

Comune di  
Vilminore di Scalve

Provincia di Bergamo

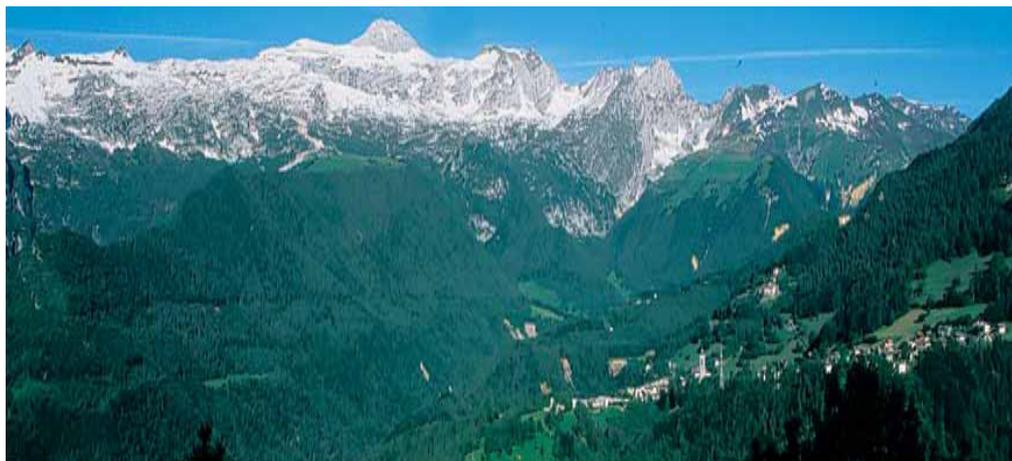


# Piano di Governo del Territorio

## Piano dei Servizi

### Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato



## VARIANTE 1 PGT

Il Sindaco  
Dr Guido GIUDICI

Il Responsabile UTC  
Geom. Grazioso PEDERSOLI

redazione

**STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA**

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza  
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza  
dr arch Venusta Cortesi

Data:  
sett 2013  
apr 2014

**PGT**

Adottato con deliberazione CC n° 18 del 28 luglio 2010  
Approvato con deliberazione CC n° 34 del 18 dicembre 2010  
Pubblicato sul BURL SI n° 14 del 06 aprile 2011

**PROGETTO IN VARIANTE SUAP ex art 5 DPR 447/98**

Approvato con deliberazione CC n° 31 del 27 agosto 2011  
Pubblicato sul BURL SI n° 43 del 26 ottobre 2011

**VAR n° 1**

Adottato con deliberazione CC n° 25 del 10 ottobre 2013  
Approvato con deliberazione CC n° 08 del 17 aprile 2014  
Pubblicato sul BURL SI n° \_\_ del \_\_\_\_\_

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1 - Natura e applicazione del Piano dei Servizi

- 1 Il Piano dei Servizi (PdS) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, unitamente al Documento di Piano (Ddp) e al Piano delle Regole (PdR), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale "Legge per il Governo del Territorio" 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
- 2 Il Piano dei Servizi (PdS):
  - documenta lo stato dei servizi esistenti e programmati sul territorio comunale, verificandone i diversi fattori di qualità, fruibilità e accessibilità,
  - cataloga nell'Inventario dei Servizi quelli che hanno carattere di essenzialità, e, tra di essi, quelli che concorrono alla dotazione minima da garantire ai sensi della LR 12/05, art. 9, comma 3
  - accerta la domanda di servizi essenziali sia per l'attuale popolazione residente e gravitante, sia per quella da insediare in base a quanto previsto nel Documento di Piano, anche considerando le residue capacità insediative del Tessuto Consolidato
  - individua la dotazione minima di servizi essenziali da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione prevista residente o gravitante e agli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio;
  - individua le aree da destinare ai servizi essenziali,
  - stabilisce i criteri e le modalità di assolvimento alla dotazione dei servizi, anche con il ricorso alla monetizzazione
- 3 Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in relazione alle esigenze sopravvenute; a tal fine il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, valuta lo stato di attuazione delle previsioni del presente Piano e ne determina gli eventuali adeguamenti.

## Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano dei Servizi (PdS)

- 1 Le previsioni del PdS sono contenute nelle tavole e nel presente corpo normativo di Piano.
- 2 Il PdS è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Tavole **1.1ps**, **1.2ps**, **1.3ps** - stato dell'offerta e programmazione in corso
  - Tavole **2.1ps**, **2.2ps**, **2.3ps** - previsioni e priorità d'azione
  - Tavola **3ps** - carta dello sviluppo naturalistico del PNC
  - Tavola **4ps** - Servizi nel sottosuolo - Rete fognaria
  - Tavola **5ps** - Servizi nel sottosuolo - Rete idrica- gas metano
  - Tavola **6ps** - Servizi nel sottosuolo - Rete elettrica
  - Tavola **7ps** - Carta della Rete Ecologica Comunale
- 3 In caso di discordanza fra i diversi elaborati del PdS prevalgono:
  - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
  - fra le tavole di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione, queste ultime

## Art. 3 - Servizi essenziali e complementari

- 1 Si definiscono :
  - a- "*servizi essenziali*": i servizi e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale che - in forza di convenzionamento, accreditamento, o asservimento all'uso pubblico, qualora di proprietà o gestione privata, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005 - hanno carattere di necessità ed indispensabilità per la popolazione residente nel Comune e per quella non residente e gravitante eventualmente servita, nonché per le attività economiche presenti sul territorio comunale. I servizi essenziali sono individuati con specifico simbolo grafico sulle Tavole **2.1ps**, **2.2ps**,

