



COMUNE DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

adeguamento del P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.Reg. n. 12/2005

Adozione: Delib. Cons. Com. n. 47 del 14 dicembre 2012

Approvazione: Delib. Cons. Com. n. 16 del 5 giugno 2013

PROGETTISTI

Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti

Via G. Paglia 22/a - Bergamo
Tel - Fax : 035/220260

Dott. Arch. Flavio Castagna

Responsabile Area V
Edilizia e Urbanistica

COLLABORATORI

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Geom. GianLuigi Zuffetti

Geom. Massimo Donin

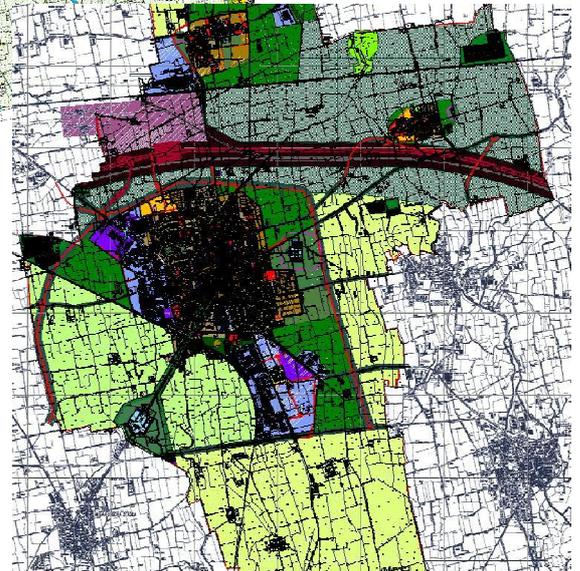
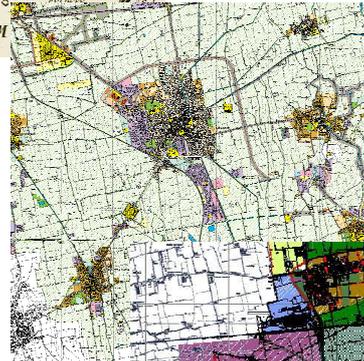
Geom. Daniele Provesi

IL SINDACO

Giuseppe Prevedini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Enrica Aragno



Piano dei Servizi

Modificata in accoglimento delle osservazioni

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI CARAVAGGIO

DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.
2. Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o parametrate dalle presenti N.T.A.
3. 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.
4. Le nuove aree con finalità pubbliche non comprese nel perimetro dei PA sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.
5. La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto dai successivi artt. 2 e 3.
6. Esse possono tuttavia essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.
7. Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 9 c. 8 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture

1. Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:
 - a) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico.
 - b) Aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
 - c) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
 - d) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
 - e) Aree per parcheggi.
 - f) Aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate.

2. Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:
 - a) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico 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.
 - b) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005.

3. Le aree per l'istruzione primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti.

4. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.

5. Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano

istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

6. In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.
7. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 2 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.
8. Le **aree destinate a verde pubblico** variamente attrezzate sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.
 - Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.
 - Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 5 sono:
 - volume totale : mc. 180 (Slp = 60 mq.)
 - Sup. cop. max : mq. 60
 - H max : ml. 3,50
 - Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.
 - Nelle aree a verde pubblico potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritto di superficie dell'Amministrazione Comunale.

- Gli indici di edificabilità saranno definiti in rapporto a dimostrate esigenze dei soggetti aventi titoli che opereranno previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.
9. Le **aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico.
 10. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scemuto degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005.
 11. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.
 12. 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 dal presente articolo. 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.
 13. 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.
 14. Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma di cui ai commi 5, 6 e 7 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
 15. Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le **aree per le destinazioni religiose** localizzandole con una simbologia specifica e indicazioni nelle schede dei servizi.
 16. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. all'art. 70 della LR 12/2005 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature

rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 71 della medesima legge regionale.

17. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità e delle opere di cui al già citato art. 71 della LR 12/2005.

