

# COMUNE DI VILLONGO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### *PIANO DEI SERVIZI*

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

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

**Collaboratori:**

Dott. Arch. Diego Facchinetti (U.T.C. Comune Villongo)  
Dott. Arch. Vittorio Pagetti



approvata definitivamente dal C.C.con delibera N.1 del 26.02.2008  
modificata e integrata con variante approvata con delibera N.9 del 08.05.2015

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2008

agg.: MAGGIO 2015

**COMUNE DI VILLONGO**

**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 in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, ai sensi del precedente comma, individuate cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A.

All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.

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 competenza dell'Amministrazione Comunale.

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 o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 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. 31 della legge 05.08.78 n° 457.
- 3) Le **aree per l'istruzione primaria** fanno riferimento alle attrezzature esistenti. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.
- 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. 31 lettere a, b, c, d della Legge 05.08.78 n° 457, 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.

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, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale, interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

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

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

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

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) Le **aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate** saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75 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 inoltre immobili ed aree private di interesse pubblico a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 31 della L. 457/78 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 2° del punto 4 del presente articolo.

Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di Piano dei Servizi

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.

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.

---

\* ora Legge Regionale n. 2/2015

*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 dell'opera pubblica potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori a comparti vincolati a servizi prevedendo che le aree possano essere cedute gratuitamente al Comune e prevedendo l'attribuzione di diritti edificatori compensativi la cui realizzazione potrà essere effettuata su altri terreni edificabili all'interno degli ambiti di trasformazione o delle aree edificabili previste dal Piano delle Regole.

I diritti compensativi potranno essere attuati anche 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, o infine mediante l'iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della lr 12/2005 e s.m.i.

Qualora l'area ceduta al Comune abbia una superficie complessiva non superiore a 500 mq il diritto compensativo viene determinato in 150 mc (50 mq/src) indipendentemente dalla effettiva dimensione dell'area.

I diritti edificatori di cui al comma 1° sono anche liberamente commerciabili: in tal caso essi dovranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori saranno di volta in volta attribuiti ai singoli comparti avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire.

In mancanza di riferimenti sarà comunque possibile attribuire diritti edificatori nella misura massima di 0,30 mc/mq di "src" residenziale o di 0,4 mq/mq di "superficie utilizzabile" a fini produttivi.

L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata dal Consiglio Comunale preliminarmente all'atto di cessione o 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 6.

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. In tal caso i diritti saranno riconosciuti in ragione dell'area effettivamente ceduta

*Art. 4 Parchi pubblici e aree di verde pubblico*

La tavola 3 del Piano dei Servizi indica l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.

La destinazione delle aree per parchi pubblici e delle aree di verde pubbliche, o di uso pubblico fa riferimento alle indicazioni di cui all'art. 2 punto 5 delle presenti norme.

La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.

Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro, questi ultimi nei limiti di cui all'art. 2 punto 5, 3° comma

Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale. In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.

Il progetto di cui al comma precedente non determina variante al Piano di Governo del Territorio.

Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

Nel sottosuolo potranno essere realizzati spazi di parcheggio anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale a condizione che il soprassuolo sia attrezzato a verde.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle aree a parco pubblico e di verde pubblico, potrà comunque realizzare, anche in superficie, attrezzature a parcheggio per il servizio degli utenti.

*Art. 5 Aree di verde privato 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.

Tali aree potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature sportive private anche in forma organizzata per una fruizione collettiva.

Le attrezzature sportive potranno essere realizzate anche con strutture edilizie la cui superficie coperta non potrà superare complessivamente il 30% della superficie complessiva dell'area campita dal Piano dei Servizi con segno grafico uniforme.

Gli interventi 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 o mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole..

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 e giardino per una quantità minima pari al 25% dell'area complessiva.

Laddove gli impianti e le attrezzature vengano realizzati in conformità ai caratteri tecnici previsti dagli standard regolamentari delle inerenti discipline sportive e 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 sono soggette al pagamento di contributi afferenti il Permesso di Costruire.

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

*(Articolo trasferito dalla disciplina del Piano delle Regole in accoglimento di osservazione)*

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 de pedoni ed 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 da una percentuale della superficie lorda di pavimento.

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

In rapporto alle tipologie edilizie insediative il carico urbanistico può essere basso, medio, alto e viene così individuato.

A - Destinazioni residenziali:

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

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

CU alto: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità media superiore a 1,5 mc/mq

B - Destinazioni commerciali e terziarie

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

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

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

C- Destinazione produttive:

CU basso rapporto sf/addetti > 500 mq

CU medio rapporto sf/addetti > 300 mq

CU altro rapporto sf/addetti < 200 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 s.r.c.

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

CUE: 2 posti auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

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

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

B- Attività produttive

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

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

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

C – Attività commerciali

CUB: 4 posti auto per ciascuna unità di vicinato

CUM : 6 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

CUE 8 posti auto ogni 300 mq di slp.

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

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.

I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

I posti auto in superficie, anche esterni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

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 sulle attrezzature e servizi diversi dai parcheggi è soddisfatto alternativamente:

- mediante la cessione di aree per servizi e attrezzature
- mediante la realizzazione di interventi per servizi e attrezzature
- mediante versamento specifico contributo per la realizzazione di servizi e attrezzature.

L'Amministrazione Comunale definiva con apposita deliberazione in funzione dei caratteri degli interventi, all'interno dei Piani Attuativi, o nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di soddisfacimento dei carichi urbanistici di cui la precedente comma.