- 2.3ps** e concorrono alla dotazione minima prescritta dall'art. 9 comma 3 della LR 12/2005, essi sono classificati tra i servizi "primari" nella successiva tabella 1,
- b- "servizi complementari": i servizi e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale che non risultano classificati come "primari" nella successiva tabella 1 ed inoltre quei servizi ed attrezzature che, ancorché tipologicamente classificabili come "primari", non sono graficamente individuati come essenziali nelle Tavole **2.1ps**, **2.2ps**, **2.3ps** di previsione del PdS.
- 2 Il Piano dei Servizi assicura la dotazione minima di aree per servizi essenziali per la popolazione residente e gravitante nel Comune, nonché per quella da insediare, così come previsto dall'art. 9, comma 3, della LR 12/2005, fatta eccezione per i servizi di livello territoriale sovra comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della LR 12/2005. Concorrono alla dotazione minima le attrezzature religiose, che, ai sensi dell'art. 71 comma 2 della LR 12/2005, costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
- 3 Le sole aree di proprietà privata classificate "servizi essenziali" sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione nei termini di legge, fatta esclusione per le aree destinate ad attrezzature religiose, nonché per quelle già assoggettate all'uso pubblico, così come disposto dal comma 11 dell'art 9 della LR 12/2005.
- 4 Le tipologie di servizi sono indicate nella Tabella seguente denominata *Inventario dei servizi* e articolate in macrotipologie, tipologie e sottotipologie, la medesima tabella evidenzia i servizi che concorrono alla dotazione minima di cui al precedente comma; l'elencazione non costituisce obbligo per la realizzazione del servizio

MACROTIPOLOGIA	TIPOLOGIA	SOTTOTIPOLOGIA	Primari	Dotazione minima
Servizi Socio Sanitari	Servizi sociali per anziani		SI	SI
	Servizi sociali per minori		SI	SI
	Servizi sociali per adulti		SI	SI
	Servizi sociali per disabili		SI	SI
	Asili nido		SI	SI
	Strutture di ricovero e cura		SI	SI
	Strutture ambulatoriali		SI	SI
	Farmacie		SI	
	Pronto soccorso e pronto intervento		SI	
	Cimiteri		SI	
	Veterinari			
Istruzione	Scuole dell'infanzia		SI	SI
	Scuole primarie		SI	SI
	Scuole secondarie di 1° grado		SI	SI
Cultura	Biblioteca		SI	SI
	Museo			
	Auditorium		SI	
Spazi di aggregazione	Centri sociali e aggregativi		SI	SI
	Area feste		SI	SI
	Piazze e aree pedonali		SI	
Sport	Centro Polivalente		SI	SI
	Impianto sportivo		SI	SI
Verde	Parchi territoriali		SI	
	Parchi urbani		SI	SI
	Verde di quartiere		SI	SI
	Forestazione urbana		SI	
	Verde di connessione tra edificato e rurale			
	Verde d'arredo complementare ad altre strutture		SI	SI
	Verde d'arredo	A margine di Strada e parcheggi	SI	
Corridoi ecologici				
Edilizia Residenziale	Alloggi sociali o a canone moderato		SI	
Attrezzature religiose	Luoghi di culto e centri religiosi	Chiese e santuari cattolici	SI	SI
		Luoghi per il culto e centri di confessioni religiose (art. 70 comma 2)	SI	SI
		Oratori e opere parrocchiali	SI	SI
		Attrezzature sportive	SI	SI

	Enti religiosi	Istituti, opere e fondazioni religiose	SI	SI
		Opere assistenziali	SI	SI
Sicurezza e Protezione Civile	Polizia Locale	Comandi e presidi	SI	SI
	Protezione Civile		SI	SI
Amministrativo	Uffici degli Enti Pubblici e delle società di produzione di servizi pubblici			
	Poste	Agenzie di base e uffici succursali	SI	
	Uffici comunali - Municipio		SI	SI
Turismo	Turismo	Att. per attività turistico ricettive	SI	
Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	Distribuzione acqua potabile	Impianti e sezioni distaccate	SI	
	Smaltimento e trattamento acque luride	Depuratori	SI	
	Distribuzione energia elettrica	Cabine elettriche, stazioni e sottostazioni elettriche	SI	
		Linee elettriche	SI	
	Distribuzione del gas metano	Cabine e impianti	SI	
		Cogeneratori		
	Postelegrafonici, telefonici e audio-televisivi	Impianti e trasmettitori radio	SI	
		Impianti e trasmettitori per la telefonia	SI	
	Smaltimento e trattamento rifiuti	Depositi e autorimesse	SI	
		Impianti di raccolta e smaltimento	SI	
Attrezzature comunali	Magazzini e depositi	SI		
	Canile			
Mobilità e trasporto pubblico	Infrastrutture per la mobilità	Strade pubbliche	SI	
		Rete trasporto collettivo	SI	
		Depositi autolinee	SI	
		Strade Agro-silvo-pastorali	SI	
		Sentieri e mulattiere	SI	
		Distributori di carburante	SI	
		Rete ciclabile (rete piste ciclabili in sede riservata)	SI	
	Spazi per la sosta	Parcheggi pubblici di interscambio	SI	SI
Parcheggi pubblici		SI	SI	
Commercio	Mercato ambulante settimanale (su spazi pubblici)	Aree attrezzate per il mercato	SI	

Tab. 1 L'Inventario dei servizi

#### Art. 4 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici

- 1 Ai fini dell'utilizzazione edificatoria del suolo si applicano le definizioni dei parametri edilizi e degli indici così come contenuti nel Titolo II delle NTA del Piano delle Regole.
- 2 Salvo quanto diversamente definito nelle presenti NTA, i parametri edificatori per la realizzazione delle attrezzature per servizi da parte della Pubblica Amministrazione sono determinati sulla base delle esigenze del servizio in sede di approvazione dei relativi progetti.

