

gruppo incaricato:
A.T.P. "gruppo PGT Villa d'Almé"

componenti:
dott. arch. Guido Conti - capogruppo - progettista

24124 Bergamo
via Pitentino 6a, tel.035219032
dott. arch. Angelo Colleoni - progettista

24125 Bergamo
via Borgo Palazzo 8, tel.035238888
dott. agr. Contardo Crotti - valutazione ambientale strategica

24022 Alzano Lombardo (Bergamo)
via Spiazzi 13, tel.035514768
dott. geol. Corrado Reguzzi - studio geologico
24018 Villa d'Almé (Bergamo)
via Ventolosa 2, tel.035638222

collaboratori:
Laura Conti, Chiara Guatteri, dott.Alice Bosio

il sindaco

il segretario comunale

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n..... del

approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n..... del

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VILLA D'ALME'
B - PIANO DEI SERVIZI

NORME DI ATTUAZIONE

data dicembre 2012

elaborato
BN

COMUNE DI VILLA D'ALME' (BERGAMO)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - INDICE

- Art. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI
- Art. 2 MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
- Art. 3 COMPENSAZIONE
- Art. 4 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEI PIANI ATTUATIVI
 - 4.1 Standard quantitativi
 - 4.2 Contributo di perequazione sociale
 - 4.3 Conversione di edilizia residenziale convenzionata in edilizia a libero mercato
- Art. 5 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE IN ZONE EDIFICABILI NON ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- Art. 6 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
 - 6.1 Aree per la sosta veicolare
 - 6.2 Aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero
 - 6.3 Aree per strutture scolastiche.
 - 6.4 Aree per attrezzature comuni e di interesse collettivo
 - 6.5 Aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi
 - 6.6 Aree per impianti tecnologici
 - 6.7 Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente
 - 6.8 Percorsi pedonali pubblici
- Art. 7 AREE DI VERDE PERIURBANO
- Art. 8 AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano dei Servizi è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le 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.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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.

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

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.

ART. 2 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Tutte le previsioni inerenti le 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 atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale acquisizione dei diritti edificatori previsti dal Piano dei Servizi come definito negli articoli successivi.

ART. 3 COMPENSAZIONE

il Piano dei Servizi individua sul territorio comunale, con apposito asterisco sulla tav.B2, due aree per parcheggio per le quali viene data la possibilità di vendita di volumetria (computata con l'indice $if=1,5mc/mq$) a compensazione della cessione d'area per servizi al comune di Villa d'Almé, utilizzabile per ampliamenti di edifici in ambito di completamento B che avessero già raggiunto i limiti volumetrici fissati dall'indice di densità fondiaria (if) e nel rispetto di tutti gli altri indici fissati dal Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi stabilisce inoltre che le aree da cedere in proprietà o in uso pubblico al Comune per la formazione di percorsi pedonali o ciclabili e di allargamenti stradali, qualora non ricomprese in Piani attuativi, generano un premio volumetrico o di superficie di 3 mc/mq o di 1 mq/mq di SIp aggiuntivo a quello del lotto di origine, anche in deroga all'indice di densità fondiaria I_f e nel rispetto degli altri indici definiti dal Piano delle Regole, se lo stesso è edificabile, escluso il caso di aree esterne al tessuto urbano consolidato; in alternativa il comune potrà sempre procedere con le procedure di acquisizione previste dalla legge

ART. 4 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEI PIANI ATTUATIVI

4.1 Standard quantitativi

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: I Piani attuativi devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali aree devono essere assoggettate a servitù di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi nella convenzione urbanistica oppure cedute in proprietà al Comune dietro sua richiesta.

Nei Piani attuativi le aree per standard, qualora non vietato dalle norme specifiche per la zona o da leggi e regolamenti vigenti e qualora non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT, possono essere monetizzate con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto dalla mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Nei Piani attuativi la localizzazione delle aree per standard stabilita dalle planimetrie di PGT può essere modificata in sede di redazione del Piano, senza diminuzione della loro quantità, qualora si determinino soluzioni migliorative o di maggior vantaggio pubblico rispetto a quelle proposte dal PGT.

Nei Piani attuativi le superfici a standard non possono essere complessivamente inferiori a:

- destinazione residenziale

26,5 mq/ab (il numero degli abitanti viene determinato in ragione di un abitante ogni 150 mc. di volume edificabile sull'area considerata).

