

# COMUNE DI CREDARO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*PIANO DEI SERVIZI*

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

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. Arch. Matteo Rota  
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 01 del 27.01.2009  
adottato definitivamente dal C.C. con delibera N° 13 del 01.09.2009

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2009

aggiornamenti:

**COMUNE DI CREDARO**

**DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**

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

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

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.

Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo individuate cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A., in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, ai sensi del precedente comma.

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.

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.

La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto dal successivo art. 2.

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 e nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.

Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 38 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

*Art. 2 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico*

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- 1) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico.
- 2) 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).
- 3) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 4) 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).
- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati:
  - dalla Pubblica Amministrazione
  - 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
  - in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica, secondo quanto previsto nei successivi comuni.
- 2) 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 legge Regionale 12/2005.
- 3) Le **aree per l'istruzione** fanno riferimento alle attrezzature per la realizzazione delle scuole dell'obbligo e delle scuole per l'infanzia.  
All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici esistenti. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.
- 4) Le **aree per le attrezzature di interesse comune**, e gli edifici in esse compresi saranno utilizzate per 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.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 27 lettere a, b, c, d 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 sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i

criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti, secondo quanto previsto dal successivo articolo.

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.

5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, 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 per 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.

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

Nelle aree destinate a verde pubblico per la formazione di parchi e giardini è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche da privati, purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4 sono:

- volume totale : mc. 300 (Slp = 100 mq.)
- Sup. cop. max : mq. 100
- H max : ml. 3,50

6) 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 i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico.

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'at. 45 della LR 12/2005.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7) Tutte le **aree per standards potranno essere comunque con attrezzature e dotazioni integrate** e potranno quindi essere utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards.

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.

8) Il Piano dei Servizi prevede la conferma di attrezzature private di interesse pubblico esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 27 della LR 12/2005 purchè compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.

Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere ammessi ed effettuati con le modalità di cui al comma 2° del punto 4 del presente articolo.

9) Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le **aree per le attrezzature religiose** localizzandole con una simbologia specifica.

All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale 09.05.1992 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno di tali aree è ammessa l'edificazione di edifici a carattere residenziale per una quota non superiore al 30% della superficie fondiaria complessiva con gli indici di cui all'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole.

I parametri edificatori per le attrezzature di culto e quelle ad esse complementari saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n° 20/92.

### Art. 3 *Compensazione*

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.

I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singoli 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 60% dell'indice medio.

In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole sarà comunque possibile attribuire diritti edificatori nella misura massima di 0,30 mc/mq di src residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.

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

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

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 P.R.G. nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.

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.

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. 4 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero*

Il Piano dei Servizi individua con apposito segno grafico le aree di verde privato a destinazione sportiva e per attrezzature per il tempo libero.

L'intervento su tali aree è prioritariamente di competenza della Pubblica Amministrazione.

Tali aree potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature sportive anche private in forma organizzata per una fruizione collettiva, purchè abbiano i requisiti per l'accreditamento di cui al successivo art. 7 e le specifiche destinazioni sportive siano individuate di concerto con l'Amministrazione Comunale alla quale compete la definizione delle priorità.

Le attrezzature sportive potranno prevedere anche con 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.

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.

Gli interventi attuati da Enti pubblici o privati istituzionalmente competenti saranno realizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. del Documento di Piano.

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 di ristoro per una superficie coperta massima di mq. 300 e un volume massimo di mc. 1200.

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.

L'intervento dovrà comunque prevedere superfici a verde per una quantità minima pari al 25% dell'area complessiva.

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.

Nel caso di cui al precedente comma le attrezzature non saranno soggette al pagamento di contributi afferenti il Permesso di Costruire.

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

Si intende per “carico urbanistico primario degli insediamenti” il fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti stessi.

Gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di ampliamento edilizio determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.

I posti auto relativi al soddisfacimento del carico urbanistico primario a tutti gli effetti sono “opere di urbanizzazione primaria.” E devono avere superficie minima di mq. 15 per ogni stallo, oltre agli eventuali spazi di manovra.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o essere allegato alla Denuncia di Inizio Attività e dovrà definire la sistemazione generale degli spazi destinati al soddisfacimento del CUP con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.

Il carico urbanistico relativo agli insediamenti residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.