#### Art. 5 - Rapporto con altri strumenti di pianificazione e programmazione settoriali

- 1 In coerenza con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità, i contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le previsioni dei Piani di Settore di cui il Comune è dotato od intende dotarsi, quali il Piano Generale del Traffico Urbano, il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, etc..., nonché con quelle dei Piani e degli strumenti di programmazione settoriale approvati dagli altri Enti pubblici.
- 2 Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

## Art. 6 - Perequazione compensativa e sostenibilità dei costi degli interventi

1. Le aree di proprietà privata destinate a servizi essenziali o complementari partecipano alla perequazione compensativa nelle modalità stabilite dal Titolo III° delle NTA del Documento di Piano.
2. La cessione al Comune delle aree destinate a servizi, aggiuntiva dell'eventuale obbligatoria dotazione di cui al successivo art 10 delle presenti NTA, consente di accedere all'incremento di capacità insediativa, nei limiti di flessibilità del PGT, secondo i parametri di cui al comma 4 lettera a) dell'art 10 delle NTA del DdP.
3. Le aree per servizi aventi particolare rilevanza e specificatamente indicate con apposito simbolo sulle tavole del Piano dei Servizi consentono di accedere alla perequazione compensativa secondo le modalità di cui al comma 8 dell'art. 10 delle NTA del DdP
4. Ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005, il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità della spesa di investimento prevista, in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla partecipazione alla copertura finanziaria o della realizzazione diretta da parte dei cittadini o dei soggetti della trasformazione.

## Art. 7 - Aggiornamenti e varianti al Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è aggiornato contestualmente:
  - alla modificazione di servizi entro la medesima macrotipologia di cui alla precedente Tabella 1 "*Inventario dei servizi*",
  - alla realizzazione di nuovi servizi non previsti nelle Tavole **2.1ps, 2.2ps, 2.3ps**;
  - al convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale che, ai sensi dell'Inventario dei servizi, assume la qualifica di servizio essenziale;
  - alla realizzazione dei tracciati viari previsti nelle Tavole **2.1ps, 2.2ps, 2.3ps**, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi;
  - alle modifiche dei tracciati viari esistenti e previsti nelle Tavole **2.1ps, 2.2ps, 2.3ps**, come risultanti dai Piani di settore e relativi progetti esecutivi.
2. I sopra richiamati aggiornamenti non comportano l'applicazione della procedura di variante al presente Piano, ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005. Unitamente agli atti di approvazione delle modificazioni elencate al precedente comma 1, devono essere apportate le modificazioni al Piano dei Servizi che, in via ricognitoria, ne recepiscano i contenuti; gli atti e gli elaborati sottoposti a modificazione devono essere resi pubblici.
3. La procedura di variante al Piano dei Servizi è necessaria quando gli interventi previsti comportano eliminazione dei "servizi essenziali" o dei "servizi complementari" individuati sulle Tavole **2.1ps, 2.2ps, 2.3ps**, ed elencati nella precedente Tabella 1 "*Inventario dei servizi*", o loro trasformazione da classificarsi in una diversa macrotipologia, la procedura di variante al Piano dei Servizi non può comportare la diminuzione della dotazione minima prescritta dalla Legge.

## TITOLO II - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

### Art. 8 - Disciplina delle aree per servizi essenziali

- 1 I servizi essenziali possono essere realizzati:
  - dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale nell'ambito di piani attuativi o con procedura di acquisizione onerosa;
    - su aree di proprietà comunale o di altri Enti pubblici;
  - da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - su aree di proprietà comunale date in concessione o in diritto di superficie ai privati;
    - su aree di proprietà comunale in assolvimento di obbligazioni convenzionali comunque denominate,
    - su aree di proprietà privata previo convenzionamento, accreditamento o regolamento d'uso.
- 2 La realizzazione di servizi essenziali da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato, accompagnato da apposito atto di asservimento, regolamento d'uso, ovvero accreditamento, finalizzato a garantire le modalità dell'uso pubblico delle aree e attrezzature medesime.
- 3 Qualora la realizzazione di servizi sia effettuata su aree di proprietà comunale, la convenzione prevede l'attribuzione ai privati, da parte dell'Amministrazione comunale, del diritto di superficie per una durata commisurata all'entità dell'investimento, finalizzato alla realizzazione e gestione del servizio.
- 4 Di norma la concessione del diritto di superficie sarà onerosa e verrà assegnata a seguito dell'espletamento di procedure di tipo concorsuale, che il Comune si riserva di promuovere in conformità agli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti indicazioni circa le finalità e le relative condizioni.

### Art. 9 - Disciplina delle aree per servizi complementari

- 1 I servizi complementari possono essere realizzati:
  - dall'Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici:
    - su aree acquisite gratuitamente dall'Amministrazione comunale nell'ambito di piani attuativi o con procedura di acquisizione onerosa;
    - su aree di proprietà comunale o di altri Enti pubblici;
  - da altri Enti pubblici diversi dall'Amministrazione comunale o da soggetti privati:
    - su aree di proprietà comunale cedute in concessione o in diritto di superficie;
    - su aree di proprietà comunale in assolvimento di obbligazioni convenzionali comunque denominate,
    - su aree di proprietà privata previo convenzionamento, accreditamento o regolamento d'uso.
- 2 Non configura l'applicazione di vincolo espropriativo la destinazione di aree a servizi complementari da parte del PdS; i proprietari delle aree a servizi complementari potranno, in alternativa all'intervento della PA, realizzare le attrezzature ed i servizi previo convenzionamento, accreditamento o regolamento d'uso. Le modalità esecutive delle opere dovrà conformarsi alla generale disciplina prevista dal Codice dei Contratti Pubblici ex D.Lgs 153/2006.

