

COMUNE DI CALVENZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

PIANO DEI SERVIZI

Data: **LUGLIO 2023**

Aggiorn.: **DICEMBRE 2023**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala:

Elaborato N.

B4

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario
comunale:

Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere



Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

INDICE

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	2
Art.1 – Ambito di applicazione.....	2
Art.2 - Oggetto e obiettivi del Piano dei Servizi	2
Art.3 - Elenco degli elaborati del Piano dei Servizi.....	2
Art.4 - Modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	3
Art.5 - Attribuzioni di diritti edificatori	3
CAPO 2 . DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE	6
Art.6 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli interventi edilizi.....	6
Art.7 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato.....	6
Art.8 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire in ambiti edificabili non soggetti a pianificazione attuativa	7
TITOLO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEI SERVIZI	8
Art. 9 - Aree per la sosta veicolare pubblica – SP1	8
Art. 10 - Aree a verde per il gioco, e per lo sport – SP2	8
Art. 11 - Aree per l'istruzione – SP3	8
Art. 12 - Aree per attrezzature collettive – SP4	8
Art. 13 – Ambiti a servizio di attrezzature religiose.....	8
Art. 14 - Aree per impianti tecnologici - TEC	9
Art. 15 - Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente – VIAB-PROG.....	9
Art. 16 - Servizi abitativi.....	9
Art. 17 - Servizi di mobilità lenta	10
Art. 18 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	10
Art. 19 - Infrastrutture per garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.....	10
Art. 20 - Rete ecologica comunale	10
Art. 21 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica.....	12

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art.1 – Ambito di applicazione

Le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano dei Servizi individua e disciplina i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuati negli elaborati cartografici intesi quali servizi e attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale e verifica del bilancio ecologico del suolo (BES) di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Si potrà, in ogni caso, procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05

Art.2 - Oggetto e obiettivi del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi individua l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale necessarie a soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita in relazione alla popolazione stabilmente residente nel comune e gravitante sulle diverse tipologie di servizi, la popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, la popolazione gravitante nel territorio (stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, ai flussi turistici).

Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dagli indirizzi strategici del Documento di Piano e dalle previsioni del Piano delle Regole la necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e ne prefigura le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi individua e localizza le eventuali infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione.

Il piano dei servizi individua, inoltre, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi in rapporto alle funzioni insediabili, ne quantifica la dotazione minima e ne valuta il possibile ricorso alla monetizzazione.

Art.3 - Elenco degli elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

B1 ATLANTE DEI PRINCIPALI SERVIZI- Prescrittivo

- B2 CARTA DEI TRACCIATI DI MASSIMA DEI SERVIZI A RETE - Illustrativo
- B3 CARTA DELLO STATO DI FATTO E DELLE PREVISIONI DI PIANO - Prescrittivo
- B4 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI - Prescrittivo

Gli elaborati del Piano dei Servizi sono suddivisi tra illustrativi e prescrittivi.

Al fine del rilascio di titoli abilitativi per interventi edilizi o che comportino mutamenti dello stato dei luoghi, dovrà essere verificata la compatibilità di tali interventi con la relativa disciplina urbanistica riportata in tutti gli elaborati prescrittivi.

Art.4 - Modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Tutte le previsioni inerenti alle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e viabilità individuate dal Piano dei Servizi possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, anche attraverso l'attivazione della procedura espropriativa, ovvero realizzate direttamente dal proprietario dell'area stessa. In quest'ultimo caso il proprietario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale, attraverso un apposito atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale attribuzione dei diritti edificatori previsti come definito negli articoli successivi.

In ogni caso la progettazione delle opere di interesse pubblico condotta dalla pubblica amministrazione ovvero posta a carico dei soggetti privati attuatori delle previsioni di PGT, dovrà riservare particolare attenzione alla valorizzazione delle connessioni spaziali e di relazione tra gli elementi della città pubblica ed i percorsi della mobilità lenta; gli interventi sul patrimonio pubblico dovranno inoltre costituire momento di ripensamento progettuale degli spazi aperti attrezzati a verde o di pertinenza degli edifici pubblici anche al fine di consolidare gli obiettivi di costruzione della rete ecologica e di potenziamento dei servizi ecosistemici.

