

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

**DOTT. ARCH.
PIERGIORGIO TOSETTI**

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260
e-mail archtosetti@libero.it

COLLABORATORI:
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Arch. Matteo Rota



adottato dal C.C. con delibera N° del
approvato dal C.C. con delibera N° del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2011

aggiornamenti:

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

DISCIPLINA URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 1 Aree ed edifici 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, di proprietà di Enti istituzionalmente competenti alla erogazione di servizi di interesse pubblico o da conferire agli stessi, oppure di aree private per le quali è previsto l'acquisizione o l'assoggettamento ad uso pubblico, da confermare o da reperire attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti e dei fabbisogni della popolazione e delle attività economiche e sociali insediate o da insediare.
2. Il Piano dei Servizi indica quali sono gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati cartograficamente e/o parametrati dalle presenti N.T.A., in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, per le finalità di cui al precedente comma.
3. All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti un'eccessiva frammentazione della previsione vigilanza
4. Le nuove aree per servizi attrezzature e infrastrutture non comprese nel perimetro dei PA saranno reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisizione bonaria o saranno fatte oggetto di convenzione finalizzata all'uso pubblico.
5. La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto dal successivo art. 2; esse possono tuttavia essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o possono essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.
6. Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:
 - a) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico, e relative aree di pertinenza.
 - b) Aree per l'istruzione primaria, localizzate nel Piano per singoli impianti, comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza.
 - c) Aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
 - d) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, verde pubblico, parchi pubblici ecc.).

- e) Aree per parcheggi pubblici di interesse generale e aree, anche private, necessarie al soddisfacimento del carico urbanistico primario della sosta.
 - f) Aree per standards complessi di scala urbana, anche con attrezzature e dotazioni integrate.
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 Prescrizioni di intervento

1. Negli ambiti destinati ad attrezzature e servizi individuati al precedente articolo sono da osservarsi le seguenti prescrizioni generali:
 - a) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti istituzionalmente finalizzati a svolgere servizi pubblici o di interesse pubblico e all'esercizio delle relative attrezzature, quali: Enti, Fondazioni, Consorzi o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, da privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
 - b) Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione per attrezzature pubbliche e servizi, fino alla realizzazione degli stessi sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 27, 1° comma, lettere a),b),c) della L.R. 12/2005.
2. Le **aree per istruzione primaria** e gli edifici in esse compresi saranno utilizzate per l'allocazione delle attrezzature inerenti la scuola dell'obbligo e per quelle relative alla scuola per l'infanzia, ivi compresi gli asili nido.
3. Gli interventi saranno definiti in funzione degli specifici caratteri funzionali e dimensionali delle singole attrezzature sulla base di progetti esecutivi predisposti dalla Pubblica Amministrazione o, nel caso di interventi di Enti o di privati in convenzione, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di una proposta progettuale di dettaglio accompagnata da adeguata relazione sui caratteri e contenuti dell'intervento e da Convenzione attuativa.
4. Tale approvazione, non sostituiva del titolo abilitativo, costituirà il presupposto necessario per la presentazione della richiesta di Permesso di Costruire che dovrà essere presentato nella forma del PdC convenzionato con i caratteri indicati dalla specifica disciplina in materia individuata dal Piano delle Regole.
5. Gli interventi stessi non potranno comunque essere effettuati mediante denuncia di inizio attività o con presentazione di segnalazione certificata di inizio attività.
6. Le **aree per le attrezzature di interesse comune**, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico di cui alla lettera c) del comma 8 del precedente articolo, e gli interventi potranno essere effettuati sia con intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7. 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.
8. Nelle aree per attrezzature di interesse comune potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute, su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale.
9. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno definiti in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare in sede di approvazione di Piano Attuativo. Nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1 gli interventi saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.
10. **Le aree per attrezzature e servizi religiosi**, così come definiti dall'art. 71 della LR 12/2005. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 e s.m.i. per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della medesima Legge Regionale.
11. 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.
12. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi, saranno ammessi indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità delle attrezzature da insediare.
13. **Le aree destinate a verde pubblico, variamente attrezzato**, sono da utilizzarsi per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione a giardino o parco, con opportuno studio della viabilità pedonale interna , o per la realizzazione di attrezzature sportive

14. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile insediare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche da privati, purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, sono:
- volume totale : mc. 180 (Slp = 60 mq.)
 - Sup. cop. max : mq. 60
 - H max : ml. 3,50
15. Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo del contributo inerente il PdC, o in regime di convenzione d'uso pubblico all'interno dei Piani Attuativi,
16. Nelle aree a verde pubblico potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute, su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritto di superficie dall'Amministrazione Comunale.
17. Gli indici di edificabilità saranno definiti in rapporto a dimostrate esigenze dei soggetti aventi titolo che opereranno previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.
18. **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.
19. 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'art. 45 della LR 12/2005.
20. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.
21. 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.
22. Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 9 e 12 del presente articolo.
Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante di Piano dei Servizi.

23. Le aree per standards con attrezzature e dotazioni integrate – nonché le aree per standards a varia destinazione inerenti i Piani Attuativi – saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi a 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.

Art. 3 Standard urbanistici

1. Le aree per standard urbanistici degli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa devono essere garantite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione.
2. Tali aree 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 in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale.
3. Negli interventi residenziali dovrà inoltre essere garantita la realizzazione, all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di mq 3 ogni 100 mc per verde di arredo.
4. Le superfici di standard urbanistico di competenza dei singoli interventi, ove non individuate dalla planimetria di progetto del Piano dei Servizi e ad eccezione delle aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui al successivo art. 5, potranno essere monetizzate, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione al fine di consentire l'acquisizione delle aree per attrezzature e servizi previste in linea generale dal Piano.
5. Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 5 dovranno di norma essere reperite lungo gli assi stradali di accesso ai lotti edificabili, in modo da costituire una effettiva e funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.
6. Nel caso di realizzazione di superfici di parcheggio non lineari, con più di 6 posti auto, dovrà essere prevista una superficie di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie destinata agli spazi di sosta e di manovra.
7. Le convenzioni degli strumenti attuativi dovranno indicare il numero di unità abitative previsto complessivamente nell'ambito oggetto di pianificazione attuativa e dare indicazione del soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui al successivo art. 5.
8. Qualora nel corso dell'attuazione degli interventi edilizi si intendesse prevedere un numero di alloggi superiore al 10% rispetto a quello indicato nella convenzione dell'inerente Piano Attuativo, tale incremento sarà effettuabile solo a condizione che sia preventivamente data dimostrazione del soddisfacimento del CUP aggiuntivo.

Art. 4 Compensazione

1. Al fine di garantire l'efficace attuazione 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 compensativi a comparti e aree vincolati a servizi e attrezzature, prevedendo che le aree stesse vengano cedute al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:
 - realizzazione dei volumi compensativi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione,
 - realizzazione di tali volumi all'interno di aree edificabili previste dal Piano delle Regole, per le quali il PdR preveda indici di zona minimi e massimi,
 - attuazione della capacità edificatoria compensativa su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori o su terreni di proprietà pubblica, con opportune permute. Tali aree potranno essere anche individuate con opportuna variante al Piano delle Regole.

2. I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singole aree di standard, avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, o dei comparti edificabili posti al contorno dell'area stessa, rapportati a una misura massima del 40% dell'indice medio considerato.

3. Resta comunque attribuito in linea generale a tutte le aree destinate ad attrezzature e servizi un diritto compensatorio edificativo nella misura minima di 0,30 mc/mq a destinazione residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi, con riferimento alla quantità di superficie ceduta al Comune.

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, senza costituire variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT, laddove non superi l'indice previsto dal precedente comma 3.
 - b. dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione degli atti di trasferimento delle aree che vengano cedute anticipatamente rispetto alle necessità di attuazione delle

inerenti attrezzature e servizi o comunque alla richiesta di cessione da parte del Comune.