Il carico urbanistico nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, artigianali di servizio, turistico-ricettive, è definito in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle singole attività.

Il carico urbanistico nelle aree produttive, è definito in rapporto alla superficie lorda di pavimento degli insediamenti.

In rapporto alle tipologie edilizie e alle modalità 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 pari o inferiore a 1,5 mc/mq e prevalentemente monofunzionali.

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia media pari o inferiore a 1,5 mc/mq e con presenza di attività e destinazioni commerciali, terziarie e artigianali ove ammesse in misura pari o superiore al 30% del volume edilizio complessivo previsto dal progetto edilizio o dal Piano Attuativo

CU alto: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità media superiore a 1,5 mc/mq o con presenza di destinazioni commerciali, terziarie e artigianali, ove ammesse, in misura superiore al 50% del volume edilizio complessivo.

B - Destinazioni commerciali e terziarie in edifici monofunzionali

CU basso: è determinato dalla presenza negli edifici 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 non superiore a 150 mq. e/o da unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 350 mq massimi.

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

C- Destinazione produttive:

CU basso è determinato dalla presenza di insediamenti con edifici aventi slp fino a 1500 mq

CU medio è determinato dalla presenza di insediamenti con edifici aventi slp fino a 3000 mq

CU alto è determinato dalla presenza di insediamenti con s edifici aventi lp superiore a 3000 mq.

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 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp e 1 posto auto per ogni attività commerciale o ogni 150 mt di slp

CUE: 1 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp e 2 posti auto per ogni attività commerciale o ogni 150 mt di slp

La norma non si applica nei nuclei storici ove il carico urbanistico potrà essere monetizzato.

B – Attività commerciali

CUB: 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare

CUM: 3 posti auto per ogni unità immobiliare commerciale o terziaria o ogni 350 mq di slp

CUE 4 posti auto ogni 300 mq di slp.

Restano fatte salve le disposizioni regionali in materia di insediamenti commerciali.

C - Attività produttive

CUB (insediamenti fino a 1500 mq di slp) : obbligo di reperimento, all'esterno della recinzione dell'attività, di aree a parcheggio per mq. 150

CUM (insediamenti fino a 3000 mq di slp): obbligo di reperimento, all'esterno della recinzione dell'attività, di aree a parcheggio per mq.300

CUE(insediamenti con slp superiore a 3000 mq): obbligo di reperimento, all'esterno della recinzione dell'attività, di aree a parcheggio per mq. 25 ogni 200 mq di slp

### Piani Attuativi

Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto pubblici nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.

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.

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.

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.

Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o all'ottenimento dell'agibilità degli edifici il CU di nuove unità abitative, ottenute 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: qualora 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%.

### Interventi soggetti a titolo abilitativo diretto

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, che risultino liberamente e direttamente accessibili dagli spazi pubblici.

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.

I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

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

In sede i prima applicazione delle presenti norme e comunque fino all'approvazione definitiva del PGT, qualora negli interventi non soggetti a Piano Attuativo non risultino dimostratamente reperibili gli spazi di sosta necessari al soddisfacimento del CUP, tali superfici potranno essere monetizzate.

Il valore di monetizzazione sarà stabilito con deliberazione della Giunta Comunale sulla base di relazione tecnica di stima del costo delle aree nella zona di riferimento e del costo di realizzazione.

*Art. 6 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi*

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.

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.

A tali effetti l'unità di carico insediativo avente Superficie Residenziale Computabile inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

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 teorica di ml 3,20.

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.

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, ottenute moltiplicando la somma di tali superfici per 3,20.

*Art. 7 Accredитamento*

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.

Le funzioni insediabili di massima sono le seguenti: servizi di assistenza sociale e sanitaria, centri medici polispecialistici, poliambulatori, servizi sociali e ricreativi, servizi tecnici e amministrativi. 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.

I servizi e le funzioni di cui al comma 2 possono essere pubblici e/o privati accreditati.

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.

Le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti dall'art. 2 delle presenti norme.

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 ai precedenti commi 3,4 e 5.

*Art. 8 Retrocessione di aree a standard*

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 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.

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.

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.

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 3.

*Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare*

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.