Art. 3 Standard urbanistici

1. Le aree per standard urbanistici devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione o 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc.
2. Le aree stesse possono essere monetizzate solo su richiesta dell'Amministrazione.
3. Tali aree ove siano cedute possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale.
4. Le aree per il soddisfacimento del **Carico Urbanistico Primario** di cui all'art. 7 sono da intendersi aggiuntive agli standard di cui al presente articolo e dovranno essere reperite di norma lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.
5. Nel caso di realizzazione di spazi di sosta non lineari con più di 6 posti auto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie degli spazi di sosta e di manovra.

Art. 4 *Compensazione*

1. Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:
 - 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.

2. I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singole aree avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, e in misura massima del 60% dell'indice medio stesso sulla base di determinazione del Consiglio Comunale ai sensi del successivo comma 5.

3. In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con la compensazione in diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq/mq di src residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.

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

5. L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:
 - a. dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.

- b. dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard
6. In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazioni (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.
 7. Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.
 8. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.
 9. Le volumetrie compensative potranno altresì essere allocate in aree di frangia urbana di zone urbanizzate o urbanizzabili previste dal PGT con analoga destinazione urbanistica.
 10. Le src compensative residenziali potranno essere convertite in produttive nella proporzione di 3,0 mq slp produttiva ogni mq di src residenziale e solo nei seguenti casi:
 - disponibilità di aree produttive di proprietà del cessionario;
 - possibilità di ampliamento di edifici produttivi esistenti nella misura massima di rapporto di copertura fondiaria pari al 60%.

Art. 5 *Parchi pubblici e aree di verde pubblico - Parco del Santuario*

1. Le tavole nn. 1-2-3-4 del Piano dei Servizi indicano l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.
2. 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 comma 8 delle presenti norme.
3. 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.
4. 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 , comma 8, punto 5.
5. 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.
6. Il progetto di cui al comma precedente non determina variante al Piano di Governo del Territorio.
7. Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.
8. 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.
9. 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.

10. Le aree circostanti il Santuario della Beata Vergine della Fonte, individuati negli elaborati di PGT come "Parco del Santuario" costituiscono gli standard urbanistici dell'intervento di realizzazione dell'ambito produttivo di via Panizzardo est.
11. Tali aree partecipano perequativamente ai diritti edificatori di tale comparto, secondo le indicazioni, le prescrizioni e le tabelle perequative e di ricomposizione fondiaria del Piano Preliminare di Coordinamento d'area approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 6 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero

1. Il Piano dei Servizi consente la realizzazione di interventi su aree di verde privato a destinazione sportiva e per attrezzature per il tempo libero.
2. L'intervento su tali aree è prioritariamente di competenza della Pubblica Amministrazione.
3. 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. 9 e le specifiche destinazioni sportive siano individuate di concerto con l'Amministrazione Comunale alla quale compete la definizione delle priorità.
4. Le attrezzature sportive potranno prevedere anche 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.
5. 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.
6. Gli interventi attuati da Enti pubblici o privati istituzionalmente competenti saranno realizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
7. 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.
8. 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.
9. L'intervento dovrà comunque prevedere superfici a verde per una quantità minima pari al 25% dell'area complessiva.

10. 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 qualora l'uso delle attrezzature venga reso disponibile a particolari condizioni, gli impianti stessi potranno essere accreditati come "attrezzature private di interesse collettivo" con delibera del Consiglio Comunale, ai sensi del successivo art. 9 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.

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

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

1. Gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.
2. Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.
3. Il carico urbanistico di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.
4. Il carico urbanistico di lotto nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.
5. Il carico urbanistico nelle aree produttive, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.
6. 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.

B - Destinazioni commerciali e terziarie, ecc.

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: è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti fino a 1500 mq di slp

CU medio: è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti fino a 3000 mq di slp

CU alto: è determinato dalla presenza su ciascun lotto di insediamenti superiore a 3000 mq di slp

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.

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%.

Nel caso di unità immobiliari edilizie con unità abitative in numero inferiore a 5 è ammessa l'aggiunta di una unità senza obbligo di reperimento di nuovo posto auto.

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

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

C – Attività commerciali

CUB: 2 posti auto per ciascuna unità di vicinato

CUM : 3 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

CUA: 4 posti auto ogni 300 mq di slp.