6. L'attribuzione dei diritti edificatori effettuata con le deliberazioni di cui al precedente comma viene trascritta nel registro dei diritti compensatori edificativi, di cui all'art. 11 della LR 12/2005, istituito presso il Comune ai sensi della disciplina del Piano delle Regole e sarà riconosciuto come conformativo dei diritti del proprietario cedente all'interno dell'atto notarile di cessione delle aree al Comune o ai soggetti aventi titolo da questo individuati.
7. In ogni caso le destinazione (residenziali o produttive) dei volumi compensativi dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.
8. 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 compensativi su parte dell'area interessata, la cui dimensione non potrà comunque essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo. In tal caso le volumetrie compensative saranno calcolate in ragione della superficie effettivamente ceduta
9. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente che siano destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime. In tal caso le volumetrie aggiuntive non potranno superare la volumetria massima determinata applicando i parametri di altezza e superficie coperta massima previsti dal Piano delle Regole.

Art. 5 Accredimento

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. 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'accredimento 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. 6 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione

1. Gli interventi edilizi di completamento, nuovo impianto, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ricostruzione e ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.
2. Il carico urbanistico nelle zone residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.
3. Il carico urbanistico nelle zone commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive, artigianali di servizio, turistico-ricettive, è definito in base alla superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari.
4. Il carico urbanistico per gli insediamenti di attività sportive e per l'impiego del tempo libero, se di iniziativa privata, è definito in base alle tipologie di attività e in rapporto al numero di utenti desumibile dalla capacità ricettiva delle varie tipologie di impianto. Esso sarà definito sulla base delle stime di utenza derivanti dalla letteratura tecnica in materia.
5. Il progetto planimetrico delle aree da destinare al soddisfacimento del carico urbanistico dovrà far parte integrante della richiesta di Permesso di Costruire degli interventi edilizi o dovrà essere allegato alla Denuncia di Inizio Attività o SCIA e dovrà definire la sistemazione generale delle aree con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni sulla viabilità pubblica.
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 fondiaria media inferiore a 1 mc/mq e prevalentemente monofunzionali.

CU medio: è determinato dagli insediamenti residenziali con densità edilizia fondiaria 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 slp

B - Destinazioni commerciali e terziarie

CU basso: è determinato dalla presenza, per ogni unità edilizia, di 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 unità con dimensioni superiori a 150 mq di slp e fino a 300 mq massimi.

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

C - Destinazioni produttive:

CU basso slp < 200 mq

CU medio slp < 500 mq

CU alto slp > 500 mq.

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

A - Residenza

CUB: un posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

CUM: 1,5 posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua slp

Nel caso di interventi successivi all'approvazione dei Piani Attuativi o relativi a interventi su edifici già esistenti nelle zone di completamento il CU determinato dalla realizzazione di nuove unità abitative, ottenuta per frazionamento di alloggi e il CU determinato dall'inserimento di nuove attività non previste dal PA o dal PdC, dovrà essere soddisfatto nei seguenti casi:

- a) variazioni al Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 10% delle unità previste dal PA approvato
- b) nel caso di variazioni al numero di unità immobiliari in ambiti non soggetti a Piano Attuativo: quando si determini un incremento delle unità abitative superiore al 20%. Non determina comunque necessità di soddisfacimento del carico urbanistico l'incremento di alloggi fino ad un numero di due rispetto a quelli già esistenti, indipendentemente dal rapporto percentuale rispetto agli stessi.

B – Attività commerciali

CUB: 1 posto auto per ciascuna unità di vicinato

CUM: 2 posti auto per ogni unità di media struttura o ogni 350 mq di slp

CUE: 3 posti auto ogni 300 mq di slp.

C- Attività produttive

CUB: obbligo di reperimento, all'esterno della recinzione dell'attività, di aree a parcheggio per mq. 50

CUM: obbligo di reperimento, all'esterno della recinzione dell'attività, di aree a parcheggio per mq.100

CUE: obbligo di reperimento, all'esterno della recinzione dell'attività, di aree a parcheggio per mq. 100 più mq. 30 ogni 150 mq di slp oltre i 500 mq.

