

COMUNE DI VIGOLO

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. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 7 del 27.04.2010

approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 07.11.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: APRILE 2010

aggiornamenti: NOVEMBRE 2010

COMUNE DI VIGOLO

DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

DISCIPLINA URBANISTICA 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, di proprietà di Enti istituzionalmente competenti alla erogazione di servizi di interesse pubblico o da conferire agli stessi, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, da confermare o da reperire attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti e dei fabbisogni della popolazione e delle attività economiche e sociali insediate.

Il Piano dei Servizi indica quali sono gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati cartograficamente e/o parametrati dalle presenti N.T.A., in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, per le finalità di cui al 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 per servizi attrezzature e infrastrutture non comprese nel perimetro dei PA sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisizione bonaria o fatte oggetto di convenzione finalizzata 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 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. 9 c. 8 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

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, e relative aree di pertinenza.
- b) Aree per l'istruzione primaria, 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 attrezzato (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, verde pubblico, piazze pubbliche ecc.).
- e) Aree per parcheggi pubblici di interesse generale e aree, anche private, necessarie al soddisfacimento del carico urbanistico primario della sosta.
- f) Aree per standards di scala urbana, anche con attrezzature e dotazioni integrate.

Art. 2 Prescrizioni di intervento

Negli ambiti destinati ad attrezzature e servizi individuati al precedente articolo sono da osservarsi le seguenti prescrizioni generali:

- a) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti istituzionalmente finalizzati a svolgere servizi pubblici o di interesse pubblico e all'esercizio delle relative attrezzature, quali: Enti, Fondazioni, Consorzi 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 per attrezzature pubbliche e servizi, fino alla realizzazione degli stessi sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 27, 1° comma, lettere a),b),c) della L.R. 12/2005.

Le **aree per istruzione primaria** e gli edifici in esse compresi saranno utilizzate per l'allocazione delle attrezzature inerenti la scuola dell'obbligo e per quelle relative alla scuola per l'infanzia, ivi compresi gli asili nido.

Gli interventi saranno definiti in funzione degli specifici caratteri funzionali e dimensionali delle singole attrezzature sulla base di progetti esecutivi predisposti dalla Pubblica Amministrazione o, nel caso di interventi di Enti o di privati in convenzione previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di una proposta progettuale di dettaglio accompagnata da adeguata relazione sui caratteri e contenuti dell'intervento.

Tale approvazione, non sostituiva del titolo abilitativo, costituirà il presupposto necessario per la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire che dovrà essere presentata nella forma del PdC convenzionato con i caratteri indicati dalla specifica disciplina in materia individuata dal Piano delle Regole.

Gli interventi stessi non potranno comunque essere effettuati mediante denuncia di inizio attività.

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 di cui alla lettera c) del comma 8 del precedente articolo 1, e gli interventi potranno essere effettuati sia con intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti 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 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.

Nelle aree a per attrezzature di interesse comune potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute, su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale.

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.

All'interno delle aree per attrezzature di interesse comune sono individuate con specifica simbologia grafica, le **aree per attrezzature e servizi religiosi**.

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.

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. 2 della Legge Regionale n° 20/92.

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 a giardino o parco, con opportuno studio della viabilità pedonale interna , o per la realizzazione di attrezzature sportive

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 delle attrezzature da insediare.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile insediare 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. 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 del contributo inerente il PdC, o in regime di convenzione d'uso pubblico all'interno dei Piani Attuativi.

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 diritto di superficie dall'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.

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.

I parcheggi dovranno essere opportunatamente 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.

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

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.

Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 9 e 12 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

Art. 3 standard urbanistici

Le aree per standard urbanistici devono essere garantite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione o, in presenza di alloggi di dimensione inferiore a 250 mc, nella misura di 45 mq per ogni alloggio.

Negli interventi residenziali dovrà inoltre essere garantita la realizzazione all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di mq 3 ogni 100 mc per verde di arredo.

Le superfici di standard urbanistico di competenza dei singoli interventi, ove non individuate dalla planimetria di progetto del Piano dei Servizi e ad eccezione delle aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui al successivo art. 6 potranno essere monetizzate, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione al fine di consentire l'acquisizione delle aree per attrezzature e servizi previste in linea generale dal Piano.

Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 6 dovranno di norma essere reperite lungo gli assi stradali di accesso di servizio ai lotti edificabili, in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.

Nel caso di realizzazione di superfici di parcheggio, non lineari, con più di 6 posti auto, dovrà essere prevista una superficie di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie destinata agli spazi di sosta e di manovra.

La convenzione degli strumenti attuativi dovrà indicare il numero di unità abitative previsto complessivamente nell'ambito oggetto di pianificazione attuativa e dare indicazione del soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui al successivo art. 6.

Qualora nel corso dell'attuazione degli interventi edilizi si intendesse prevedere un numero di alloggi superiore al 10% rispetto a quello indicato nella convenzione dell'inerente Piano Attuativo, tale incremento sarà effettuabile solo a condizione che sia preventivamente data dimostrazione del soddisfacimento del CUP aggiuntivo.

Art. 4 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 permuta, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

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. 5 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.

Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.

Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

Art. 6 Rete ecologica comunale

La tavola “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 saranno disciplinati nel PGT all’interno del Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesi di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.

All’interno degli ambiti di trasformazione che saranno previsti dal Documento di Piano verranno individuate specifiche aree di carattere naturalistico – ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.

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

Art. 7 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione

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

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.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.

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.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.

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

A - Residenza

CU: un 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

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

50

C – Attività commerciali

CU: tre posti auto per ogni 150 mq di superficie di vendita.

Ove non prescritta la cessione dalla disciplina di piano per le singole zone il CU è monetizzabile.

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.

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.

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.

I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

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.

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

Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato.

Art. 8 Ambito del Centro Socio Sanitario

Il Piano dei Servizi individua il perimetro complessivo interessato dall'intervento di realizzazione del Centro Socio Sanitario per la cura delle malattie della nutrizione e dei disturbi neurologici.

Tale insediamento, in corso di attuazione, in ragione degli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale e dei Permessi di Costruire già rilasciati viene confermata nelle sue funzioni, destinazioni specifiche, consistenza volumetrica e articolazione architettonica, così come individuate nei titoli abilitativi dell'Amministrazione Comunale e/o previste negli accordi o convenzioni definite.

Gli interventi di cui al presente articolo restano quindi soggetti alla disciplina dei titoli abilitativi in essere all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Qualora gli interventi stessi non fossero in tutto o in parte realizzati alla scadenza dei titoli abilitativi o delle pattuizioni convenzionali, ove formalmente stipulate, gli interventi stessi potranno essere attuati o completati solo a fronte dell'approvazione di specifico Programma Integrato di Intervento nel quale saranno ridefinite con l'Amministrazione le destinazioni, le modalità e i parametri di intervento.

Art. 9 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 slp inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

L'unità di carico insediativo con slp superiore a mq 70 è rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della slp per l'altezza teorica di ml 3,50.

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 slp e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenuti moltiplicando la somma di tali superfici per 3,00.

Art. 10 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. 11 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 4.

Art. 12 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 impianti tecnologici, quali le cabine metano, ecc, nonché di impianti tecnologici, quali le cabine metano, 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. 13 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. 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:

- discariche;
- 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 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. 16 della disciplina del Piano delle Regole esclusivamente negli edifici di grado 5°.

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. 6 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 18 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. 19 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. 20 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. 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 , s.m.i. e LR 17/2000.

INDICE

<i>Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2 Prescrizioni di intervento</i>	<i>4</i>
<i>Art. 3 standard urbanistici</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 Compensazione.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 5 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 6 Rete ecologica comunale</i>	<i>11</i>
<i>Art. 7 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione</i>	<i>12</i>
<i>Art. 8 Ambito del Centro Socio Sanitario</i>	<i>14</i>
<i>Art. 9 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 10 Accreditalento.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 11 Retrocessione di aree a standard.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 12 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 13 Distributori di carburante e servizi accessori.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 17 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 18 Reti energetiche</i>	<i>25</i>
<i>Art. 19 Pozzi acquedottistici</i>	<i>26</i>
<i>Art. 20 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 21 Impianti di illuminazione</i>	<i>28</i>