7. Il carico urbanistico degli interventi residenziali può essere soddisfatto con la disponibilità di posti auto liberamente accessibili.
8. Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.
9. Il carico urbanistico dei Piani Attuativi si considera soddisfatto con la disponibilità di posti auto liberamente nella misura prevista dalla disciplina dei commi precedenti.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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, purchè liberamente accessibili.
14. I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
15. I posti auto pertinenziali in superficie, se liberamente accessibili o anche esterni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

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

17. Identicamente può essere monetizzato il Carico Urbanistico relativo agli interventi negli altri ambiti urbanizzati o urbanizzabili ove sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree e sia verificata la presenza di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblico e/o di uso pubblico all'interno di un raggio di 200 ml.

Art. 8 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi

1. Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.
2. L’unità di carico insediativo determina quindi il parametro sulla base del quale viene definito il fabbisogno di attrezzature e di servizi determinato dalla presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della propria superficie di pavimento.
3. A tali effetti l’unità di carico insediativo avente Superficie Residenziale Computabile inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.
4. 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 3,50.
5. Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.
6. 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, ottenuti moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

Art. 9 *Accreditamento*

1. Tutte le aree a destinazione pubblica nonché le aree edificabili possono essere destinate alla realizzazione di interventi privati finalizzati all'attuazione di una pluralità di servizi orientati a supporto funzionale alle attività e delle funzioni presenti nel territorio.
2. Le funzioni insediabili di massima sono le seguenti: servizi di assistenza sociale e sanitaria, centri medici polispecialistici, poliambulatori, servizi sociali e ricreativi, centri socio assistenziali servizi tecnici e amministrativi, attrezzature sportive attrezzature per l'istruzione. Sono inoltre ammesse destinazioni terziario direzionali, attività commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di cibi e bevande per un massimo del 30% della slp.
3. I servizi e le funzioni di cui al comma 2 possono essere pubblici e/o privati accreditati.
4. L'accREDITamento viene definito con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei seguenti elementi:
 - verifica dei caratteri dimensionali e distributivi delle strutture deputate all'erogazione del servizio e loro piena rispondenza agli standard di legge, ove previsti
 - verifica delle modalità di erogazione del servizio e della rispondenza dei caratteri e dei contenuti prestazionali che dovranno essere conformi alle normative vigenti per ciascuna tipologia di prestazione ove disciplinata da leggi e/o regolamenti
 - impegno irrevocabile a garantire l'erogazione del servizio per un periodo minimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione sulla base di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
5. Le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti dall'art. 2 delle presenti norme.
6. Gli interventi edilizi saranno ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto planivolumetrico con individuazione delle funzioni da insediare e dei rapporti percentuali delle stesse rispetto alla slp complessiva ammessa e della bozza di convenzione recante le modalità di intervento ed esplicitante, per ogni funzione prevista, gli elementi di cui al precedente comma 4.

Art. 10 Retrocessione di aree a standard

1. La disciplina del Piano dei Servizi individua come standard impropri le aree di proprietà pubblica o di uso pubblico in considerazione dei principi generali enunciati nella relazione del presente Piano dei Servizi e della disciplina delle presenti norme in materia di attrezzature di interesse pubblico e di carico urbanistico primario le aree oggetto del presente articolo sono da considerarsi sostanzialmente prive di interesse pubblico e possono quindi essere dismesse da patrimonio comunale con la conseguente possibilità della loro alienazione.
2. La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non fa tuttavia venir meno la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse la quale rimane indispensabile per garantire una corretta risposta in funzione alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.
3. In considerazione di quanto indicato al precedente comma l'alienazione delle aree o la retrocessione dagli originari proprietari potrà avvenire esclusivamente a condizione, nel caso delle aree a parcheggio, che venga mantenuto il vincolo di destinazione funzionale e la possibilità di accesso al pubblico, secondo modalità che saranno di volta in volta definite nell'ambito di trasferimento della proprietà.
4. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma 2 l'Amministrazione, attribuirà alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste dal precedente articolo 4.