### Art. 10 - Dotazione minima delle aree per servizi

- 1 Negli interventi urbanistico-edilizi per i quali la disciplina vigente prescrive la dotazione di aree per servizi - quali: i Piani Attuativi comunque denominati o i Permessi di Costruire Convenzionati alternativi ai Piani Attuativi - deve essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi commisurata alle destinazioni d'uso previste negli interventi stessi, pari a:
  - per le destinazioni residenziali 30 mq/abitante teorico
  - per le destinazioni produttive 30% della Slp

- per le destinazioni terziario/direzionali 100% della Slp
  - per le destinazioni commerciali
    - esercizi di vicinato 100% Slp
    - medie strutture di vendita fino a 400 mq di Sv 130% Slp
    - medie strutture di vendita oltre 400 mq di Sv 160% Slp
    - grandi strutture di vendita 200% Slp
- 2 Nella dotazione di aree per servizi di cui al precedente comma sono ricomprese le aree da riservare a parcheggi pubblici che a seconda delle destinazioni d'uso sono pari a:
- per le destinazioni residenziali 6 mq/abitante
  - per le destinazioni produttive 15% della Slp
  - per le destinazioni terziario/direzionali 50% della Slp
  - per le destinazioni commerciali
    - esercizi di vicinato 50% Slp
    - medie strutture di vendita fino a 400 mq di Sv 70% Slp
    - medie strutture di vendita oltre 400 mq di Sv 90% Slp
    - grandi strutture di vendita 120% Slp
- 3 L'entità della dotazione di aree per servizi, eventualmente individuata - mediante schedatura nel DdP o con simbolo grafico nel PdR - entro gli ambiti oggetto di intervento soggetto a PA dal PGT, in misura superiore rispetto alla dotazione minima di cui ai precedenti commi, deve essere comunque obbligatoriamente garantita e gratuitamente ceduta o assoggettata a servitù di uso pubblico entro il perimetro di PA.
- 4 La determinazione degli abitanti teorici negli interventi a destinazione residenziale è effettuata in modo virtuale, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 (centocinquanta) mc di volume urbanistico complessivo  $V_c = V + V_a$  come definito dall'art 8 delle NTA del PdR
- 5 Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati alternativi ai Piani Attuativi, che interessino in tutto o in parte edifici esistenti, le dotazioni di aree per servizi, di cui al precedente comma 1, sono ridotte del 50% per la parte afferente gli edifici esistenti, o le loro porzioni, per i quali non si prevede il mutamento della destinazione d'uso legittimamente impressa.
- 6 La dotazione minima di aree per servizi per gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti, da attuarsi mediante PdCC, è disciplinata dal Piano delle Regole.

## Art. 11 - Modalità di assolvimento della dotazione minima delle aree per servizi

- 1 Salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3 del precedente art 10, l'assolvimento delle obbligazioni per la dotazione delle aree per servizi è di norma effettuato mediante la gratuita cessione delle aree all'interno dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica.
- 2 Alternativamente alla cessione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere e/o prescrivere:
- a. l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a servizi di parcheggio e/o verde, qualora tali servizi, la cui attrezzatura deve essere posta in capo al richiedente, siano ritenuti di precipuo interesse e funzionalità delle costruzioni previste nell'intervento,
  - b. la realizzazione e cessione, ovvero asservimento all'uso pubblico, di attrezzature e/o opere da destinare a servizi tra quelli elencati alla tabella 1 del precedente art. 3,
  - c. la monetizzazione, parziale o totale, delle aree, determinata secondo le disposizioni di cui all'art 46 della LR 12/2005, qualora l'AC, a suo insindacabile giudizio ritenga la loro cessione non funzionale all'ambito di PA od al suo contesto.
- 3 Alternativamente alla cessione, il soggetto obbligato potrà proporre, e l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà accettare:
- a) l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a servizi di parcheggio e/o verde, , qualora tali servizi, la cui attrezzatura deve essere posta in capo al richiedente, siano ritenuti di precipuo interesse e funzionalità delle costruzioni previste nell'intervento,
  - b) la monetizzazione delle aree, determinata secondo le disposizioni di cui all'art 46 della LR 12/2005,
  - c) la cessione di aree destinate a servizi dal PGT e collocate in ambiti esterni a quelli oggetto di trasformazione,
  - d) la cessione di immobili o di loro porzioni da destinare a servizi tra quelli elencati alla tabella 1 del precedente art. 3
  - e) la cessione di aree destinate a ambiti di mitigazione ecologica e/o ambientale **AV/M1**,
  - f) la realizzazione di attrezzature e/o opere da destinare a servizi tra quelli elencati alla tabella 1 del precedente art. 3.
- 4 L'assolvimento della dotazione attraverso l'assoggettamento ad uso pubblico di cui alla lettera a) del precedente comma 2, nonché alla lettera a) del precedente comma 3, comportante la mancata acquisizione

al patrimonio pubblico delle aree, pone in capo al soggetto obbligato la corresponsione della monetizzazione delle aree nella misura pari al 50% della superficie oggetto di asservimento, computata secondo i parametri di cui al successivo comma.

