

COMUNE DI SOLTOCOLLINA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI
modificata in accoglimento delle osservazioni

Dott. Arch. **PIERGIORGIO TOSETTI**
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Procedimento VAS:

Dott. MAURIZIO ESTI -	Autorità procedente
Geom. LEONE CANTAMESSE -	Autorità competente
Dott.ssa SARA LODRINI -	Estensore VAS

Amministrazione comunale:

Dr. MAURIZIO ESTI -	Sindaco
Dr. COSTANTINO CONSOLI -	Ass. urbanistica
Dott.ssa FRANCA MOROLI -	Segretario comunale



data: LUGLIO 2011

agg.: NOVEMBRE 2012

all.

1

Adozione: D.C.C. n° 32 del 06-12-2012

Approvazione: D.C.C. n° 16 del 19-07-2013

Pubblicazione sul BURL n° del

COMUNE DI SOLTO COLLINA

PIANO DEI SERVIZI

DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità

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 individuate cartograficamente e/o parametrize dalle presenti N.T.A., in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, ai sensi del precedente comma.
3. All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale 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 dal successivo art. 2.
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 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 ed 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 così come già previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della Legge Regionale 15.04.75 n° 51, 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 1 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 attrezzato** 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, o attrezzature sportive, 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 su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritti di superficie dell'Amministrazione Comunale.
 - 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. 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.
13. Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 2° del punto 4 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
14. 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.
15. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 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.

16. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n° 12/05.
17. La disciplina del presente e dei seguenti articoli si integra con le indicazioni e le prescrizioni delle Schede di Progetto del PdS, che ne costituiscono parte integrante.
18. Poiché la disciplina del presente articolo individua per ciascuna area destinata ad attrezzature e servizi un diritto edificatorio compensativo il Piano dei Servizi non configura preordinamento diretto a di vincoli espropriativi e quindi le aree disciplinate dalle presenti norme non sono soggette a decadenza delle previsioni di Piano.

Art. 3 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 per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui al successivo art. 5 dovranno essere reperite lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.
3. Nel caso di realizzazione di spazi di sosta non lineari con più di 6 posti auto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie degli spazi di sosta e di manovra.
4. La convenzione degli strumenti attuativi dovrà indicare il numero di unità abitative previsto complessivamente nell'ambito considerato e dare indicazione del soddisfacimento del carico urbanistico primario.
5. Qualora nel corso dell'attuazione degli interventi edilizi si intendesse prevedere un numero di alloggi superiore al 10% rispetto a quello indicato nella convenzione tale incremento sarà effettuabile solo a condizione che sia preventivamente data dimostrazione del soddisfacimento del CUP aggiuntivo.

Art. 4 Compensazione urbanistica

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:
 - realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione
 - attuare 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,
 - prevedere il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permute, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.
 - realizzare i volumi compensativi su aree poste in zone di frangia dell'edificato che siano adiacenti al perimetro del Piano delle regole, previa assenso del Consiglio Comunale, senza necessità di variante al PdR.

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, rapportati a una misura massima del 40% dell'indice medio.

3. In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole sarà comunque possibile attribuire diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq/mq di src residenziale.

4. I diritti edificatori verranno iscritti nell'apposito registro di cui all'art. 11, c.4, della l.r. 12/2005 e sono liberamente commerciabili.

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.

Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione

1. Gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di 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 e 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 in base alla superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari.
5. 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 fondiaria media inferiore a 1 mc/mq e prevalentemente monofunzionali.

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia fondiaria 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 slp

B - Destinazioni commerciali e terziarie

CU basso: è determinato dalla presenza per ogni unità edilizia di 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 unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 300 mq massimi in ciascuna.

C- Destinazione produttive:

CU basso rapporto slp < 200 mq

CU medio rapporto slp < 500 mq

6. 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 slp

CUM: 1, 5 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o relativi a interventi su edifici già esistenti nelle zone di completamento il CU determinato dalla realizzazione 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 nei seguenti casi:

- a) variazioni al Piano Attuativo: quando 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%.

