le attrezzature non saranno soggette al pagamento di contributi afferenti il Permesso di Costruire.

Art 4 Standard urbanistici

1. Le aree per standard urbanistici devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione o 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc.
2. Le aree stesse possono essere monetizzate solo su richiesta dell'Amministrazione.
3. Tali aree, ove siano, cedute possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale.
4. Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 7 sono da intendersi aggiuntive agli standard di cui al presente articolo e dovranno essere reperite di norma lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.

Art. 5 Compensazione

1. Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:
 - la realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione
 - la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,
 - prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

2. I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singole aree avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, e in misura massima del 60% dell'indice medio stesso sulla base di determinazione del Consiglio Comunale ai sensi del successivo comma 5.

3. In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con la compensazione in diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq/mq di src residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.

4. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.

5. L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:
 - a. dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.

- b. dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard
6. In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazioni (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.
7. Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.
8. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.
9. Le volumetrie compensative potranno altresì essere allocate in aree di frangia urbana di zone urbanizzate o urbanizzabili previste dal PGT con analoga destinazione urbanistica.
10. Le src compensative residenziali potranno essere convertite in s.u. produttive solo nei seguenti casi:
- disponibilità di aree produttive di proprietà del cessionario;
 - possibilità di ampliamento di edifici produttivi esistenti nella misura massima di rapporto di copertura fondiaria pari al 60%.

Tale conversione verrà definita di volta in volta con l'Amministrazione Comunale, sulla base della stima effettuata dall'UT Comunale e fatta oggetto di atto convenzionale da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

Art. 6 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione

1. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione ed ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.
2. Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.
3. Il carico urbanistico di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.
4. Il carico urbanistico di lotto nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.
5. Il carico urbanistico nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.
6. In rapporto alle tipologie edilizie insediative il carico urbanistico può essere basso, medio, alto e viene così individuato.

A - Destinazioni residenziali:

CU basso: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 1,2 mc/mq e prevalentemente monofunzionali.

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media inferiore a 1,5 mc/mq e/o con presenza di attività e destinazioni commerciali, terziarie e artigianali in misura superiore al 30% della s.r.c.

B - Destinazioni commerciali e terziarie

CU basso: è determinato dalla presenza per ogni unità edilizia di non più di due unità commerciali o terziarie che abbiano dimensione non superiore a mq 150 di slp ciascuna.

CU medio: è determinato dalla presenza in ciascun edificio di più di due unità con dimensione inferiore a 150 mq. e/o da unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 350 mq massimi in ciascuna.

CU alto: è determinato dalla presenza di edifici monofunzionali o da unità di dimensione superiore a 350 mq.

C- Destinazione produttive:

CU basso: è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti fino a 1500 mq di slp

CU medio: è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti fino a 3000 mq di slp

CU alto: è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti superiore a 3000 mq di slp

Il carico urbanistico si considera soddisfatto ove si verificano le seguenti condizioni dotazionali:

A - Residenza

CUB: un posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

CUM: 1, 5 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o all'ottenimento dell'agibilità degli edifici il CU di nuove unità abitative ottenuta per frazionamento di alloggi e il CU determinato dall'inserimento di nuove attività non previste dal PA o dal PdC potrà essere soddisfatto nel seguente modo:

- a) nel caso di variazioni al Piano Attuativo: si determini un incremento delle unità abitative superiore al 10% delle unità previste dal PA approvato
- b) nel caso di variazioni al numero di unità immobiliari in ambiti non soggetti a Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 20%.

Nel caso di unità immobiliari edilizie con unità abitative in numero inferiore a 5 è ammessa l'aggiunta di una unità senza obbligo di reperimento di nuovo posto auto.

B- Attività produttive

CUB: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq. 150

CUM: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq.300

CUA: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq. 30 ogni 150 mq di slp

C – Attività commerciali

CUB: 2 posti auto per ciascuna unità di vicinato

CUM : 3 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

CUA: 4 posti auto ogni 300 mq di slp.

7. Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici (standard) nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.
8. L'Amministrazione, in considerazione dei caratteri urbanistici e dell'ubicazione delle aree soggette a pianificazione attuativa potrà determinare l'obbligo di assoggettamento all'uso pubblico in luogo della cessione delle aree.
9. Nelle convenzioni deve quindi essere indicata obbligatoriamente la quantità di alloggi previsti dal PA e la conseguente quantificazione delle superfici a parcheggio necessarie al soddisfacimento del carico urbanistico.
10. Qualora in sede esecutiva il numero di alloggi venisse modificato in aumento, tale modifica potrà essere approvata solo a fronte della dimostrata effettiva possibilità di reperire, nell'ambito interessato dal PA il numero di posti auto necessario a garantire il soddisfacimento del CUP.
11. Nel caso di interventi non soggetti a Piano Attuativo il C.U. è soddisfatto dalla somma dei posti auto ricavati in superficie all'interno o all'esterno dei lotti, anche su aree private pertinenziali, purchè liberamente accessibili.
12. I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
13. I posti auto in superficie, se pertinenziali, liberamente accessibili o anche esterni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
14. Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Identicamente può essere monetizzato il Carico Urbanistico relativo agli interventi negli altri

ambiti urbanizzati o urbanizzabili ove sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree e sia verificata la presenza di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblico e/o di uso pubblico all'interno di un raggio di 200 ml.

15. Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.

Art. 7 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi

1. Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.
2. L’unità di carico insediativo determina quindi il parametro sulla base del quale viene definito il fabbisogno di attrezzature e di servizi determinato dalla presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della propria superficie di pavimento.
3. A tali effetti l’unità di carico insediativo avente Superficie Residenziale Computabile inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.
4. L’unità di carico insediativo con s.r.c. superiore a mq 70 è rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della s.r.c. per l’altezza teorico di ml 3,00.
5. Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.
6. A tale volume si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle s.r.c. , delle slp e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenuti moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

Art. 8 Accredimento

1. Tutte le aree a destinazione pubblica nonché le aree edificabili possono essere destinate alla realizzazione di interventi privati finalizzati all'attuazione di una pluralità di servizi orientati a supporto funzionale alle attività e delle funzioni presenti nel territorio.
2. Le funzioni insediabili di massima sono le seguenti: strutture sportive e per il tempo libero, sole attrezzature per attività di spettacolo, attrezzature scolastiche, servizi di assistenza sociale e sanitaria, centri medici polispecialistici, poliambulatori, servizi sociali e ricreativi, centri socio assistenziali servizi tecnici e amministrativi, attrezzature sportive attrezzature per l'istruzione. Sono inoltre ammissibili, previo parere del Consiglio Comunale nell'ambito della procedura di cui al successivo comma 3, destinazioni terziario direzionali, attività commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di cibi e bevande per un massimo del 30% della slp.
3. L'accredimento viene definito con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei seguenti elementi:
 - verifica dei caratteri dimensionali e distributivi delle strutture deputate all'erogazione del servizio e loro piena rispondenza agli standard di legge, ove previsti
 - verifica delle modalità di erogazione del servizio e della rispondenza dei caratteri e dei contenuti prestazionali che dovranno essere conformi alle normative vigenti per ciascuna tipologia di prestazione ove disciplinata da leggi e/o regolamenti
 - impegno irrevocabile a garantire l'erogazione del servizio per un periodo minimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione sulla base di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
4. Le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli ammessi dall'art. 2 delle presenti norme.
5. Gli interventi edilizi saranno ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto planivolumetrico con individuazione delle funzioni da insediare e dei rapporti percentuali delle stesse rispetto alla slp complessiva ammessa e della bozza di convenzione

recante le modalità di intervento ed esplicitante, per ogni funzione prevista, gli elementi di cui al precedente comma 4.

Art. 9 Retrocessione di aree a standard

1. La disciplina del Piano dei Servizi individua come standard impropri le aree di proprietà pubblica o di uso pubblico in considerazione dei principi generali enunciati nella relazione del presente Piano dei Servizi e della disciplina delle presenti norme in materia di attrezzature di interesse pubblico e di carico urbanistico primario.
2. Tali aree sono individuate nella planimetria del Piano delle Regole con la campitura della zona edificabile anziché con la simbologia degli standard.
3. Le aree oggetto del presente articolo sono da considerarsi sostanzialmente prive di interesse pubblico e possono quindi essere dismesse da patrimonio comunale con la conseguente possibilità della loro alienazione.
4. Tali aree potranno essere individuate anche successivamente con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, senza necessità di variante al Piano dei Servizi, a condizione che la diminuzione dello standard pubblico complessivo previsto dal PGT non superi complessivamente il 10% delle dotazioni previste.
5. La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non fa tuttavia venir meno la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse la quale rimane indispensabile per garantire una corretta risposta funzione alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.
6. In considerazione di quanto indicato al precedente comma l'alienazione delle aree o la retrocessione dagli originari proprietari potrà avvenire esclusivamente a condizione, nel caso delle aree a parcheggio, che venga mantenuto il vincolo di destinazione funzionale e la possibilità di accesso al pubblico, secondo modalità che saranno di volta in volta definite nell'ambito di trasferimento della proprietà.
7. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma 2 l'Amministrazione, attribuirà alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste dal precedente articolo 4.