- 5 L'entità della monetizzazione non potrà essere inferiore al valore dell'utilità economica conseguita dalla mancata cessione, né dal costo di acquisizione di altre aree aventi le medesime caratteristiche; il valore unitario delle aree oggetto di monetizzazione, differenziato a seconda delle caratteristiche delle diverse parti del Comune, sarà periodicamente determinato ed aggiornato dall'Amministrazione Comunale unitamente alla determinazione ed aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, commisurandone l'entità alle diverse caratteristiche dei Tessuti disciplinati dal PdR.
- 6 L'entità delle aree a servizi, cedute secondo le modalità di cui alla lettera c) del precedente comma 3, non potrà essere inferiore al 150% di quella determinata ai sensi del precedente art. 8
- 7 L'entità delle aree destinate ad ambiti di mitigazione, cedute secondo le modalità di cui alla lettera e) del precedente comma 3, non potrà essere inferiore al triplo della superficie determinata ai sensi del precedente art. 8
- 8 Il valore venale degli immobili e/o il costo di realizzazione delle opere e delle infrastrutture, cedute in assolvimento delle obbligazioni di cessione di aree per servizi, secondo la facoltà di cui alle lettere d) ed f) del precedente comma 3, non potrà essere inferiore all'importo della monetizzazione di cui al precedente comma 5.
- 9 La dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nell'entità stabilita dal comma 2 del precedente art 10 è obbligatoria entro gli ambiti oggetto di intervento, salvo si tratti di interventi in ambiti a traffico limitato, o in ambiti definiti TC/A dal Piano delle Regole, o in ambiti per i quali l'AC valuti, a suo insindacabile giudizio, sufficiente la dotazione di parcheggio pubblico già esistente.

## Art. 12 - Criteri di flessibilità nei Piani Attuativi

1. Negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo è obbligatoria la dotazione quantitativa di aree per servizi eventualmente individuata graficamente sulle tavole di PGT.
2. Non costituisce variante al Piano dei Servizi una diversa collocazione delle aree per servizi all'interno del perimetro di pianificazione, che, senza ridurre la loro entità complessiva, garantisca una migliore organizzazione urbanistica dell'ambito.

## Art. 13 - Aree per servizi negli Ambiti di Trasformazione

1. Negli Ambiti di Trasformazione (AdT) individuati nel Documento di Piano (DdP) deve essere garantita la dotazione di aree per servizi nella misura stabilita per le diverse destinazioni d'uso dal precedente art. 10, oltre alle speciali prescrizioni afferenti gli AdT di natura strategica indicate nei successivi commi.
2. Gli AdT aventi carattere strategico per la loro dimensione, localizzazione o funzione devono garantire i seguenti servizi:
  - "AdT 1" NONA VILLAGGIO MINERARIO" servizi**
    - L'ambito non prevede nuovi insediamenti i cui pesi insediativi generino fabbisogno di servizi, ma unicamente il recupero funzionale degli edifici esistenti da destinare al servizio del turismo escursionistico-culturale legato all'ambiente naturale ed all'archeologia industriale delle vecchie miniere.
    - In sede esecutiva la PA potrà valutare l'opportunità di inserire ulteriori servizi a supporto del turismo escursionistico, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale.
  - "AdT 2" TEVENO - Valotte - terziario recettivo, residenza turistica**
    - Indipendentemente dalla dotazione di aree per servizi, determinata in funzione del carico insediativo come disciplinato dall'art 10, dovrà essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima di 5.000 mq; l'area a parcheggio per il supporto degli impianti di risalita degli sport invernali potrà essere riconvertita nel periodo estivo per la collocazione di manifestazioni folcloristiche, espositivo-fieristiche, ludiche e culturali.
    - Perimetralmente alle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui al precedente a-linea dovrà prevedersi una fascia di mitigazione paesaggistico-ambientale piantumata con conifere autoctone e con latifoglie.

- Sulle aree a servizi potrà realizzarsi una struttura di interesse generale ove collocare attività di promozione ed informazione turistica, di vendita di prodotti locali gestita collettivamente da associazioni di produttori, di assistenza e soccorso ai fruitori.

**“AdT 3” TEVENO - Via Barbarossa - *terziario recettivo, residenza***

- La dotazione di aree per servizi, determinata in funzione del carico insediativo come disciplinato dall’art 10, dovrà interamente localizzarsi entro l’AdT una quota a parcheggio nella misura minima del 50% della Slp,
- Lungo il prolungamento della via Barbarossa verso il rio Civate si preveda una spazio a parcheggio pubblico o di uso pubblico, nonché una porzione di aree in cessione integrative delle attrezzature sportive esistenti.

**“AdT 4” PEZZOLO - Camposanto - *residenza (soppresso con la VAR 1)***

**“AdT 5” PEZZOLO - Murel - *turistico recettivo all’aria aperta***

- La dotazione di aree per servizi, determinata in funzione del carico insediativo come disciplinato dall’art 10, dovrà garantire comunque la cessione o asservimento all’uso pubblico di aree a parcheggio e verde per almeno mq 1.500 in prossimità della zona artigianale.

**“AdT 6” ADENASSO - Polza - *turistico recettivo all’aria aperta***

- La dotazione di aree per servizi, determinata in funzione del carico insediativo come disciplinato dall’art 10, dovrà garantire comunque la cessione o asservimento all’uso pubblico di aree a parcheggio e verde per almeno mq 900 in prossimità della strada comunale.

**AdT 7” VILMINORE - Santa Maria- *residenza***

- La dotazione di aree per servizi, determinata in funzione del carico insediativo come disciplinato dall’art 10, dovrà essere computato senza considerare l’area (ambito b) oggetto di permuta e dovrà garantire una cessione obbligatoria di una striscia a parcheggio lungo la via San Vincenzo di almeno 250 mq.