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. 10 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità*

Il Piano dei Servizi definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche esistenti e previste nel territorio comunale destinate alla mobilità,

Ulteriori tracciati stradali, percorsi e spazi pedonali possono essere individuati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dagli atti di assenso edilizi.

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 al contorno.

In sede di attuazione del PA, attraverso la progettazione esecutiva degli interventi potranno 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.

Le strade di lottizzazione devono avere larghezza della sede veicolare inferiore a mt 6; esse devono essere inoltre munite di un marciapiede o comunque di percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Potranno essere concesse deroghe alla realizzazione dei marciapiedi soltanto in presenza di particolari situazioni orografiche che limitino oggettivamente sotto il profilo ambientale la dimensione della sezione stradale.

Sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle 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 alle opere effettuate in caso di realizzazione dell'infrastruttura.

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.

L'atto di rinuncia di cui al comma 8 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che siano decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione del Piano dei Servizi.

*Art. 11 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 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.

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.

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.

Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

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.

Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.

La distanza da osservarsi dalla strada Provinciale, anche ove non sia graficamente individuata negli elaborati grafici 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).

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, come indicato all'art. 6, comma 8.

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

*Art. 12 Distributori di carburante e servizi accessori*

Il Piano dei Servizi prevede specifiche aree da destinarsi all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie.

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%

Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.

La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

L'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale.

*Art. 13 Rete ecologica comunale*

La tavola 3 del Piano dei Servizi “Articolazioni delle reti ecologiche” 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 Nda del PTCP e con riferimento alla tav. E5.5 del PTCP.

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 nel 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.

All’interno degli ambiti di valore ambientale e paesistico previsti dal Piano delle Regole sono individuate specifiche aree di carattere naturalistico – ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.

All’interno dei medesimi ambiti e in alcune specifiche aree soggette alla disciplina del Piano delle Regole, la tav. 3 di cui al 1° comma individua con specifica simbologia grafica i varchi con finalità di continuità ecologica, che devono essere individuati all’interno della progettazione della pianificazione attuativa o degli interventi soggetti a titoli abilitativi diretti.

La collocazione di tali varchi sarà quindi definitiva nel dettaglio all’interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

*Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale*

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.

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

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.

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.

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.

Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma potranno essere:

- scariche;
- impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
- impianti di trattamento chimico-fisico;
- impianti di trattamento termico e di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
- impianti di selezione e recupero/riciclo materiali;
- impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
- impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
- impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri;
- impianti di trattamento inerti provenienti dall'edilizia;
- depositi ed impianti di ricondizionamento preliminari ad altre operazioni di trattamento di rifiuti.

*Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico*

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”).

Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/99.

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.

La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall’Autorità competente in materia di Ambiente.

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 Reti energetiche*

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.

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. 18 Pozzi acquedottistici*

Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.

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.

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

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.

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.

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.

Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione nel nuovo sito idoneo.

Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz.

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.

*Art. 20 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa*

I centri di telefonia fissa potranno essere allocati ai piani terra degli edifici presenti nelle zone di cui all'art. 13 della disciplina del Piano delle Regole e nelle zone di cui agli artt. 25 e 26 della medesima disciplina.

Nell'ambito delle zone di cui agli artt. 25 e 26 tali postazioni potranno essere realizzate anche in edifici autonomi.

Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e i requisiti degli ambienti le cui connotazioni igienico sanitarie saranno specificate dal Regolamento Locale di Igiene.

Per tali interventi è fatto 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. 21 Impianti di illuminazione*

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.

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.

INDICE

<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....	1
Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità .....	2
Art. 2 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico.....	3
Art. 3 Compensazione .....	6
Art. 4 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero.....	8
Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione.....	10
Art. 6 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi.....	14
Art. 7 Accreditamento .....	15
Art. 8 Retrocessione di aree a standard .....	16
Art. 9 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare.....	17
Art. 10 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità .....	18
Art. 11 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto .....	20
Art. 12 Distributori di carburante e servizi accessori .....	22
Art. 13 Rete ecologica comunale.....	23
Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale.....	24
Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti .....	25
Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico .....	26
Art. 17 Reti energetiche.....	27
Art. 18 Pozzi acquedottistici.....	28
Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile.....	29
Art. 20 Localizzazione dei Centri di Telefonia .....	30
Art. 21 Impianti di illuminazione .....	31
INDICE.....	32