La Tav. C2 individua le aree sensibili dal punto di vista archeologico che potrebbero conservare nel sottosuolo strutture o stratigrafie di interesse archeologico.

Ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, i progetti di tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche al di fuori delle aree indicate a rischio archeologico, devono essere trasmessi alla Soprintendenza per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dall'art. 41 comma 4 del D.Lgs 36/2023.

Art.5 - Attribuzioni di diritti edificatori

Il progetto di Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.

Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.

L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore di riferimento del diritto edificatorio per SL residenziale, in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare. Il Comune potrà sempre ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una piattaforma di compensazione.

Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:

1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale

1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva

1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva

Determinano l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:

- a) la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;
- b) la cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
- c) la realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita;
- d) la realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;
- e) la realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori;
- g) interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento dei Documenti di Piano;
- h) interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole;
- i) interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.

Per la cessione di piccole aree (fino a 50 mq.) è data la facoltà all'Amministrazione Comunale di definire l'attribuzione di un diritto edificatorio maggiorato per facilitare e finalizzare l'operazione.

Qualora, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non individuate dal Piano dei Servizi ma definite da progetti preliminari, definitivi od esecutivi redatti successivamente all'adozione del PGT, si proceda alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree di proprietà privata, anche a queste aree si applicheranno le attribuzioni dei diritti edificatori come sopra definiti. Nel caso in cui tali aree fossero comunque previste edificabili dal Piano delle Regole, (ad esempio ambiti di completamento), la SL prevista dal piano potrà essere confermata e la nuova SL di perequazione (a seguito della cessione gratuita delle aree stesse) sarà da considerarsi "aggiuntiva".

La tabella seguente permette di quantificare la consistenza della SL determinata dalle differenti azioni riconosciute come virtuose dal PGT; la tabella stessa potrà essere ulteriormente integrata introducendo ulteriori tipologie attraverso specifico provvedimento della Giunta Comunale, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico.

ATTIVITÀ VIRTUOSE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI	QUANTITÀ DIRITTI GENERATI
SISTEMA DEI SERVIZI	
Cessione gratuita di aree non prevista da obbligo di legge o normativo	mq di SL = 0,20 per ogni mq di area ceduta
Realizzazione diretta di servizi non prevista da obbligo di legge o normativo	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
ECOSISTEMA	
Azioni di tutela e rafforzamento della biodiversità degli areali pubblici della REC	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Miglioramento delle zone ecotonali private appartenenti alla REC	mq di SL = 25% del valore opera/valore economico del mq SL
SISTEMA PAESAGGISTICO ED AGRO-AMBIENTALE	
Qualificazione degli ambiti pubblici della Rete Verde	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Rafforzamento ambientale degli areali privati della Rete Verde	mq di SL = 25% del valore opera/valore economico del mq SL
IMPLEMENTAZIONE DEL VERDE URBANO	
Realizzazione di coperture o tetti verdi, infrastrutture verdi multifunzionali	mq di SL = 15% del valore opera/valore economico del mq SL
Interventi di forestazione urbana	mq di SL = 15% del valore opera/valore economico del mq SL
Realizzazione di orti urbani attrezzati pubblici o asserviti	mq di SL = 0,15 per ogni mq di area ceduta o asservita
IDROLOGIA	
Interventi di attenuazione del rischio idraulico di aree pubbliche	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Depavimentazione aree private	mq di SL = 0,10 per ogni mq di area depavimentata
URBANISTICA	
Interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica nei NAF	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL recuperata
Interventi di Rigenerazione Urbana	mq di SL = 0,15 per ogni mq di SL recuperata
Interventi di riequilibrio volumetrico secondo specifiche disposizioni di PGT	mq di SL = 0,5 ogni mq di SL demolita e non recuperata
ATTIVITÀ SOCIALI	
Interventi di edilizia convenzionata	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL convenzionata realizzata
Altra edilizia sociale convenzionata	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL convenzionata realizzata
RAPPORTI DI VALORE TRA DIRITTI EDIFICATORI (SL) A VARIA DESTINAZIONE	
1 mq di SL generata da attività virtuose = 1 mq di SL a destinazione residenziale 1 mq di SL a destinazione residenziale = 0,7 mq di SL utilizzabili in ambiti prevalentemente commerciali 1 mq di SL a destinazione residenziale = 2,0 mq di SL utilizzabili in ambiti prevalentemente produttivi	
In caso di realizzazione di destinazioni diverse dalle prevalenti di zona, il parametro del relativo diritto resta invariato, tuttavia sarà prescritto reperire lo standard urbanistico nella misura definita dal Piano dei Servizi per il diverso carico urbanistico.	

