



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI VARIANTE N.1

B5

Norme tecniche di attuazione

Sindaco
Massimiliano Alborghetti

Segretario Generale
Dott.ssa Tiziana Serlenga

Resp. del Settore III Gestione Territorio
Geom. Fabrizio Scarpellini

■ Progetto	Ing. Angelo Pecis
■ Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Ing. Paola Morganti Proj.eco Engineering collaboratore: T.A. Livia Mossali
■ Componente Geologica, idrogeologica e sismica	Dott. Geol. Renato Caldarelli Dott. Geol. Massimo Elitropi Eurogeo
■ Studio Paesaggistico	Arch. Raffaello Cattaneo
■ Studio Agronomico	Dott. Agr. Mario Carminati collaboratore: Dott. Agr. Manolo Caglioni
■ Studio Forestale	Dott. For. Stefano Enfissi collaboratore: Dott. For. Davide Giurini
■ Piano generale del traffico urbano (PGTU)	Arch. Giovanni Paolo Piras

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1	Contenuti ed elaborati costitutivi	p. 2
Art. 2	Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari	p. 3
Art. 3	Modifica delle destinazioni specifiche	p. 4
Art. 4	Attuazione del Piano dei Servizi	p. 4
Art. 5	Indici e parametri	p. 5
Art. 6	Dotazione di servizi nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati	p. 6
Art. 7	Monetizzazione di aree a servizi nei piani attuativi	p. 7
Art. 8	Edilizia residenziale pubblica	p. 7
Art. 9	Aree di connessione ecologica	p. 8
Art. 10	Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	p. 8
All. A	Dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale da prevedere in cessione gratuita negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole	p. 9

CAPO I DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

ART. 1 - CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI

Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella che può essere oggetto di applicazione dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati.

Elaborati conoscitivi:

- TAV B1 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (scala 1:5.000)
- TAV B2 Percorsi di interesse pubblico (scala 1:5.000)
- ALL B3 Schede delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti

Elaborati prescrittivi:

- TAV B4 Sistema dei servizi (scala 1:5.000)
- TAV B4 a-b-c-d-e-f-g-h-i-l Sistema dei servizi (scala 1:2.000)
- ALL B5 Norme tecniche di attuazione
- ALL B6 Relazione illustrativa

Allegati

- TAV B7 Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) Rete idrica (scala 1:5.000)
- TAV B8 Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) Rete fognatura
(scala1:5.000)
- TAV B9 Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) Rete gas (scala 1:5.000)
- ALL B10 Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) - Bozza di regolamento
comunale per la gestione dei servizi nel sottosuolo

ART. 2 - TIPOLOGIE DI DESTINAZIONE SPECIFICA E DISPOSIZIONI COMPLEMENTARI

2.1 Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nella tavola B4 con le seguenti sigle:

- attrezzature collettive (AC): poliambulatorio, asilo nido, municipio, centri sociali per pensionati, sedi di associazioni, area mercato, stazione ecologica, ufficio postale, cimiteri;
- attrezzature scolastiche (AS): scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado;
- attrezzature verde pubblico (AV): verde pubblico attrezzato, parco di quartiere, parco urbano o parco locale d'interesse sovracomunale, verde di connessione ecologica;
- attrezzature sportive (AVs): centri sportivi, campi di calcio, palestre;
- edilizia residenziale pubblica (ERP);
- attrezzature religiose (AR): chiese con il rispettivo sagrato ed altri luoghi di culto, oratori ed in genere immobili per attività sportive, ricreative, educative, sociali e culturali connesse all'attività religiosa, immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale di servizio, centri religiosi e per la formazione religiosa;
- parcheggi (P): parcheggi per la residenza;
- impianti e servizi tecnologici.

Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti produttivi sono indicate nella tavola B4 con le seguenti sigle:

- parcheggi (Pp): parcheggi per le destinazioni diverse dalla residenziale;
- attrezzature verde pubblico (AVp): verde pubblico attrezzato;

2.2 L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola B4 s'intende quello in essere alla data del 30 settembre 2008 o, comunque, quello a verde o a parcheggio.

2.3 Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori nonché locali per l'attività di custodia o di gestione dell'attrezzatura principale.

2.4 Gli interventi per le infrastrutture per la mobilità -se posti all'esterno degli ambiti di trasformazione, dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati- sono attuati mediante specifico progetto di opera pubblica. I percorsi ciclabili non potranno avere sezione inferiore a m 2,50, fatte salve particolari situazioni derivanti da impedimenti fisici inamovibili; i percorsi pedonali non potranno avere dimensione inferiore a m 1,50.

2.5 In sede esecutiva, potranno essere introdotti assestamenti dei tracciati stradali nell'ambito delle

zone di rispetto, nonché delle aree a servizi e delle aree destinate all'agricoltura entro le quali non sono state previste zone di rispetto stradale, senza che tali assestamenti comportino variante al PGT.

ART. 3 - MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

3.1 Le destinazioni specifiche a parco urbano, ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi.

3.2 Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

4.1 Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

4.2 Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un

termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.

4.3 Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclabile, l'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

4.4 Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 non si applicano alle aree comprese negli ambiti di trasformazione e nelle aree soggette a piano attuativo.

ART. 5 - INDICI E PARAMETRI

5.1 La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto.

5.2 Nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

If = 0,3 m²/m² - Rc = 50% - per le aree classificate come edilizia residenziale pubblica (ERP) e attrezzature scolastiche (AS);

If = 0,2 m²/m² - Rc = 50% - per le aree classificate come attrezzature collettive (IC) e attrezzature

religiose (AR);

If = 0,1 m²/m² - Rc = 40% - per le aree classificate come attrezzature sportive (AVs);

If = 0,1 m²/m² - Rc = 5% - per le aree classificate attrezzature verde pubblico (AV) e come parchi urbani.

Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

Per gli edifici destinati ad attrezzature private di uso pubblico esistenti alla data del 30 settembre 2008 sono ammessi tutti i tipi di intervento compresa la demolizione e ricostruzione della SIp preesistente; sono altresì ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e degli insediamenti nel loro complesso che dovranno essere contenuti nei limiti delle effettive e documentate esigenze di funzionalità e comunque nei limiti del 20% della SIp esistente. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 3.1 del Piano delle Regole nonché la disciplina prevista da piani esecutivi approvati e vigenti sino alla termine di validità degli stessi.

ART. 6 - DOTAZIONE DI SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere la dotazione minima di aree da cedere gratuitamente per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale indicata nell'ALL. A "Previsioni quantitative di aree a servizi negli ambiti di trasformazione" nonché dalle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

- 35 m²/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 50 m² di SIp (come definita dall'art. 2.4 delle Disposizioni comuni delle NTA) / abitante, di cui almeno 10 m²/ab destinati a parcheggi pubblici;
- 120 m²/100 m² di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie (150m²/100m² di SIp per medie strutture di vendita);
- 20 m² /100 m² di SIp per le destinazioni industriali e/o artigianali.

Le predette dotazioni sono state definite allo scopo di assicurare una quantità di servizi coerente con le dotazioni degli attuali servizi esistenti.

Oltre alla cessione gratuita delle aree per servizi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati nelle aree residenziali di ristrutturazione e recupero del PdR devono assicurare la formazione di un corredo minimo di prestazioni economiche per servizi.

Tale dotazione, differenziata fra le diverse destinazioni, viene applicata per ogni m² di Slp da realizzare. Il corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi viene quantificato dall'Amministrazione comunale considerando i costi necessari per acquisire aree, per realizzare attrezzature, servizi e infrastrutture, per migliorare i vari servizi esistenti, per garantire adeguate manutenzioni alle strutture pubbliche e agli impianti.

Il corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi può essere approntato all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di interventi previsti dal Piano dei Servizi all'interno dell'ambito di piano e nel progetto del permesso di costruire convenzionato oppure, eccezionalmente, all'esterno.

Il corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi è assicurato all'atto della stipula della convenzione; nel caso di realizzazione diretta di attrezzature, servizi e/o infrastrutture, viene fornita idonea garanzia finanziaria.

ART. 7 - MONETIZZAZIONE DI AREE A SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI

Ferma restando la dotazione minima prescritta dall'ALL. A delle presenti norme, le ulteriori esigenze di carattere urbanizzativi da realizzare possono dar luogo ad una maggiore dotazione di aree a servizi nel medesimo piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato oppure all'individuazione di aree esterne a detto piano o permesso di costruire convenzionato che possono essere cedute gratuitamente al comune o per le quali viene definito un prezzo presuntivo (monetizzazione) soggetto a conguaglio rispetto alle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree medesime individuate (anche con possibili alternative) in sede convenzionale.

ART. 8 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le aree destinate a servizi possono -nella misura massima del 10% con preferenza per gli ambiti a verde pubblico- essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica.

Gli strumenti attuativi possono prevedere quantità di Slp per edilizia convenzionata in locazione o per edilizia residenziale pubblica e per edilizia economica popolare convenzionata.

ART. 9 - AREE DI CONNESSIONE ECOLOGICA

Sono gli ambiti che concorrono alla costituzione della rete dei corridoi ecologici per assicurare la connessione tra i diversi ambiti naturali meglio idonei a realizzare l'habitat per le diverse specie animali e vegetali.

Le aree di connessione ecologica che il Piano dei Servizi destina a parchi urbani sono attuate dal proprietario anche a mezzo di piani attuativi se incluse negli ambiti di trasformazione AT1, AT4, AT5, AT14; se non incluse in detti ambiti sono attuati nel rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura fissato dall'art. 5.

Le altre aree di connessione ecologica sono destinate all'agricoltura e sono regolate dall'art. 2.8.4 del Piano delle Regole nonché dalle disposizioni generali dettate dall'art. 2 in quanto applicabili e con le limitazioni conseguenti alle esigenze di tutela proprie dei corridoi ecologici.

ART. 10 - LOCALIZZAZIONE DEI CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Si intende per centro di telefonia in sede fissa qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

L'insediamento di centri di telefonia in sede fissa è ammesso esclusivamente negli ambiti di trasformazione AT1 e nelle aree commerciali consolidate (individuate come C1 nella tavola C1 del Piano delle Regole).

ALL. A

DOTAZIONE MINIMA DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DA PREVEDERE IN CESSIONE GRATUITA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI DEL PIANO DELLE REGOLE

RESIDENZA

Ambito	parcheggio m ²	verde m ²	attrezzature m ²	totale m ²
AT1	2.200	14.656		16.856
AT2	450			450
AT3	1.200	2.000		3.200
AT4	2.000	18.508		20.508
AT5	2.250	5.975		8.225
AT8	840			840
AT9	676			676
AT16		56.289		56.289
AT18	560			560
AT19		5.000		5.000
AT20	200			200
R51	400			400
R52				
R53	125			125
R54	200			200
R61	200			200
R62	1.000	2.000	6.500	9.500
R71	200			200
R72				
totale	12.501	104.428	6.500	123.429

PRODUTTIVO-COMMERCIALE

Ambito	parcheggio m ²	verde m ²		totale m ²
AT11	3.000	4.700		7.700
AT12				
AT13	1.000			1.000
AT14	1.500	6.175		7.675
AT15				
AT17		5.500		5.500
P2	2.560	7.510		10.070
totale	8.060	23.885		31.945