Negli interventi di nuova edificazione e di ampliamento edilizio con aggiunta di volume superiore a 250 mc dovrà essere reperita a carico dell'insediamento e all'esterno dei lotti, una quantità di posti auto pari ad uno per ogni alloggio di nuova formazione, che dovrà essere liberamente fruibile al servizio degli utenti delle unità edilizie.

Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico reperite all'esterno dei lotti, pur rimanendo di proprietà privata, dovranno essere asservite all'uso di parcheggio.

*Art. 6 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità*

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

La progettazione esecutiva di tali infrastrutture deve osservare quanto disposto al successivo art. 7

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, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purchè siano rispettate le connessioni con la viabilità esterna al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità di interesse generale.

Le strade di lottizzazione non possono presentare 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

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 sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione del Piano dei Servizi.

Nel territorio comunale, ed in specie nelle aree edificabili poste lungo il tracciato autostradale e delle strade di scorrimento a grande traffico, trovano applicazione le disposizioni in tema di contenimento dell'inquinamento acustico.

Il Piano dei Servizi prevede la rete delle piste ciclabili interne al territorio comunale.

I percorsi ciclabili fanno riferimento ad un sedime di 5 ml e la loro posizione indicata nella tav. 3, sarà definita in maniera specifica e definitiva nell'elaborato del progetto preliminare dell'opera.

Fino alla definizione del tracciato di cui al precedente comma il vincolo preordinato all'espropriazione è fissato in 5 ml per lato partendo dalla linea di tracciato individuata alla tav. 3.

*Art. 7 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.

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

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale individuata dal Piano delle Regole, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.

*Art. 8 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economica e Popolare*

Il Piano dei Servizi individua gli interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare.

Tali interventi potranno essere realizzati mediante la predisposizione di apposito Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle Leggi 167/62, 865/71 e s.m.i. o alternativamente mediante interventi privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

La quantità minima di Edilizia Economica e Popolare è individuata in mq. 3.000 di src e sarà allocata nell'Ambito di trasformazione di via Sora, individuato dal Documento di Piano.

Qualora gli interventi negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi del PdR prevedano quote di EEP aggiuntive a quelli di cui al precedente comma, tali quote saranno considerate quale proposta di standard qualitativi e potranno essere valutate per l'attivazione di eventuali elementi di incentivazione.

*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 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. 9 bis Retrocessione di aree relative a standard impropri*

La disciplina del Piano dei Servizi individua come standard impropri le aree di proprietà o di uso pubblico che di fatto non erogano servizi utili per l'intera collettività ma che in realtà rispondono ad esigenze e funzioni di tipo sostanzialmente privatistico.

Le aree oggetto del presente articolo sono quindi da considerarsi sostanzialmente prive di interesse pubblico e pertanto possono essere dismesse dal patrimonio comunale con la conseguente possibilità della loro alienazione.

La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non fa tuttavia venir meno in linea di principio la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse che potrebbe risultare indispensabile per garantire una corretta risposta funzionale alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.

In considerazione di quanto indicato al precedente comma l'alienazione delle aree o la retrocessione agli originari proprietari potrà quindi avvenire in via generale a condizione che venga mantenuto il vincolo di destinazione funzionale e la possibilità di accesso, secondo modalità che saranno di volta in volta definite dall'Amministrazione, con specifica deliberazione da allegarsi all'atto di trasferimento della proprietà, per farne parte integrante sostanziale.

Ove l'Amministrazione, su conforme parere del Responsabile del Servizio dovesse ritenere non necessario il mantenimento della funzione, anche se a titolo privato, l'area potrà essere alienata avendo come riferimento il valore corrente per la monetizzazione degli standard nel territorio comunale.

Fermo restando quanto previsto dai precedenti comma 3 e 5 l'Amministrazione, potrà attribuire alle aree oggetto del presente articolo specifici diritti edificatori nella misura e con le modalità previste dal precedente articolo 3.

*Art. 10 Rete ecologica comunale*

La tavola 4 “Articolazioni delle reti ecologiche individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale” è intesa 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 contesi di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.

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

All’interno dei medesimi ambiti di trasformazione e in alcune specifiche aree soggette alla disciplina del Piano delle Regole la tav. 4 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. 11 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. 12 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti*

In accoglimento della programmazione provinciale, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposita variante strutturale, 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.

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.

*Art. 13 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. 14 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. 15 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. 16 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 nobili 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. 17 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

<i>Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità</i> .....	2
<i>Art. 2 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico</i> .....	3
<i>Art. 3 Compensazione</i> .....	6
<i>Art. 4 Parchi pubblici e aree di verde pubblico</i> .....	7
<i>Art. 5 Aree di verde privato a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero</i> .....	8
<i>Art. 5bis - Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione</i> ....	9
<i>(Articolo trasferito dalla disciplina del Piano delle Regole in accoglimento di osservazione)</i> .....	9
<i>Art. 6 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità</i> .....	12
<i>Art. 7 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto</i> .....	14
<i>Art. 8 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare</i> .....	16
<i>Art. 9 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi</i> .....	17
<i>Art. 9 bis Retrocessione di aree relative a standard impropri</i> .....	18
<i>Art. 10 Rete ecologica comunale</i> .....	19
<i>Art. 11 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale</i> .....	20
<i>Art. 12 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti</i> .....	21
<i>Art. 13 Reti e sistemi del servizio idrico</i> .....	22
<i>Art. 14 Reti energetiche</i> .....	23
<i>Art. 15 Pozzi acquedottistici</i> .....	24
<i>Art. 16 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile</i> .....	25
<i>Art. 17 Impianti di illuminazione</i> .....	26
<i>INDICE</i> .....	27