Art. 11 Rete ecologica comunale

1. 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.
2. Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale trovano la loro disciplina nell'ambito della normativa del Piano dei Servizi, per quanto riguarda gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all'agricoltura.
3. All'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono individuate specifiche aree con finalità di carattere naturalistico – ecologico.
4. La tav. 10 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.
5. La collocazione di tali varchi sarà quindi determinata in via definitiva nel dettaglio all'interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

Art. 12 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando anche lo spostamento della fauna.
2. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP e secondo i criteri individuati dalle schede della Rete Ecologia regionale.
3. Il Comune con apposito studio specifico definirà il progetto di dettaglio della Rete Ecologica Comunale:
 - individuando a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione, sia all’interno del tessuto edificato, ove possibile per la presenza di corridoi liberi ancora recuperabili, sia nelle aree del sistema rurale - paesistico - ambientale
 - definisce modalità di intervento nelle aree agricole e del sistema paesitico in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 13 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete e deve garantire la totale inedificabilità per una profondità di m. 10 da ciascuna sponda.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.
3. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di interventi di compensazione ambientale sia in termini di fruizione paesistica sia in termini di rinaturalizzazione.

Art. 14 Varchi funzionali ai corridoi ecologici interni al tessuto edificato

1. Ove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti all'interno delle aree ancora libere, ove poste in continuità devono essere realizzati varchi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. 15 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa

1. Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e i requisiti e le modalità e limiti insediativi degli ambienti da destinare a Centri di Telefonia fissa le cui connotazioni igienico sanitarie saranno specificate dal Regolamento Locale di Igiene.
2. Per tali interventi è fatto obbligo del reperimento degli spazi di sosta di cui all'art. 7 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 16 Distributori di carburante e servizi accessori

1. Il Piano dei Servizi conferma le specifiche aree già destinate all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie e ne indica la possibilità di realizzazione nelle fasce di rispetto.
2. I manufatti e gli edifici per l'esercizio delle attività, ad esclusione delle colonnine di servizio e delle tettoie di protezione, non potranno superare i seguenti parametri:
 - altezza massima: ml. 4,50
 - superficie coperta: 40%
3. Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.
4. La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.
5. L'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori, possono essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, così come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale previa definizione del relativo strumento di pianificazione.

Art. 17 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali o società di gestione dei servizi pubblici, possono trovare collocazione anche in aree non specificamente indicate dal Piano dei Servizi.

2. La costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, né a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto, è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.

Art. 18 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità di valenza comunale

1. Il Piano dei Servizi definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale.
2. La progettazione esecutiva di tali infrastrutture deve osservare quanto disposto al successivo art. 19, comma 2.
3. Ulteriori tracciati stradali, percorsi e spazi pedonali possono essere individuati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dagli atti di assenso edilizi.
4. 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.
5. 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.
6. Le strade dei Piani Attuativi non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 6; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 2,00
7. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle 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 all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.
8. 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.
9. 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.

10. 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.

Art. 19 *Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto della viabilità territoriale*

1. Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del Piano dei Servizi, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse in relazione ai tessuti urbanizzati e/o al territorio extraurbano circostante.
2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
3. Le fasce di rispetto stradale sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono dimensionate in conformità all'art.9 del DM 1444/68 anche se non evidenziati in cartografia.
4. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
5. Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.
6. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.
7. 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 accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.
8. Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

9. 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.

10. 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. 20 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare

1. Il Piano dei Servizi individua gli interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare.
2. Tali interventi potranno essere realizzati mediante la 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.
3. 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.

INDICE

Art. 1	Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità	2
Art. 2	Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture	3
Art. 3	Standard urbanistici	7
Art. 4	Compensazione	8
Art. 5	Parchi pubblici e aree di verde pubblico - Parco del Santuario	10
Art. 6	Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero	12
Art. 7	Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione	14
Art. 8	Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi	18
Art. 9	Accreditamento	19
Art. 10	Retrocessione di aree a standard	20
Art. 11	Rete ecologica comunale	21
Art. 12	Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	22
Art. 13	Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale	23
Art. 14	Varchi funzionali ai corridoi ecologici interni al tessuto edificato	24
Art. 15	Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa	25
Art. 16	Distributori di carburante e servizi accessori	26
Art. 17	Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale	27
Art. 18	Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità di valenza comunale	28
Art. 19	Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto della viabilità territoriale	30
Art. 20	Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare	32