

COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

all. **A18**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 1 ottobre 2009

agg. 30 novembre 2009

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studio paesaggistico
- D** studio geologico
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- F** piano urbano del traffico
- G** P.U.G.S.S.
- H** Studi ecologici e ambientali

arch. Marco Tomasi
dott. Natale Carra
arch. Raffaello Cattaneo
dott. Fabio Plebani
arch. Luca della Mea
Centro Studi Traffico
ing. Paola Morganti
Consulenze Ambientali

INDICE

1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi	2
2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica	2
3. Zona S2: aree per servizi pubblici	2
4. Zona S3: aree per attrezzature religiose	2
5. Zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi.....	2
6. Zona S5: spazi aperti pubblici	3
7. Zona S6: parcheggi	3
8. Zona S7: parcheggi privati.....	3
9. Zona S8: cimiteri.....	3
10. Zona S9: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	3
11. Interporto	4
12. Aree per la mobilità.....	4
13. Impianti ferroviari	4
14. Tramvie.....	4
15. Percorsi pedonali e ciclabili	5
16. Parcheggi	5
17. Edilizia convenzionata	5
18. Varianti al Piano dei Servizi	5
19. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	6
20. Criteri per la compensazione.....	6
21. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	6

PIANO DEI SERVIZI

1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi

Sono elementi costitutivi del Piano dei servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole 19/1 e 19/2 in scala 1/2.000.

2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

<i>R</i>	<i>60%</i>
<i>H</i>	<i>12 m</i>

3. Zona S2: aree per servizi pubblici

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, residenza pubblica).

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

<i>R</i>	<i>60%</i>
<i>H</i>	<i>12 m</i>

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

4. Zona S3: aree per attrezzature religiose

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto ed di attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi del Capo III della L.R. 12/2005.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

<i>R</i>	<i>60%</i>
<i>H</i>	<i>m 12 derogabili per edifici di culto e campanili</i>

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro dei centri storici o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

5. Zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco, per lo sport, per il gioco. In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati eventualmente esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

Le aree verdi naturalistiche, contraddistinte da apposita campitura, sono destinate prioritariamente alla funzione ecologica e naturalistica: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, di infrastrutture leggere e di piccoli fabbricati di servizio che permettano la fruizione pubblica dei siti.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

6. Zona S5: spazi aperti pubblici

Le aree destinate a spazi aperti pubblici prevalentemente pavimentati sono contrassegnate con apposito segno grafico: tali aree sono destinate principalmente all'uso pedonale e sono inedificabili. Nel sottosuolo è ammessa la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

7. Zona S6: parcheggi

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

8. Zona S7: parcheggi privati

Il piano individua con apposito segno grafico le aree per parcheggi privati che sono destinate alla sosta di veicoli ad esclusivo servizio di attività private produttive, terziarie, commerciali: tali aree sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori.

9. Zona S8: cimiteri

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

10. Zona S9: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona S9 fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere

limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

11. Interporto

I contenuti dell'Accordo di programma dell'Interporto di Montello mantengono la loro efficacia per tutta la durata dell'accordo di programma e, qualora in contrasto con le disposizioni del PGT, prevalgono su di esso.

12. Aree per la mobilità

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, i sentieri
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- i piazzali, gli slarghi, ecc.;

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni di sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano. Nelle aree verdi di mitigazione ambientale collocate lungo le infrastrutture per la mobilità è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e della segnaletica stradale.

13. Impianti ferroviari

Il piano individua le aree destinate ad impianti ferroviari comprendenti le linee ferroviarie, gli impianti, i manufatti, gli edifici e le attrezzature connesse al trasporto ferroviario.

Ai sensi dell'art.49 del DPR 753/80 è vietata la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie, lungo i tracciati delle linee ferroviarie ad una distanza inferiore a 30 metri, misurata in proiezione orizzontale dalla più vicina rotaia. L'ampliamento o il sopralzo di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso in presenza di specifica deroga rilasciata dal competente comparto ferroviario di appartenenza.

14. Tramvie

Il piano recepisce il tracciato della linea tramviaria prevista dal vigente PTCP: lungo tale tracciato, costituito da corridoio di m 20 di larghezza, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o di nuove opere permanenti. E' ammessa la realizzazione di infrastrutture ed impianti per servizi pubblici o di interesse pubblico e delle infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola, degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e degli interventi sulle aree di pertinenza e di esercizio delle attività produttive; tali interventi dovranno essere assoggettati a preventiva verifica

della Provincia ai sensi del comma 5 articolo 80 delle Norme di attuazione del PTCP vigente.

15. Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 1,50 e massima di m 2,50 salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modifiche al tracciato.

16. Parcheggi

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SLP.

Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00.

Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 1,5 per ogni posto auto.

In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggio divisa per 25.

17. Edilizia convenzionata

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata sono individuati dal Piano dei servizi: in tali aree l'alienazione e l'affitto avverranno a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale per un periodo di 20 anni decorrenti dalla data di rilascio dell'agibilità.

18. Varianti al Piano dei Servizi

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso e/o la modifica dei parametri edificatori previsti: in questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

19. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

Gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi</i>	<i>di cui dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	30 mq ogni 40 mq di SLP	7 mq ogni 40 mq di SLP
terziario e alberghiero	20% della SLP	10% della SLP
commercio: esercizi di vicinato	100% della superficie di vendita	50% della superficie di vendita
commercio: medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 400 mq	150% della superficie di vendita	100 % della superficie di vendita
commercio: medie strutture di vendita con superficie di vendita oltre 400 mq	180% della superficie di vendita	150 % della superficie di vendita
produttivo e produttivo agroalimentare	20% della superficie territoriale	10% della superficie territoriale

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi dovrà essere prevista la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 ad esclusione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico per i quali è obbligatoria la realizzazione.

Per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, in caso di cambio d'uso e in caso di ampliamento di attività commerciali o terziarie è obbligatoria la realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici nelle misure sopra specificate.

20. Criteri per la compensazione

Le aree classificate per servizi, escluse quelle comprese negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano e negli Interventi specifici individuati dal Piano delle regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SLP per ogni mq di area per la destinazione residenziale o pari a 0,15 mq di SC per ogni mq di area per la destinazione produttiva: tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 9 delle NTA del Documento di piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dal Piano delle regole o, nei soli casi ove sia specificati dal Documento di piano, all'interno di ambiti di trasformazione

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

21. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo si rinvia alle disposizioni del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS), di cui all'articolo 38 della Legge regionale 26/2003, che costituiscono parte integrante del presente Piano dei servizi.