B- Attività produttive

CUB: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività di aree a parcheggio per mq. 50

CUM: obbligo di reperimento all'esterno della recinzione dell'attività aree a parcheggio per mq.100

C – Attività commerciali

CUB: 1 posto auto per ciascuna unità di vicinato

CUM: 2 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

7. Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici o ad uso pubblico nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.
8. 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.
9. In tal caso le superfici destinate al soddisfacimento del C.U. interne o esterne al lotto, non incidono sulle modalità di calcolo del potenziale edificatorio del lotto.

10. I box e i relativi spazi di manovra non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
11. I posti auto in superficie, anche esterni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico, purchè risultino accessibili agli utenti delle funzioni presenti all'interno dell'edificio.
12. Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.
13. Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
14. L'Amministrazione Comunale definirà nell'ambito della deliberazione di adozione dei PA le modalità di soddisfacimento dei carichi urbanistici relativi agli insediamenti previsti .

Art. 6 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 src inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.
4. L’unità di carico insediativo con src superiore a mq 70 è rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della src per l’altezza teorico di ml 3,50.
5. Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico urbanistico determinate come ai precedenti commi, alle quali vanno aggiunte le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle src ai sensi della disciplina del Piano delle Regole, ottenute moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

Art.7 Accredитamento

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: servizi di assistenza sociale e sanitaria, centri medici polispecialistici, poliambulatori, servizi sociali e ricreativi, centri socio assistenziali servizi tecnici e amministrativi, attrezzature scolastiche e sportive. Sono inoltre ammesse destinazioni terziario direzionali, attività commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di cibi e bevande per un massimo del 30% della slp.
3. I servizi e le funzioni di cui al comma 2 possono essere pubblici e/o privati accreditati.
4. L'accreditamento 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.
5. Le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti dall'art. 2 delle presenti norme.
6. 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 modalità di intervento ed esplicitante, per ogni funzione prevista, gli elementi di cui al precedente comma 4

Art. 8 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 che non sono individuate come tali nella tav. 3 del Piano delle Regole 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 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.
2. 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.
3. 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.
4. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma l'Amministrazione nell'ambito della formazione del Piano delle Regole potrà, con specifica variante a procedura semplificata, attribuire alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste dal precedente articolo 4.

Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economica 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 Economica 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. 10 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa potranno essere allocati ai piani terra degli edifici presenti nelle zone di cui agli artt. 24, tipologie b) e c) e 29 della disciplina del Piano delle Regole.
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 inoltre obbligo del reperimento degli spazi di sosta di cui all'art. 5 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 11 Rete ecologica comunale

1. La tavola “Sistema paesistico ambientale” del Piano delle Regole e le norme relative individuano gli elementi della rete ecologica a scala comunale, intesi come specificazione ed articolazione della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi dell’art. 74 delle Nda del PTCP e con riferimento alla tav. E5.5 del PTCP.
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 sono disciplinati all’interno del Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesti 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 verranno individuate specifiche aree di carattere naturalistico–ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.
4. Il progetto di rete ecologia del PdR prevederà inoltre i varchi necessari per la deframmentazione dei corridoi ecologici sia di primo che di secondo livello.
5. La collocazione di tali varchi sarà quindi definitiva nel dettaglio all’interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

Art. 12 Infrastrutture viabilistiche provinciali e fasce di rispetto

1. Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del presente 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.
2. 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 non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti nelle aree adiacenti.
3. Le fasce di rispetto stradale 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 comma 2 del DM 1444/68 anche se non evidenziate in cartografia.
4. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
5. 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.
6. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.
7. La distanza da osservarsi dalle strade Provinciali, anche ove non sia graficamente individuata negli elaborati cartografici del PGT è quella prevista dalla inerente normativa e in particolare dalle NdA del PTCP della Provincia di Bergamo (Titolo III° art. 79 e segg. e tabelle allegate).
8. 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 accerti in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

9. Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, mediante la individuazione di linea di arretramento, la parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

Art. 13 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità di livello locale