CAPO 2 . DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art.6 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli interventi edilizi

Gli interventi edilizi attuati nel territorio comunale dovranno reperire dotazioni urbanistiche nei seguenti casi:

- a) all'interno di tutte le procedure di pianificazione attuativa comunque denominate in attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- b) in caso di interventi edilizi diretti destinati ad accogliere funzioni complementari od accessorie o compatibili;
- c) in caso di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali secondo quanto definito nei successivi articoli
- d) in tutti gli altri casi in cui venga specificatamente definito tale obbligo dal documento di Piano o dal Piano delle regole

Art.7 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o Permesso di costruire convenzionato

All'interno degli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi definiti dal Piano delle Regole, in sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di seguito stabilita a seconda della destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo.

Gli interventi sopra definiti dovranno garantire la seguente dotazione urbanistica minima:

Per la destinazione residenziale = 18 mq/abitante insediabile di cui almeno 9,0 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Il numero di abitanti ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo degli alloggi che potranno essere realizzati con le volumetrie previste.
- Il numero di abitanti ottenuto, dividendo per 50 (SL/abitante) la SL di previsione del progetto.

Il numero massimo degli alloggi, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero degli alloggi sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo.

Per le destinazioni commerciali, terziario direzionali e ricettive = 100% della SL complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Per le destinazioni produttive = 10% della SL complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il reperimento delle dotazioni urbanistiche, la cessione all'Amministrazione o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico sarà oggetto di apposito accordo convenzionale o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; gli eventuali frazionamenti occorrenti saranno effettuati a cura e spese dei soggetti privati.

Qualora l'acquisizione delle dotazioni urbanistiche non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale della cessione o dell'assoggettamento all'uso pubblico, i soggetti obbligati possono corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

In particolare, la monetizzazione delle aree destinate alla sosta sarà possibile solamente qualora il progetto di PGT già preveda nell'ambito di riferimento territoriale la presenza e/o cessione/realizzazione di attrezzature per il parcheggio in misura adeguata a soddisfare le necessità anche del nuovo comparto edilizio.

In alternativa alla monetizzazione delle dotazioni urbanistiche il soggetto obbligato può proporre la realizzazione di opere pubbliche (nei limiti e secondo la disciplina del Codice dei Contratti per la realizzazione in via diretta) il cui valore, rapportato all'importo delle monetizzazioni dovute, sarà oggetto di clausola convenzionale.

Qualora il Documento di Piano preveda all'interno di un ambito di trasformazione aree da destinarsi a servizi, queste ultime, salvo diversa specifica previsione, sono da intendersi aggiuntive alla dotazione generale di servizi sopra definita e dovranno essere obbligatoriamente cedute rispettando le quantità indicate (con la relativa assegnazione dei diritti edificatori) ma potrà esserne modificata la disposizione planimetrica a seguito di verifiche e proposte progettuali di maggior dettaglio.