**AdT 8” VILMAGGIORE - *artigianale (soppresso con la VAR 1)***

**AdT 9” VILMAGGIORE - *centrale biogas - servizi tecnologici***

- Si preveda un’adeguata area di parcheggio e manovra per i mezzi di approvvigionamento.

**AdT 10” PONTE FORMELLO - Triangla - *artigianale***

- La dotazione di aree per servizi, determinata in funzione del carico insediativo come disciplinato dall’art 10, dovrà garantire entro il perimetro di pianificazione l’intera dotazione, senza possibilità di monetizzazione; in particolare si dovrà garantire la realizzazione di adeguati spazi per la sosta, la movimentazione ed il ritorno dei mezzi pesanti. Aree per parcheggio diffuso per almeno mq 2.500.
- Le aree di rispetto e tutela dei corsi d’acqua dovranno prevedere fasce di mitigazione paesaggistico-ambientale alberata d’alto fusto.
- Sulle aree a servizi potrà realizzarsi una struttura di interesse generale ove collocare attività di servizio e di promozione alle unità produttive del comparto di Ponte Formello; in tale struttura potranno insediarsi attrezzature collettive delle associazioni di produttori e/o lavoratori.

## TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### Art. 14 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

- 1 Le aree per attrezzature cimiteriali sono quelle funzionali ai cimiteri esistenti , incluse quelle esterne di proprietà od uso pubblico; intorno al perimetro cimiteriale è individuata sulle tavole **2.1ps, 2.2ps, 2.3ps**, nonché su quelle di Classificazione del PdR, una fascia di rispetto cimiteriale destinata all'ampliamento delle strutture e delle attrezzature complementari ed alla salvaguardia igienico ambientale.
- 2 Entro le aree per attrezzature cimiteriali è esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita dei fiori o di immagini sacre, nonché, in generale, opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione primaria ed uffici della PA inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.
- 3 Entro le fasce di rispetto cimiteriale le aree possono essere destinate all'uso agricolo e conservate a verde; non è consentita alcuna edificazione o trasformazione del suolo, ad eccezione della realizzazione di parcheggi pubblici e di modeste costruzioni da destinare alla vendita di fiori o di oggetti per il culto.
- 4 Le aree poste entro le fasce di rispetto cimiteriale di pertinenza di edifici potranno essere utilizzate a giardino, cortile, accesso o simili, nell'assoluto rispetto del dovuto decoro.
- 5 Per i fabbricati esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è vietato il mutamento di destinazione d'uso e sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento nel limite massimo del 5% della SIp, previo parere favorevole dell'ASL.

### Art. 15 - Attrezzature religiose

- 1 Le aree per le attrezzature religiose comprendono gli immobili destinati al culto, anche articolati su più edifici, incluse le aree esterne di pertinenza quali il "sagrato"; sono incluse tra le attrezzature anche le abitazioni dei ministri per il culto, del personali di servizio e di quello per la formazione ed assistenza, così come previsto dal Titolo IV° Capo III° della LR 12/2005.
- 2 Sono ricomprese nelle attrezzature religiose gli edifici e le strutture di carattere assistenziali, sociale, culturale e sportivo gestite dagli enti religiosi
- 3 Le attrezzature religiose sono opere di urbanizzazione secondaria, sono ricomprese e computate nella dotazione globale delle aree per servizi e la loro realizzazione non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.
- 4 Gli interventi delle confessioni diverse dalla Chiesa Cattolica saranno a questa equiparati qualora rispondenti ai criteri di cui all'art. 70 comma 2 della LR 12/2005.
- 5 Sulle aree destinate ad attrezzature religiose si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - Utilizzazione fondiaria                      Uf = 0,8 mq/mq
  - Rapporto di copertura max                 Rc = 60%
  - Altezza max                                     H = 12 ml (salvo altezza libera per celle campanarie o simili)

### Art. 16 - Attrezzature private su aree per servizi complementari

- 1 La realizzazione da parte dei privati delle attrezzature per servizi complementari dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - a) Macrotipologia: Servizi socio sanitari e Istruzione - Tipologia: Centri sociali e aggregativi
    - Utilizzazione fondiaria                      Uf = 0,4 mq/mq
    - Rapporto di copertura max                 Rc = 30%
    - Altezza max                                     H = 9,50
  - b) Macrotipologia: Cultura
    - Utilizzazione fondiaria                      Uf = 0,2 mq/mq
    - Rapporto di copertura max                 Rc = 20%
    - Altezza max                                     H = 7,50

- c) Macrotipologia: Sport
- Utilizzazione fondiaria                       $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$
  - Rapporto di copertura max                       $R_c = 10\%$
  - Altezza max                                       $H = 7,50$  (salvo esigenze speciali per impianti)
- 2 Nelle strutture private delle Macrotipologie Cultura e Sport ed alla Tipologia Centri sociali ed aggregativi potranno insediarsi altresì strutture di supporto e di servizio per gli utenti, compresa la somministrazione di cibi e bevande e/o di vendita di prodotti attinenti la funzione principale, a condizione che tali strutture non superino il 20% della complessiva Slp destinata al servizio principale; è comunque consentita una Slp minima complessiva di mq 100.
- 3 La realizzazione di strutture e di supporto e di servizio di cui al precedente comma è subordinata all'ottenimento di PdCC onerosi, che prevedano altresì una obbligatoria dotazione di specifiche aree per servizi determinata secondo i criteri di cui agli articoli 10 e 11 delle presenti norme.