Per i nuovi insediamenti produttivi, del terziario e commerciali e per i relativi Piani attuativi le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- destinazione produttiva:

0,10 mq/mq della SIp;

- destinazione terziaria-commerciale per la porzione destinata a uffici, artigianato di servizio, residenza per gli addetti, a destinazione commerciale con superficie di vendita complessivamente fino a mq.150:

1 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico;

- destinazione terziaria-commerciale per la porzione a destinazione commerciale avente superficie di vendita complessivamente superiore a mq.150:

1,30 mq/mq della superficie di vendita di cui almeno 1,00 mq/mq a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150;

- destinazione terziaria per la porzione a bar, ristoranti, alberghi e simili:

1,50 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggio ad uso pubblico con un minimo di mq.150.

Inoltre:

per le destinazioni commerciali con superficie di vendita complessivamente superiore a mq.600 (media struttura di vendita) viene richiesta convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard.

Per le destinazioni commerciali è ammessa la monetizzazione delle superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esclusi i parcheggi, da definirsi mediante convenzione o di atto unilaterale; in ogni caso le superfici a parcheggio devono essere reperite in aree a diretto servizio degli spazi commerciali.

Dove non esplicitamente vietato dalle presenti norme, si potrà procedere alla monetizzazione di aree a standard per parcheggi soltanto in caso di oggettiva impossibilità di reperimento delle aree all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento ed esista

la disponibilità di superfici al di fuori di esso sulle quali l'Amministrazione o l'operatore privato, a seguito di convenzionamento, si impegni a realizzare parcheggi.

Nel caso di realizzazione di volumetrie, sia a mezzo di nuove costruzioni sia di mutamenti o ampliamenti degli edifici esistenti, in ambito residenziale aventi, dove consentito, le destinazioni d'uso terziarie sopra indicate, deve essere garantita la dotazione di standard nella misura minima di 0,75 mq/mq della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di pertinenza ad uso pubblico, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi vigenti; nel caso di realizzazione di volumetrie in ambito residenziale aventi le destinazioni d'uso secondarie elencate nelle norme di attuazione del Piano delle Regole, in aggiunta alle quantità prescritte dalle leggi vigenti, devono essere realizzati parcheggi di pertinenza ad uso pubblico nella misura sopra indicata; dette superfici a parcheggio dovranno essere preferibilmente interrate anche in pluripiano, fatta salva l'oggettiva impossibilità da dimostrare in sede di progetto.

Le fasce di rispetto stradale non possono essere utilizzate per localizzazione delle aree a standard.

Se il Documento di Piano quantifica le superfici a standard per gli Ambiti di Trasformazione, spetta al Piano delle Regole definire le quantità di standard a seconda delle destinazioni d'uso per gli altri ambiti soggetti a Piano attuativo e per quelli soggetti a convenzionamento e comunque per i nuovi interventi, secondo gli stessi dati quantitativi sopra definiti che potranno essere dallo stesso Piano delle Regole meglio articolati e variati nel tempo senza con ciò variare il Documento di Piano.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche potranno comunque essere monetizzate soltanto qualora l'acquisizione di tali aree 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 questi casi all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno 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.

4.2 Contributo di perequazione sociale

Si intende per contributo di perequazione sociale l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico attribuiti al Piano attuativo nella definizione degli Ambiti di Trasformazione coerentemente con il Piano dei Servizi. Per ogni ambito, detti servizi sono stati calibrati valutandone la sostenibilità economica-finanziaria. Al fine di soddisfare il principio teso al raggiungimento di un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio ed a un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana e della vita, in analogia con le disposizioni dell'art.90 della LR 12/05 e s.m.i., obiettivo primario di ogni singolo Piano attuativo sarà quello della concreta realizzazione di opere pubbliche.

Per gli interventi soggetti a Piano attuativo in un Ambito di Trasformazione, viene definito un contributo di perequazione sociale (standard qualitativo), in aggiunta agli standard quantitativi dovuti, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche individuate dal Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, cedendo le aree necessarie e/o realizzando o finanziando opere stesse, sulla base dell'incidenza per mc di volume o mq di SIp, dei costi dei servizi, comunque nella misura minima di costo equivalente a quello della monetizzazione totale delle aree per standard pubblico (26,5 mq/ab)

4.3 Conversione di edilizia residenziale convenzionata in edilizia a libero mercato

Qualora il Comune non ritenga di convenzionare, in tutto o in parte, le quote con destinazione ad edilizia residenziale sociale previste in un ambito ATR, il corrispondente valore economico incrementerà la realizzazione di opere pubbliche già previste dal contributo di perequazione sociale.