Art.8 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire in ambiti edificabili non soggetti a pianificazione attuativa

Per interventi di nuova costruzione nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa, la quantità complessiva dei servizi da garantire dovrà essere determinata in base alla sola differenza tra i servizi necessari ad assicurare il funzionamento della destinazione principale (che nel caso di interventi edilizi diretti si considera già garantita dal PGT) e quanto dovuto per la nuova differente destinazione prevista; la quantificazione delle aree in relazione alla funzione è determinata secondo quanto indicato al precedente articolo. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ne viene ammessa la monetizzazione ad eccezione delle aree da destinare alla sosta veicolare che dovranno essere, in ogni caso, reperite

Nel caso di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) realizzati con opere edilizie che prevedano un cambio di destinazione d'uso, l'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto, nelle modalità di cui al precedente comma, solo in caso di insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ne viene ammessa la monetizzazione subordinatamente ad una verifica di compatibilità infrastrutturale. Questa verifica dovrà evidenziare la sussistenza di un'adeguata dotazione delle aree per la sosta veicolare (anche di previsione) in un intorno significativo riferito alla nuova attività da insediare.

In caso di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) realizzati senza opere edilizie il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto, nelle modalità indicate al primo comma del presente articolo, solo in caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita;

Al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale anche mediante il riuso di aree o edifici dismessi o degradati in ambito urbano, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico

TITOLO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEI SERVIZI

Art. 9 - Aree per la sosta veicolare pubblica – SP1

Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.

È ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

Art. 10 - Aree a verde per il gioco, e per lo sport – SP2

Tali aree sono ulteriormente classificate in:

– Aree a verde e parchi urbani – SP2V

Si tratta di aree scoperte non indirizzate all'edificazione e destinate a verde di fruizione ricreativa quali parchi urbani, verde di quartiere, orti urbani, ecc. caratterizzati dalla presenza di elementi arborei, vegetazionali anche di valore storico, attrezzati con percorsi e spazi per la sosta e lo svago.

In queste aree, è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari), manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi, spazi scoperti dedicati ad attività ludico-sportive ed allo svago.

– Aree per il gioco, lo sport e il tempo libero – SP2S

Queste aree sono rivolte ad una fruizione pubblica ludico ricreativa destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, delle relative pertinenze e manufatti accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc). In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Art. 11 - Aree per l'istruzione – SP3

Queste aree sono destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature destinati alle politiche educative e scolastiche: asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo e istituti scolastici in genere di ogni ordine e grado ed annessi servizi accessori (locali mensa, uffici, direzione, biblioteche, ecc).

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Art. 12 - Aree per attrezzature collettive – SP4

Queste aree sono destinate alla realizzazione di edifici per attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Art. 13 – Ambiti a servizio di attrezzature religiose

Il Piano dei servizi individua con apposita perimetrazione le aree destinate a servizi religiosi

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;

gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, sportive, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Ai sensi dell'art.71 comma 2 della Legge Regionale 12/2005, le attrezzature di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.

Gli indici di edificabilità ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi corrisposti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di applicazione dei disposti di cui al capo III della Legge Regionale 12/2005, non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari, i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree

Art. 14 - Aree per impianti tecnologici - TEC

Queste aree sono destinate ad accogliere i principali impianti tecnologici a livello urbano e di quartiere quali: bacini idrici, impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Fra queste aree sono ricomprese anche quelle destinate a vasche volano, di laminazione e canali scolmatori per opere di difesa idraulica.

Art. 15 - Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente – VIAB-PROG

Queste aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento della viabilità esistente. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione nonché qualsiasi intervento edilizio, sui manufatti eventualmente esistenti che si pongano in contrasto con la possibilità di realizzazione della viabilità di previsione.

Art. 16 - Servizi abitativi

Il comune non rientra nel novero dei comuni individuati ai sensi della DGR e pertanto non soggiace all'obbligo di cui all'art.9 comma 1 della LR 12/2005.