8. Il carico urbanistico delle essere soddisfatto nel caso di interventi di ampliamento delle slp esistenti o di insediamento di nuovi edifici o di nuove attività, o di formazione di nuove unità immobiliari, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 7.
9. 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.
10. In tale ultimo caso le superfici destinate al soddisfacimento del C.U. interne o esterne al lotto, non incidono sulle modalità di calcolo del potenziale edificatorio del lotto.
11. I posti auto in superficie, anche interni al lotto concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico, purchè risultino liberamente accessibili agli utenti delle funzioni presenti all'interno dell'edificio.
12. I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.
13. Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale.
14. Il carico urbanistico relativo agli interventi del Centro Storico può essere monetizzato ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
15. L'Amministrazione Comunale definirà nell'ambito della deliberazione di adozione dei PA le modalità per il soddisfacimento dei carichi urbanistici relativi agli insediamenti previsti .

Art. 7 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, valutato in funzione della presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della superficie lorda di pavimento dell’unità abitativa.
3. A tali effetti l’unità di carico insediativo avente slp inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.
4. Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica complessiva dell’edificio calcolata come previsto dalla disciplina del PdR. Da questa sarà dedotta la volumetria teorica degli alloggi con slp inferiore a 70 mq e successivamente aggiunta la volumetria di 250 mc teorici per ciascuno di tali alloggi.
5. A tale volume si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle slp e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenute moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

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

1. Il Piano dei Servizi non individua specifiche aree per interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare in quanto il Comune non presenta i requisiti di cui all'art. 9, 1° comma, della LR 12/2005.
2. Tali interventi potranno comunque essere realizzati mediante la successiva 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.

Art. 9 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 che rispondono ai principi generali enunciati nella relazione del Piano dei Servizi e che fanno riferimento ad aree di standard che di fatto non erogano servizi utili per la collettività.
2. 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.
3. La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non fa tuttavia venir meno la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse la quale rimane indispensabile per garantire una corretta risposta funzione alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.
4. In considerazione di quanto indicato al precedente comma l’alienazione delle aree o la retrocessione agli originari proprietari potrà avvenire esclusivamente a condizione, che venga mantenuto il vincolo di destinazione funzionale e nel caso delle aree a parcheggio, la possibilità di accesso al pubblico, secondo modalità che saranno di volta in volta definite nell’ambito di trasferimento della proprietà.
5. La Giunta Comunale con propria specifica deliberazione, motivata in ordine al riconoscimento dei caratteri delle aree di cui al comma 1, individuerà le aree che potranno essere retrocesse o alienate ai sensi del presente articolo.
6. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma l’Amministrazione nell’ambito della formazione del Piano delle Regole potrà, con specifica variante a procedura semplificata, attribuire alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste dal precedente articolo 4.

Art. 10 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità locale

1. Il Piano dei Servizi definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale.
2. Le aree destinate alle 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 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.
3. 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.
4. Le fasce di rispetto stradale ove non individuate dalla disciplina del Piano delle Regole 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.
5. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade 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.
7. Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 7; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale di larghezza non inferiore a mt. 1,50
8. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.
9. 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.

10. Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.
11. Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di riqualificazione 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 compensazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza agli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.

Art. 11 Infrastrutture viabilistiche di interesse sovracomunale e fasce di rispetto

1. Comprendono le sedi delle strade provinciali e statali e le relative fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale, regionale e provinciale vigente
2. Nel caso di interventi previsti dal PGT 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.
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 comma 2 del DM 1444/68 anche se non evidenziate 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. La distanza da osservarsi dalle strade Provinciali, 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).
8. 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 conservativo.

9. Ove il Piano dei Servizi preveda in luogo delle fasce di rispetto una linea di arretramento all'interno di zone urbanistiche edificabili con altra zona, la parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

10. Le volumetrie edilizie che dovessero essere rimosse per garantire la disponibilità delle fasce di rispetto godranno di un diritto edificatorio compensativo trasferibile su altri lotti edificabili della medesima proprietà individuate come edificabili dal Piano delle Regole o inserite negli ambiti di trasformazione. Ove il proprietario non disponesse di possibilità dirette di allocazione di tali volumetrie o non intendesse provvedere alla loro realizzazione le stesse potranno essere commerciate ai sensi dell'art. 5, comma 4 delle presenti norme. A titolo compensativo al volume esistente verrà attribuito un incremento del 10%