Nel caso dette quote vengano convertite in edilizia a libero mercato, sarà la differenza di valore a determinare l'incremento di opere pubbliche da realizzare o monetizzare.

ART. 5 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE IN ZONE EDIFICABILI NON ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è garantita dal Piano dei Servizi e pertanto non a carico degli interventi edilizi diretti. L'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto solo nei seguenti casi:

- nuova individuazione di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.
- nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. La dotazione richiesta è definita nella misura del 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi ad aree per la sosta veicolare.
- nuovo insediamento di medie strutture di vendita anche se effettuate senza opere edilizie.
- Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non è dovuto in caso di nuovi insediamenti commerciali o pubblici esercizi da localizzare in immobili già adibiti a tali attività negli ultimi cinque anni.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare alla sosta veicolare ad eccezione di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) qualora non ne sia possibile il reperimento in loco e 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.

ART.6 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

ART. 6.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE

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

E' 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. 6.2 AREE VERDI ATTREZZATE PER IL GIOCO, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

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.

ART. 6.3 AREE PER STRUTTURE SCOLASTICHE

Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature scolastiche: edifici per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo ed annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche.

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.

ART. 6.4 AREE PER ATTREZZATURE COMUNI E DI INTERESSE COLLETTIVO

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

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.

ART. 6.5 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI O RICONDUCIBILI A ENTI 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, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

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

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.

La specifica modifica di destinazione d'uso degli edifici in aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi è ammessa subordinatamente a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale quest'ultima operazione non costituisce variante al Piano di Governo del Territorio.

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. 6.6 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

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.

ART. 6.7 AREE PER NUOVA VIABILITA' E/O PER AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE

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, anche di manutenzione ordinaria, sui manufatti eventualmente esistenti. L'individuazione grafica delle sedi stradali sugli elaborati del Piano dei Servizi, non distingue le strade pubbliche dalle private, e pertanto le distanze degli edifici dal ciglio stradale, previste per le varie zone, valgono soltanto per le strade di proprietà pubblica.

Tale concetto vale anche per l'applicazione delle norme del codice della strada.

ART. 6.8 PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i tracciati dei percorsi pedonali e/o ciclopedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico, il cui effettivo andamento sarà definito in sede di progettazione esecutiva

I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di cessione volontaria delle aree sulla base dei progetti approntati dalla Pubblica amministrazione.

ART. 7 AMBITI DI VERDE PERIURBANO DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO INCOMPATIBILI CON ATTIVITA' AGRICOLE PRODUTTIVE E/O STRATEGICHE

Queste aree costituiscono, nel loro insieme, il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

In queste aree è ammessa l'attività agricola purchè questa non comporti l'edificazione di manufatti anche di servizio all'attività stessa.

Gli interventi assentibili sugli edifici eventualmente esistenti all'interno di questi ambiti urbanistici dovranno risultare coerenti con quanto previsto dalle specifiche norme del Piano delle Regole.

Non è ammessa nuova edificazione

In caso di aree pertinenziali ad edifici residenziali, sono ammesse attrezzature tipiche dei giardini, quali vialetti, gazebo, piscine ecc.

E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale o al servizio di edifici già esistenti, quando indispensabile o non realizzabile su altre zone urbanistiche, purchè realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante e con interventi di mitigazione dell'impatto eventuale.

ART. 8 AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Il Piano dei Servizi non prevede la localizzazione puntuale di aree destinate ad interventi di edilizia economica e popolare.

E' comunque sempre possibile individuare all'interno degli ambiti edificabili destinati alla residenza previsti dal Documento di Piano, quote volumetriche destinate all'edilizia agevolata, sovvenzionata o convenzionata.

All'interno degli ambiti di trasformazione, previo convenzionamento, i soggetti attuatori potranno concordare con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di alloggi da destinarsi ad edilizia agevolata e/o convenzionata. In questo caso al soggetto attuatore sarà riconosciuto un incentivo volumetrico, da realizzarsi all'interno dell'ambito di trasformazione, pari alle volumetrie agevolate previste in base al convenzionamento e comunque non superiore al 10% delle volumetrie complessive realizzate.