## Art. 17 - Utilizzazione privata del sottosuolo di aree per servizi

- 1 Qualora la destinazione delle aree per servizi complementari sia classificata nelle sottotipologie "Verde di quartiere", "Verde d'arredo complementare ad altre strutture", "Verde d'arredo", "Spazi per la sosta/Parcheggio pubblico", potrà essere consentito l'uso privato del suolo sottostante quello a verde e/o a parcheggio previo Permesso di Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni:
- a) il soprasuolo sia conformato per soddisfare adeguatamente la destinazione prevista e sia interamente destinato all'uso previsto dal PdS, o ad altro a scelta del Comune tra quelli indicati nelle sottotipologie di cui al precedente comma 2, salvo i minimi spazi necessari agli impianti ed al collegamento al livello sottostante,
  - b) l'uso pubblico del soprasuolo sia assicurato attraverso asservimento,
  - c) tutti i costi per la manutenzione della impermeabilizzazione della copertura degli spazi privati siano interamente a carico del soggetto privato,
  - d) gli spazi posti al livello sottostante, interrato o seminterrato, siano destinati:
    - a1) a parcheggio privato
    - a2) a deposito
    - a3) ad attività artigianali di servizio
  - e) le parti edificate in sottosuolo occupino una porzione della Sf nei seguenti limiti:
 

a1) a parcheggio privato	max 90%
a2) a deposito	max 60%
a3) ad attività artigianali di servizio	max 60%
  - f) i manufatti interrati o seminterrati abbiano altezze interne:
 

a1) parcheggio privato	$H_{int}$ max 2,50 ml
a2) a deposito	$H_{int}$ max 3,50 ml
a3) ad attività artigianali di servizio	$H_{int}$ max 3,50 ml
  - g) gli atti abilitativi per i depositi e per le attività artigianali di servizio siano assoggettati al contributo di costruzione applicato per le destinazioni produttive
  - h) le attività di artigianato di servizio, da insediarsi nel rispetto del RLD'I e del Piano di zonizzazione acustica, non creino molestia alle funzioni insediate ed insediabili sulle aree circostanti.

## Art. 18 - Ambiti delle infrastrutture per la mobilità

- 1 Gli ambiti delle infrastrutture per la mobilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, quali: aree verdi di arredo, marciapiedi, aree di fermata e sosta lungo strada.
- 2 Il Piano dei servizi classifica la rete viaria ed individua nelle tavole di piano gli ambiti delle infrastrutture stradali esistenti ed il tracciato per quelle di previsione.
- 3 Sulle aree destinate alle infrastrutture per la mobilità, è vietata ogni nuova realizzazione di costruzioni, manufatti e/o recinzioni; sono consentite unicamente opere, manufatti ed attrezzature funzionali alla mobilità.
- 4 I tracciati viari di nuova previsione sono indicativi, fino all'approvazione del relativo progetto dell'opera. La progettazione potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante del Piano dei Servizi nei casi in cui le modifiche:
  - sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;

- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
  - non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal PdR
- 5 Lungo i tracciati viari di nuova previsione della viabilità locale riportati sulle tavole di classificazione del territorio, in attesa della definizione del progetto definitivo/esecutivo o del Piano attuativo, è vietata ogni edificazione per una fascia di ml 20 per lato rispetto all'asse del tracciato.

### Art. 19 - Percorsi Agro-silvo-pastorali, ciclopedonali, mulattiere e sentieri

- 1 Le Tavole 2.1ps, 2.2ps, 2.3ps, nonché quelle di Classificazione del PdR, individuano i percorsi agro-silvo-pastorali, ciclopedonali, mulattiere e sentieri esistenti e previsti, ed i relativi attraversamenti protetti.
- 2 A protezione dei percorsi di cui al precedente comma, per una distanza di ml 2,50 dall'asse dei percorsi stessi è vietata la realizzazione di costruzioni, manufatti, piantumazioni, muri di sostegno per livellamenti o contenimenti di proprietà private e recinzioni di ogni tipo; potranno essere autorizzati unicamente i manufatti che l'AC riterrà necessari alla stabilità dei versanti per la tutela dei percorsi e quelli autorizzati dall'AC per motivi di pubblica utilità.

### Art. 20 - Fasce di rispetto stradale

- 1 Le fasce di rispetto stradale riportate sulle tavole di piano sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali per il traffico degli autoveicoli, alla realizzazione dei relativi servizi, svincoli, fasce verdi e simili, nonché alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali.
- 2 Salvo diversa disposizione dettata dalla disciplina paesaggistica afferente le aree sottoposte a tutela in forza del D.Lgvo 42/2004 e le aree tutelate dalla disciplina paesaggistica del PGT, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale strutture destinate ai distributori di carburante per autotrazione e relativi servizi.
- 3 Nelle fasce di rispetto stradale potranno realizzarsi fasce a verde ed opere di mitigazione ambientale che non siano di ostacolo alla mobilità.

### Art. 21 - Linee di arretramento

- 1 Le linee di arretramento riportate sulle tavole di piano sono destinate a protezione dei nastri stradali e costituiscono il limite oltre il quale i nuovi edifici non possono avvicinarsi al nastro stradale.
- 2 L'area posta tra il tracciato stradale esistente o previsto e la linea di arretramento potrà essere ricompresa nell'area privata recintabile.