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 ricomprese nel perimetro di tali tracciati sono destinate alle infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto e comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili.
3. Indipendentemente dalla evidenziazione grafica i tracciati della viabilità locale generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del Piano delle Regole, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse.
4. In sede di progettazione delle singole opere stradali di previsione è ammesso lo spostamento dei 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.
5. 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 evidenziate in cartografia.
6. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
7. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono i percorsi e le caratteristiche della viabilità interna e le altre aree destinate al servizio della mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione e le norme del PA potranno prevedere lo scomputo dei costi di realizzazione solo se la viabilità consenta l'interconnessione tra due assi della viabilità esistente.
8. Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 7; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale di larghezza non inferiore a mt. 1,50

9. Nelle fasce di rispetto della viabilità locale di previsione, fino all'esecuzione delle infrastrutture, è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.
10. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e di restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che preveda in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento dell'indennizzo del valore degli interventi edilizi.
11. Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, nei termini previsti dal successivo art. 14.
12. Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricadano all'interno delle fasce di riqualificazione individuata 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 compensazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza agli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.

Art. 14 Distributori di carburante e servizi accessori

1. Il Piano dei Servizi conferma e prevede nei termini previsti dal precedente articolo specifiche aree da destinarsi all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie.
2. I manufatti e gli edifici per l'esercizio delle attività, ad esclusione delle colonnine di servizio e delle tettoie di protezione, non potranno superare i seguenti parametri:
 - altezza massima: ml. 4,50
 - superficie coperta: 40%
3. Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.
4. La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.
5. L'edificazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori è soggetta alla preventiva approvazione dello studio di localizzazione di cui all'art. 86 della l.r. n.6/2010.
6. Tali impianti potranno essere realizzati anche nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale.

Art. 15 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.

Art. 16 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

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 al Piano dei Servizi, individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distribuzione dei rifiuti di livello urbano.

Art. 17 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 e una per le acque non necessitanti di tali requisiti.
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. 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 DPCM 23 aprile 92 “limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno:
 - linee a 132 KV > 10 m
 - linee a 220 KV > 18 m
 - linee a 380 KV > 28 m.

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 Pozzi acquedottistici

1. Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.
2. 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. 20 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 nobili 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. Gli impianti di cui al presente articolo 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.

Art. 21 Impianti di illuminazione

1. Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
2. Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

Art. 22 Efficacia delle previsioni e della disciplina del Piano dei servizi.

1. Il Piano dei Servizi individua gli interventi necessari a garantire la dotazione adeguata, l'efficacia e l'efficienza dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture di interesse pubblico e generale ed ha carattere prescrittivo per tutti gli interventi da attuarsi nel territorio del Comune di Solto Collina .
2. Agli effetti dell' applicazione della disciplina del Piano dei Servizi, le previsioni di Piano e le presenti norme prevalgono sulle previsioni e la disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole eventualmente in contrasto.
3. Il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della l.r. 12/2005 non ha termini di validità ed è comunque sempre modificabile.

*Comune di Solto Collina – Piano dei Servizi
Disciplina degli interventi*

Indice

<i>Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità.....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 Standard urbanistici.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 Compensazione urbanistica</i>	<i>8</i>
<i>Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione</i>	<i>10</i>
<i>Art. 6 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi.....</i>	<i>13</i>
<i>Art.7 Accredimento</i>	<i>14</i>
<i>Art. 8 Retrocessione di aree a standard.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare</i>	<i>16</i>
<i>Art. 10 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 11 Rete ecologica comunale</i>	<i>18</i>
<i>Art. 12 Infrastrutture viabilistiche provinciali e fasce di rispetto.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 13 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità di livello locale.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 14 Distributori di carburante e servizi accessori.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 15 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 16 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti.....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 17 Reti e sistemi del servizio idrico</i>	<i>26</i>
<i>Art. 18 Reti energetiche</i>	<i>27</i>
<i>Art. 19 Pozzi acquedottistici.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 20 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 21 Impianti di illuminazione.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 22 Efficacia delle previsioni e della disciplina del Piano dei servizi.....</i>	<i>31</i>