Art. 10 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare

1. Il Piano dei Servizi non individua specifiche aree per interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare in quanto il Comune non presenta i requisiti di cui all'art. 9, 1° comma, della LR 12/2005.
2. Tali interventi potranno comunque essere realizzati mediante la successiva predisposizione di apposito Piano per l'Edilizia Economia e Popolare ai sensi delle Leggi 167/62, 865/71 e s.m.i. o alternativamente mediante interventi privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 11 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa potranno essere allocati ai piani terra degli edifici presenti nelle zone produttive.
2. Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e i requisiti degli ambienti le cui connotazioni igienico sanitarie saranno specificate dal Regolamento Locale di Igiene.
3. Per tali interventi è fatto obbligo del reperimento degli spazi di sosta di cui all'art. 6 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 12 Rete ecologica comunale

1. La tavola “Sistema paesistico ambientale” del Piano delle Regole e le norme relative individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, intesi come specificazione ed articolazione della rete ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi dell’art. 74 delle N.d.A. del PTCP e con riferimento alla tav. E5.5 del PTCP e della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.).
2. Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale trovano la loro disciplina nell’ambito della normativa del Piano dei Servizi, per quanto riguarda le aree destinate a verde di interesse pubblico e saranno disciplinati nel PGT all’interno del Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesi di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.
3. All’interno degli Ambiti di Trasformazione che sono previsti dal Documento di Piano potranno essere individuate specifiche aree di carattere naturalistico – ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.

Art. 13 Aree destinate alle infrastrutture della mobilità

1. Il Piano dei Servizi definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale.
2. Le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del Piano dei Servizi, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse in relazione ai tessuti urbanizzati e/o al territorio extraurbano circostante.
3. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
4. Le fasce di rispetto stradale ove non individuate dalla disciplina del Piano delle Regole sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono dimensionate in conformità all'art.9 del DM 1444/68 anche se non evidenziati in cartografia.
5. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del PA potranno prevedere lo scomputo dei costi di realizzazione solo se la viabilità consenta l'interconnessione di due assi della viabilità esistente.
7. In sede di attuazione del PA, attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purchè siano rispettate le connessioni con la viabilità esterna al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità di interesse generale.

8. Le strade previste da Piani Attuativi non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 6; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 2,50.
9. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti in via provvisoria la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.
10. L'atto notarile unilaterale e registrato, di rinuncia, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della eventuale preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
11. L'atto di rinuncia di cui al comma 6 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione del Piano dei Servizi.
12. Nel territorio comunale, ed in specie nelle aree edificabili poste lungo il tracciato delle strade di scorrimento a grande traffico, trovano applicazione le disposizioni in tema di contenimento dell'inquinamento acustico.
13. Il Piano dei Servizi prevede la rete delle piste ciclabili interne al territorio comunale.
14. Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.
15. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.

16. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.
17. Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.
18. Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale che sarà individuata nel PGT dal Piano delle Regole, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.
19. Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

Art 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali o società di gestione dei servizi pubblici, possono trovare collocazione anche in aree non specificamente indicate dal Piano dei Servizi.
2. La costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, né a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto, è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.
3. Il PGT individua un'area per attrezzature speciali utilizzata per un impianto a biomassa. Per tale attrezzature si applicano le disposizioni assentite e definite nel relativo parere della Provincia di Bergamo.

Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti e attrezzature

1. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta (Piani Attuativi) appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e potranno essere individuati nella misura di 0,4 mq/ab (calcolato a 2,5 ab/alloggio) come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.
2. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.
3. In accoglimento della programmazione provinciale ove approvata, l'Amministrazione Comunale potrà inoltre, con apposita variante strutturale del Piano dei Servizi, individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distribuzione dei rifiuti di livello urbano.

Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico

1. Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta è considerato quale elemento qualitativo del progetto il sistema di approvvigionamento idrico realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”).
2. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/99.
3. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate.
4. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall’Autorità competente in materia di Ambiente.
5. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

Art. 17 Pozzi acquedottistici

1. Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale e la fascia di rispetto di 200 ml da questi.
2. All'interno di tale fascia si applica la specifica normativa del R.L.I. e, in particolare: nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ma solo la sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.
3. È demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

Art. 18 Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano delle Regole dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come previsto dal Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 08.07.2003 e s.m.i. “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti”.
2. All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata della popolazione.

Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale e regionale, valgono le seguenti definizioni:
 - stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
 - impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
 - impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.
2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98.
3. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento.
4. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione nel nuovo sito idoneo.
5. Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz.
6. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico, ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Indice

<i>Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture</i>	2
<i>Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture</i>	3
<i>Art. 3 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero</i>	7
<i>Art. 4 Standard urbanistici</i>	9
<i>Art. 5 Compensazione</i>	10
<i>Art. 6 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione</i>	12
<i>Art. 7 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi</i>	16
<i>Art. 8 Accreditamento</i>	17
<i>Art. 9 Retrocessione di aree a standard</i>	19
<i>Art. 10 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare</i>	20
<i>Art. 11 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa</i>	21
<i>Art. 12 Rete ecologica comunale</i>	22
<i>Art. 13 Aree destinate alle infrastrutture della mobilità</i>	23
<i>Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale</i>	26
<i>Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti e attrezzature</i>	27
<i>Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico</i>	28
<i>Art. 17 Pozzi acquedottistici</i>	29
<i>Art. 18 Reti energetiche</i>	30
<i>Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile</i>	31