Art. 12 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa potranno essere allocati ai piani terra degli edifici presenti nelle zone di cui agli artt . 40 e 41 della disciplina del Piano delle Regole.
2. All'interno degli ambiti di trasformazione produttiva di cui all'art. 7 del DdP tali postazioni potranno essere realizzate anche in edifici autonomi.
3. Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e i requisiti degli ambienti le cui connotazioni igienico sanitarie saranno specificate dal Regolamento Locale di Igiene.
4. Per tali interventi è fatto obbligo del reperimento degli spazi di sosta di cui all'art. 6 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 13 Rete ecologica comunale

1. Gli elaborati del “Sistema paesistico ambientale” del Piano delle Regole individuano 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 comma 7 delle NdA del PTCP e con riferimento alla tav. E5.5 del PTCP e alle indicazioni del PIF.
2. 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 sono disciplinati nel PGT all’interno del Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.
3. All’interno degli ambiti di trasformazione che sono previsti dal Documento di Piano verranno individuate specifiche aree di carattere naturalistico – ecologico, prevalentemente piantumate che devono essere mantenute; potranno essere alternativamente proposti interventi sostitutivi di compensazione ambientale così come previsto dall’art. 68 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 14 Distributori di carburante e servizi accessori

1. Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.
2. Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di riqualificazione 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 compensazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza agli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.
3. Il Piano dei Servizi conferma e prevede nei termini previsti dal precedente articolo specifiche aree da destinarsi all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie.
4. 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:
 - a. altezza massima: ml. 4,50
 - b. superficie coperta: 40%
5. Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.
6. La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.
7. L'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale.

Art. 15 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. 16 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

1. 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.
2. 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.
3. In accoglimento della programmazione provinciale ove approvata, l'Amministrazione Comunale potrà inoltre, con apposita variante strutturale del Piano dei Servizi, individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distribuzione dei rifiuti di livello urbano.
4. Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma potranno essere:
 - scariche;
 - impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
 - impianti di trattamento chimico-fisico;
 - impianti di trattamento termico e di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
 - impianti di selezione e recupero/riciclo materiali;
 - impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
 - impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
 - impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri;
 - impianti di trattamento inerti provenienti dall'edilizia;
 - depositi ed impianti di ricondizionamento preliminari ad altre operazioni di trattamento di rifiuti.

Art. 17 Reti e sistemi del servizio idrico

1. 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 e una per le acque non necessitanti di tali requisiti.
2. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/99.
3. 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.
4. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall’Autorità competente in materia di Ambiente.
5. 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. 18 Reti energetiche

1. 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.

2. All’interno di tali distanze è vietata l’edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata della popolazione.

Art. 19 Pozzi acquedottistici

1. Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.
2. 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.
3. È demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

Art. 20 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

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

6. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico, ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art. 21 Impianti di illuminazione

1. 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.
2. 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.

*Comune di Fornovo San Giovanni – Piano dei Servizi
Disciplina degli interventi*

Indice

<i>Art. 1 Aree ed edifici per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità</i>	2
<i>Art. 2 Prescrizioni di intervento</i>	4
<i>Art. 3 Standard urbanistici</i>	8
<i>Art. 4 Compensazione</i>	9
<i>Art. 5 Accredimento</i>	11
<i>Art. 6 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione</i>	12
<i>Art. 7 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi</i>	15
<i>Art. 8 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare</i>	16
<i>Art. 9 Retrocessione di aree a standard</i>	17
<i>Art. 10 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità locale</i>	18
<i>Art. 11 Infrastrutture viabilistiche di interesse sovracomunale e fasce di rispetto</i>	20
<i>Art. 12 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa</i>	22
<i>Art. 13 Rete ecologica comunale</i>	23
<i>Art. 14 Distributori di carburante e servizi accessori</i>	24
<i>Art. 15 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale</i>	25
<i>Art. 16 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti</i>	26
<i>Art. 17 Reti e sistemi del servizio idrico</i>	27
<i>Art. 18 Reti energetiche</i>	28
<i>Art. 19 Pozzi acquedottistici</i>	29
<i>Art. 20 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile</i>	30
<i>Art. 21 Impianti di illuminazione</i>	31
<i>Indice</i>	33