### Art. 22 - Infrastrutture tecnologiche

- 1 Le infrastrutture tecnologiche potranno essere realizzate sia dalla PA, sia da altri Enti, sia dalle Società erogatrici dei servizi.
- 2 La realizzazione delle infrastrutture tecnologiche dovrà conformarsi alla generale disciplina di tutela paesistica e del Piano Naturalistico Comunale.
- 3 Le infrastrutture quali cabine elettriche o per il gas-metano o per la telefonia potranno realizzarsi senza specifica localizzazione in relazione ai fabbisogno di infrastrutture urbane, tuttavia la loro localizzazione non dovrà interferire con le infrastrutture viabilistiche, né creare ostacolo alla mobilità.
- 4 Qualora le infrastrutture tecnologiche necessitino di edifici autonomi dovranno osservare i seguenti parametri edificatori:
  - Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$
  - Rapporto di copertura max  $R_c = 30\%$
  - Altezza max  $H = 9,50$
  - Volume virtuale (per i parcheggi pertinenziali)  $V_v = S_{lp} \times 3,00$
  - Aree a parcheggio pubblico  $15\% S_{lp}$

## TITOLO IV - PIANO NATURALISTICO COMUNALE

### Art. 23 - Premessa

- 1 Al PGT è allegato come parte integrante il Piano Naturalistico Comunale (PNC), elaborato dal Comune in collaborazione con il Parco delle Orobie Bergamasche, interessa l'intero territorio comunale e si propone la protezione, la cura, il risanamento, il miglioramento e lo sviluppo dei beni naturali.
- 2 La generale disciplina del PNC è contenuta nel TITOLO V delle NTA del Documento di Piano. Le disposizioni del PNC afferenti i servizi sono a tutti gli effetti recepiti quali parti integranti delle presenti norme.

### Art. 24 - Carta dello sviluppo naturalistico

- 1 Al Piano dei Servizi è allegata la Carta dello Sviluppo Naturalistico come definita all'art 15 delle NTA del DdP.
- 2 Le modalità di intervento per lo sviluppo naturalistico sono disciplinate dal TITOLO V delle NTA del DdP che devono considerarsi per tale aspetto parte integrante del Piano dei Servizi.

## TITOLO V - RETE ECOLOGICA

### Art. 25 - Elementi costitutivi

- 1 Sono elementi costitutivi della rete ecologica del Comune le aree ad elevato valore naturalistico comprendenti gli ambiti ricompresi nel territorio del Parco delle Orobie Bergamasche nonché nei territori di fondo valle, classificati **AV/PE** dal Piano delle Regole che assumono una rilevante funzione di corridoi ecologico secondario locale.

### Art. 26 - Tutela della componente ecologica e verde di collegamento

- 1 La tutela della componente ecologica dei suoli è affidata al **PNC** di cui al TITOLO V delle NTA del DdP.
- 2 In sede di definizione degli interventi soggetti a PA si dovranno prevedere spazi di mitigazione, preferibilmente alberata sia per migliorare l'aspetto vedutistico sia per garantire un'adeguata protezione della natura.

## TITOLO VI - NORME FINALI

### Art. 27 - Edifici esistenti su aree destinate a servizi

- 1 Sugli edifici di proprietà privata eventualmente esistenti su aree destinate a servizi previsti dal PdS, che non ospitano attività di servizio, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico, senza possibilità di mutamenti delle destinazioni d'uso, salvo quelle coerenti con l'adeguamento al PdS.

### Art. 28 - Dotazione di aree a servizi nei Piani Attuativi vigenti

- 1 Nei piani attuativi approvati o adottati, alla data di adozione del PdS, continuano ad applicarsi le dotazioni già previste dai relativi atti di adozione od approvazione.
- 2 In caso di mancata approvazione definitiva o allo scadere del termine di efficacia dei Piani Attuativi di cui al precedente comma si applicheranno le previsioni del presente PdS.

## Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PNC	Piano Naturalistico Comunale
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
Sd	Superficie drenante
Rd	Rapporto drenante
V	Volume
Va	Volume accessorio
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero



# INDICE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Natura e applicazione del Piano dei Servizi	pag	3
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano dei Servizi (PdS)	pag	3
Art. 3 - Servizi essenziali	pag	3
Art. 4 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici	pag	5
Art. 5 - Rapporto con altri strumenti di pianif. e prog. settoriali	pag	5
Art. 6 - Perequazione compensativa e sostenibilità ...	pag	6
Art. 7 - Aggiornamenti e varianti al Piano dei Servizi	pag	6

## TITOLO II - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Art. 8 - Disciplina delle aree per servizi essenziali	pag	7
Art. 9 - Disciplina delle aree per servizi complementari	pag	7
Art. 10 - Dotazione minima delle aree per servizi essenziali	pag	7
Art. 11 - Modalità di assolv. della dotaz. min. delle aree per servizi essenziali	pag	8
Art. 12 - Criteri di flessibilità nei Piani Attuativi	pag	9
Art. 13 - Aree per servizi negli AdT	pag	9

## TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 14 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto	pag	11
Art. 15 - Attrezzature religiose	pag	11
Art. 16 - Attrezzature private su aree per servizi complementari	pag	11
Art. 17 - Utilizzazione privata del sottosuolo di aree per servizi	pag	12
Art. 18 - Ambiti e infrastrutture per la mobilità	pag	12
Art. 19 - Percorsi agro-silvo-pastorali, mulattiere	pag	13
Art. 20 - Fasce di rispetto stradale	pag	13
Art. 21 - Linee di arretramento	pag	13
Art. 22 - Infrastrutture tecnologiche	pag	13

## TITOLO IV - PIANO NATURALISTICO COMUNALE

Art. 23 - Premessa	pag	14
Art. 24 - Carta dello sviluppo naturalistico	pag	14

## TITOLO V - RETE ECOLOGICA

Art. 25 - Elementi costitutivi	pag	15
Art. 26 - Tutela della componente ecologica e verde di collegamento	pag	15

## TITOLO VI - NORME FINALI

Art. 27 - Edifici esistenti su aree destinate a servizi essenziali	pag	16
Art. 28 - Dotazione di aree a servizi essenziali nei Piani Attuativi vigenti	pag	16