Con l'obiettivo di rispondere efficacemente alla richiesta di edilizia destinata, in particolare, ai giovani, alle nuove famiglie o a soggetti in condizione di fragilità abitativa e sociale, il Piano di Governo del territorio riconosce la realizzazione di servizi abitativi pubblici o sociali destinati alla locazione (di cui alla Legge Regionale 16/2016) quale dotazione urbanistica e ne incentiva la realizzazione attraverso l'adozione di possibili forme di partenariato pubblico – privato da attuarsi attraverso accordi convenzionali che definiscano le misure di agevolazione anche rispetto alle modalità di erogazione del servizio.

Al di fuori delle tipologie previste dalla LR 16/2016, l'eventuale realizzazione di abitazioni anche in regime di proprietà (edilizia convenzionata), maggiormente accessibili in rapporto al libero mercato immobiliare, da attuarsi previo convenzionamento con L'Amministrazione Comunale, è incentivata come previsto al precedente art. 5.

Art. 17 - Servizi di mobilità lenta

Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i percorsi ciclopeditoni pubblici o assoggettati all'uso pubblico di competenza comunale e la rete dei sentieri. Per tutte le categorie l'effettivo tracciato sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

La cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree, per l'attuazione delle previsioni del Piano o a seguito dell'approvazione di progettazione di dettaglio degli specifici interventi, garantirà ai privati proprietari i relativi diritti edificatori in rapporto alle superfici interessate come determinati dall'Art.5 - Attribuzioni di diritti edificatori delle presenti norme

Art. 18 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

La realizzazione, l'adeguamento ed il miglioramento degli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione esistenti e di nuova realizzazione sono consentiti fatte salve le specifiche limitazioni contenute nella normativa di riferimento e finalizzate alla tutela della popolazione all'esposizione ai campi elettromagnetici.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio locale, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi su quelle esistenti dovranno essere realizzati all'interno dell'area specificatamente individuata nel Piano dei Servizi con il n. 187. Il Comune potrà derogare alla disposizione del presente comma a seguito di dimostrata inadeguatezza funzionale dell'area individuata, ammettendo una nuova localizzazione prioritariamente su aree di proprietà pubblica.

Art. 19 - Infrastrutture per garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica

Negli ambiti di Trasformazione definiti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi definiti dal Piano delle Regole e, in generale, nell'esecuzione degli interventi edilizi, si dovranno attuare adeguate misure atte a garantire l'invarianza idraulica ed idrologica degli interventi di impermeabilizzazione secondo quanto disposto dal Regolamento regionale in materia.

Il Piano riconosce agli interventi strutturali finalizzati al perseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica ed idrologica a beneficio collettività la funzione di servizio; pertanto, la cessione gratuita di aree e la realizzazione di manufatti a tale scopo destinati è compensata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori nella misura prevista dall'Art.5 - Attribuzioni di diritti edificatori delle presenti norme.

Art. 20 - Rete ecologica comunale

Il Piano dei Servizi individua gli elementi della Rete Ecologica a scala comunale, quale specificazione ed articolazione delle reti ecologiche regionale e provinciale. Gli elementi costituenti la REC sono rappresentati nella tavola B6 "Carta della Rete Ecologica Comunale". Per tali ambiti valgono le seguenti norme generali:

Nodi della rete: Elementi di primo livello della rete ecologica

Sono gli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, declinati alla scala locale. Costituiscono ambiti di completamento e protezione delle aree prioritarie della biodiversità.

Va evitata la realizzazione di interventi che ne interrompano la continuità spaziale ed evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola e favorire lo sviluppo di attività agricole basate sulla valorizzazione del paesaggio agrario e della qualità ambientale. Saranno preferibili pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica, preferendo una produzione agricola diversificata. Vanno mantenute le fasce ecotonali, cioè le aree di transizioni tra aree coltivate e ecosistemi ripariali, al fine di garantire la presenza degli organismi vegetali caratteristici.

Vanno tutelati i filari arborei, in particolare quelli connessi al reticolo idrico, la conservazione delle formazioni naturaliformi, il mantenimento del flusso d'acqua nel reticolo idrico, la conservazione e il consolidamento delle piccole aree palustri, se presenti. La parziale canalizzazione dei corsi d'acqua, laddove non necessaria per motivi di sicurezza, deve essere evitata.

