

**COMUNE DI OSIO SOPRA**  
**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

**COLLABORATORI:**

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

adottato dal C.C. con delibera N° 55 del 06/12/2011  
approvato dal C.C. con delibera N° del

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO**

**data: OTTOBRE 2011**

**aggiornamenti:**

**COMUNE DI OSIO SOPRA**

**DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**

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

*Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture*

Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle presenti norme.

Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N.T.A.

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

Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.

La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale, possono 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.

Con separata autonoma deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà ad integrare il presente Piano dei Servizi con il PUGSS di cui all'art. 38 della L.R. 12.12.2003 n. 26.

## Art. 2 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

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

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

2) Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 31 della legge 05.08.78 n° 457.

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

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

4) Le **aree per le attrezzature di interesse comune**, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della Legge Regionale 15.04.75 n° 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 05.08.78 n° 457, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

5) Le **aree destinate a verde pubblico** variamente attrezzate sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.

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

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3 sono:

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

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

6) Le **aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico.

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla Legge 60/61 - 1977.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7) Le **aree per standards di scala urbana con attrezzature e dotazioni integrate** saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standards, all'interno di quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75 in ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

8) Il Piano dei Servizi prevede inoltre immobili ed **aree private di interesse pubblico** a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 31 della L. 457/78 purchè compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.

Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma 2° del punto 4 del presente articolo.

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

9) Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, **le aree per le destinazioni religiose** localizzandole con una simbologia specifica.

All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale 09.05.1992 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n° 20/92.

### *Art. 3 Compensazione*

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

- la realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione ;
- la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi;
- prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

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

In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con la compensazione in diritti edificatori nella misura massima di 0,30 mc/mq di src residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.

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

L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:

- a. dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.
- b. dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard

In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazioni (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.

Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.

Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e di ampliamento determinano un proprio peculiare carico urbanistico sui sistemi della sosta.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o dovrà essere allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà definire la sistemazione generale con riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni ed alle immissioni sul suolo pubblico.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree residenziali è definito dal rapporto posto auto/alloggio.

Il carico urbanistico di lotto nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, produttive artigianali di servizio, turistico-ricettive, sportive e per l'impiego del tempo libero, è definito da una percentuale della superficie lorda di pavimento.

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

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

**A - Destinazioni residenziali:**

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

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

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

**B - Destinazioni commerciali e terziarie**

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

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

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

### **C- Destinazione produttive:**

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

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

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

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

### **A - Residenza**

CUB: un posto auto per ogni alloggio previsto, indipendentemente dalla sua s.r.c.

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

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

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

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

### **B- Attività produttive**

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

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

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

### **C – Attività commerciali**

CUB: 2 posti auto per ciascuna unità di vicinato

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

CUE: 4 posti auto ogni 300 mq di slp.

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

L'Amministrazione, in considerazione dei caratteri urbanistici e dell'ubicazione delle aree soggette a pianificazione attuativa potrà determinare l'obbligo di assoggettamento all'uso pubblico in luogo della cessione delle aree.

Nelle convenzioni deve quindi essere indicata obbligatoriamente la quantità di alloggi previsti dal PA e la conseguente quantificazione delle superfici a parcheggio necessarie al soddisfacimento del carico urbanistico.

Qualora in sede esecutiva il numero di alloggi venisse modificato in aumento, tale modifica potrà essere approvata solo a fronte della dimostrata effettiva possibilità di reperire, nell'ambito interessato dal PA il numero di posti auto necessario a garantire il soddisfacimento del CUP.

Nel caso di interventi non soggetti a Piano Attuativo il C.U. è soddisfatto dalla somma dei posti auto ricavati in superficie all'interno o all'esterno dei lotti, anche su aree private pertinenziali.

I box non concorrono al soddisfacimento del carico urbanistico.

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

Il carico urbanistico degli insediamenti commerciali e produttivi deve essere soddisfatto in aree pubbliche o private accessibili dalla sede stradale di accesso all'insediamento.

Il carico urbanistico sulle attrezzature e servizi diversi dai parcheggi è soddisfatto alternativamente:

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

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

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

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

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

Ulteriori tracciati stradali, percorsi e spazi pedonali possono essere individuati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dagli atti di assenso edilizi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del PA potranno prevedere lo scomputo dei costi di realizzazione solo se la viabilità consenta l'interconnessione di due assi della viabilità esistente.

In sede di attuazione del PA, attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purchè siano rispettate le connessioni con la viabilità esterna al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità di interesse generale.

Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 6; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50.

Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti in via provvisoria la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura.

L'atto notarile unilaterale e registrato, di rinuncia, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della eventuale preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

L'atto di rinuncia di cui al comma 8 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione del Piano dei Servizi.

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

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

*Art. 7 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto*

Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili 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.

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.

Le fasce di rispetto stradale sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono dimensionate in conformità all'art.9 del DM 1444/68 anche se non evidenziati in cartografia.

Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.

Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.

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.

Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

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

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

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

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

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

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

*Art. 9 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi*

Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.

L’unità di carico insediativo determina quindi il parametro sulla base del quale viene definito il fabbisogno di attrezzature e di servizi determinato dalla presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della propria superficie di pavimento.

A tali effetti l’unità di carico insediativo avente Superficie Residenziale Computabile inferiore a mq 70 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

L’unità di carico insediativo con s.r.c. superiore a mq 70 è rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della s.r.c. per l’altezza teorico di ml 3,50.

Il contributo relativo al Permesso di costruire sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

A tale volume si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle s.r.c. , delle slp e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenuti moltiplicando la somma di tali superfici per 3,50.

*Art. 10 Rete ecologica comunale*

La tavola “Articolazioni delle reti ecologiche” individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, intesi come specificazione ed articolazione della rete ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi dell’art. 74 delle Nda del PTCP e con riferimento alla tav. E5.5 del PTCP.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale trovano la loro disciplina nell’ambito della normativa del Piano dei Servizi, per quanto riguarda le aree destinate a verde di interesse pubblico e nel Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesi di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all’agricoltura.

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

All’interno dei medesimi ambiti di trasformazione e in alcune specifiche aree soggette alla disciplina del Piano delle Regole la tav-. 4, di cui al 1° comma, individua con specifica simbologia grafica i varchi con finalità di continuità ecologica, che devono essere individuati all’interno della progettazione della pianificazione attuativa o degli interventi soggetti a titoli abilitativi diretti.

La collocazione di tali varchi sarà quindi definitiva nel dettaglio all’interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

Indice

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture .....	2
Art. 2 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico.....	3
Art. 3 Compensazione.....	6
Art. 4 Parchi pubblici e aree di verde pubblico.....	8
Art. 5 Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione .....	9
Art. 6 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità.....	13
Art. 7 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto.....	15
Art. 8 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare.....	17
Art. 9 Unità di carico insediativo: Incidenza sulle aree e sui servizi.....	18
Art. 10 Rete ecologica comunale.....	19