Evitare l'inserimento di nuove strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di mitigazione e deframmentazione.

Corridoi: corridoi ecologici del reticolo idrico minore e del reticolo irriguo – Corridoi terrestri

Il reticolo idrografico contiene gli elementi fondamentali della rete ecologica, che svolgono funzioni insostituibili per il mantenimento della connettività ecologica. In particolare la REC riconosce e tutela il sistema idrografico formato dalla Roggia Vailata e delle sue derivate, che costituisce l'asse primario di connessione ecologica nord-sud e quello costituito dalla Roggia Maggiore e relativi rami che costituisce la connessione ecologica est-ovest. Da segnalare anche un corridoio ripariale che interessa la roggia di Sopra, sul confine con Caravaggio.

Vanno evitate alterazioni degli alvei, la loro artificializzazione e modifiche alla funzionalità ecologica fluviale e vanno conservate le fasce boscate ripariali e le fasce ecotonali per garantire la presenza delle specie vegetali caratteristiche. Vanno evitati altresì interventi infrastrutturali che possano costituire elementi di frammentazione del corridoio ecologico.

Le aree di verde urbano, private e pubbliche esistenti, interessanti corridoi ecologici, dovranno essere conservate e potenziate.

La vegetazione nemorale eventualmente presente nei corridoi ripariali e in prossimità di filari arborei dovrà essere oggetto di conservazione e tutela.

Nelle aree agricole che ricadono nei corridoi terrestri dovranno essere conservati e potenziati le macchie e filari, anche arbustivi; saranno incentivati e ripristinati elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari con l'utilizzo di specie autoctone. Dovranno essere mantenute le piante vetuste e, ove possibile, potenziata la vegetazione utile alla riproduzione dell'avifauna, anche attraverso il mantenimento e l'implementazione di bordi di campi mantenuti a incolto o a prato. Saranno preferibili pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica, preferendo una produzione agricola diversificata.

Nei corridoi ripariali e terrestri antropizzati, gli spazi liberi da edificazioni o infrastrutture dovranno essere il più possibile conservati, evitando restringimenti nonché la tombinatura dei corsi d'acqua. Nel caso di interventi edificatori in aree libere, dovranno essere previste fasce verdi, anche alberate, in prossimità del reticolo idrico. In generale sono da preferire interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo a vantaggio delle superfici verdi.

Aree di supporto: aree agricole, verde urbano

Vanno mantenuti il più possibile la destinazione agricola, il verde urbano e la conservazione delle formazioni naturaliformi al fine di garantire la permanenza del valore naturalistico, limitando al contempo le nuove edificazioni, specie se queste ultime causano frammentazione e introducono discontinuità.

Come per gli ambiti a destinazione agricola ricadenti in aree di primo livello della rete ecologica, saranno preferibili pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica, privilegiando una produzione agricola diversificata.

Nel verde urbano è da preferire una densità arborea elevata, nonché la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone; sia nel caso di nuove piantumazioni, che nel caso di sostituzione di piante morte, la scelta delle nuove essenze dovrà tenere conto delle specificità climatiche e delle condizioni ambientali locali. Nel verde urbano mantenere i siti riproduttivi dell'avifauna e, più in generale, della fauna selvatica eventualmente presente.

Varchi da mantenere e/o da deframmentare

La REC individua sul territorio comunale i varchi da mantenere e/o da deframmentare. Gli ambiti da mantenere dovranno essere oggetto di tutela, evitando ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat al fine di conservare la permeabilità ecologica.

I varchi da deframmentare sono presenti lungo e in prossimità di infrastrutture viarie. Esse infatti costituiscono barriere allo spostamento delle specie animali e, nei punti di interferenza con i varchi da deframmentare, ove non già esistenti, dovranno essere attuati ove possibile interventi di deframmentazione volti al superamento della barriera stessa, attraverso ad esempio la realizzazione di ecodotti, sottopassaggi, scale di risalita, ecc.

Elementi di attenzione: ambiti produttivi, infrastrutture lineari

La REC individua gli insediamenti produttivi, che interferiscono con elementi primari e secondari della rete ecologica comunale, in quanto ne interrompono la continuità spaziale. Nel caso di ampliamenti di interventi su aree e manufatti confinanti con elementi della rete ecologica, dovranno prevedersi fasce verdi di mitigazione e/o riduzioni delle superfici impermeabili, compatibilmente con le esigenze funzionali all'attività.

Le infrastrutture costituiscono barriere allo spostamento delle specie animali e quando interessano varchi della rete ecologica, in caso di intervento, saranno da attuare, ove possibile, interventi di deframmentazione, volti al superamento della barriera stessa, attraverso ad esempio la realizzazione di ecodotti, sottopassaggi, scale di risalita, o interventi equivalenti.

Ambiti di potenziale interferenza con elementi della rete ecologica

Gli interventi edificatori di previsione (ambiti di trasformazione) che limitano o interferiscono con la funzionalità della Rete Ecologia Comunale, dovranno prevedere mitigazioni e/o compensazioni naturalistiche degli impatti attraverso la progettazione e l'esecuzione di opere che recuperino o migliorino la funzionalità e la connessione della rete ecologica, garantendone così un bilancio ecologico neutro o positivo. Le attività produttive di nuova previsione dovranno altresì essere compatibili con la conservazione della biodiversità.

Art. 21 - Interventi compensativi finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica

Con riferimento all'Art.5 - Attribuzioni di diritti edificatori delle presenti norme e all'art. 6 della normativa del Piano delle Regole, il Piano prevede i seguenti interventi compensativi, finalizzati al miglioramento della funzionalità della Rete Ecologica:

Interventi di gestione

- Interventi di manutenzione e governo di siepi, filari in aree agricole
- Potatura e pulizia di aree boscate e piantumazioni in ambiti urbani quali viali alberati, parchi urbani, verdi privati alberati.

Interventi di riqualificazione

- Rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore o al reticolo irriguo attraverso interventi di ingegneria naturalistica
- Consolidamento di sponde, argini, scarpate attraverso interventi di ingegneria naturalistica
- Interventi di riqualificazione floristica di aree verdi attraverso la messa a dimora di specie erbacee di particolare significato naturalistico
- Colture a perdere per la fauna in terreni a riposo che interessano ambiti di particolare valore ecosistemico (elementi di primo livello della rete ecologica, ambiti ripariali, stagni, ecc.)

Interventi di potenziamento

- Piantagione di macchie boschive o filari in ambiti agricoli e urbani, formazione di fasce tampone in prossimità di sorgenti di impatto (aree produttive, grandi infrastrutture, ecc.), potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale presente nei bordi dei campi coltivati
- Formazione di fasce arboree e/o arbustive autoctone lungo tracciati infrastrutturali in aree interessate da varchi e corridoi ecologici compatibilmente con la sicurezza stradale
- Piantumazioni urbane preventive in aree degradate in attesa del loro recupero funzionale
- Formazione di wet ponds (bacini umidi) finalizzati alla raccolta e drenaggio delle acque meteoriche
- Realizzazione di passaggi (ecodotti) finalizzati all'attraversamento in sicurezza della fauna selvatica di infrastrutture per la mobilità
- Riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ripristino della coltre di suolo vegetale e il rinverdimento mediante semina o idrosemina, da realizzarsi in particolare nei corridoi ecologici antropizzati

- Impianto di essenze vegetali autoctone in ambiti di frangia riparia di corsi d'acqua
- Formazione di orti urbani attrezzati pubblici o asserviti
- Formazione di coperture verdi con funzione climatica
- Formazione di coperture verdi con funzione ecologica finalizzate alla costruzione di habitat per flora e fauna (stepping zone)
- Trattamenti fitosanitari per la prevenzione degli attacchi parassitari e il ripristino dei danni