



COMUNE DI SERINA

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

PIANO DEI SERVIZI

NORME DI ATTUAZIONE

Adottato con Delibera C.C. n°20 del 14/08/2014

Approvato con Delibera C.C. n°50 del 22/12/2014

Pubblicato sul B.U.R.L. n° _____ del _____

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco:
sig. GIOVANNI FATTORI

Segretario Comunale:
Dott. GIUSEPPE FERRARI

Responsabile Area Tecnica:
Dott. GIUSEPPE FERRARI

IL PROGETTISTA

ARCH. ADRIANO MARIO GRIGIS

Allegato

2

INDICE

| | |
|----------------|--|
| ART. 1 | CONTENUTI E FINALITA' GENERALI |
| ART. 2 | ELEMENTI COSTITUTIVI |
| ART. 3 | RIFERIMENTI NORMATIVI |
| ART. 4 | PIANO DEI SERVIZI |
| ART. 5 | STANDARDS URBANISTICI |
| ART. 6 | NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI, PER MOBILITA' CARATTERE LOCALE E SOVRACOMUNALE |
| ART. 7 | AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE |
| ART. 8 | PERCORSI PEDONALI |
| ART. 9 | COMPENSAZIONE |
| ART. 10 | POSSIBILITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI |
| ART. 11 | POSSIBILITA' DI RETROCESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI |
| ART. 12 | RICOGNIZIONE PRELIMINARE DEI SERVIZI IN SOTTOSUOLO |

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

ART.1 - CONTENUTI E FINALITA' GENERALI

La legge regionale 12/2005, introduce principi generali rilevanti per il rinnovamento del modello di governo delle città e quindi rispondere all'esigenza di adeguare alle mutate condizioni socio- economiche e di qualità della vita, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli quantitativi dello standard tradizionale, con modalità e tempi di lungo termine.

Pertanto dallo standard quantitativo, previsto dalla legislazione precedente, si è passati ad uno standard qualitativo, cioè a prevedere lo standard che serve al territorio, in relazione alle sue caratteristiche e per il cittadino.

Quindi la previsione dei servizi, deve dare spazio a modalità previsionali attente al complesso dei requisiti che determinano l'appropriata localizzazione e qualità di un servizio, connesse a loro volta alle specifiche caratteristiche prestazionali richieste, che ne determinano tipologia, dimensione, attrezzatura, gestione, ecc, componendo un buon rapporto fra costruito e funzioni importanti.

Diventa quindi aspetto rilevante, il ruolo a favore del livello comunale, attribuendogli il fondamentale diritto/dovere di ricercare in forme autonome, il migliore equilibrio tra sviluppo e servizi in relazione alle concrete esigenze e caratteristiche del proprio territorio e cittadini.

E' altresì importante che le disposizioni della L.R. 12/2005, aprono il settore dei servizi alla partecipazione ed iniziativa dei privati.

ART.2 – ELEMENTI COSTITUTIVI

Sono elementi costitutivi del Piano dei servizi le presenti Norme Tecniche di Attuazione e le tavole 3.1-3.2-3.3 del Piano dei Servizi in scala 1/2.000.

ART.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

Tali previsioni, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza; possono essere realizzate dal proprietario dell'area, dalla pubblica amministrazione, o dalle previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano.

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

ART.4 - PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Obiettivo generale del Piano è l'implementazione e l'adeguamento del sistema dei servizi e della mobilità a livello locale e a scala territoriale.

Per raggiungere tali obiettivi il P.G.T. prevede le seguenti azioni:

- Adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente, mediante allargamento di sezioni stradali, sistemazione delle intersezioni, incremento e adeguamento delle aree per la sosta dei veicoli e sicurezza del pedone.
- Individuazione e realizzazione di attrezzature e servizi sociali per le funzioni istituzionali quali sicurezza sociale, sport, sanità, verde, aree di relazione.
- Per il commercio si promuovono le azioni e le iniziative proposte dal Distretto del Commercio "FONTIUM ET MERCATORUM", di cui il Comune di Serina fa parte.
- Previsione di specifiche norme di tutela dell'attività agricola esistente.
- Per quanto riguarda le attrezzature e i servizi sociali si prevede nello specifico la realizzazione:
 - di parcheggi pubblici
 - di aree per il verde pubblico o privato di uso pubblico
 - di aree per gli impianti sportivi

ART.5 - STANDARDS URBANISTICI

Il Piano dei Servizi prevede:

- a) aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- b) zone per la dotazione di Servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere sovracomunale;
- c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

L'attuazione delle previsioni in aree di cui al comma 1 è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione e concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Nel contesto di Piani Attuativi, (Ambiti di Trasformazione, Permessi di Costruire Convenzionati) la previsione di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica.

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento.

In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree a standards, con cessioni e/o monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- per la destinazione residenziale negli interventi soggetti a A.T.R., P.C.C., è assunto il parametro di mc 150 per abitante teorico insediabile, la dotazione minima è pari ad un minimo di mq 18,00 per abitante teorico insediabile, di cui almeno 3,00 mq a parcheggi.
- per le destinazioni terziaria, direzionale e commerciale, la dotazione minima è pari a un minimo del 100% della SIp ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi. Nelle Zone A, il valore minimo è ridotto al 75% di SIp oggetto dell'intervento.
- per la destinazione produttiva negli interventi soggetti a ATR la dotazione minima è pari ad almeno il 10% della Sf;

Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento.

In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione stabilito con delibera comunale.

Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle previste e potranno essere interessate aree destinate a Servizi urbani e sovracomunali o aree agricole, di interesse ambientale e boschivo, o per infrastrutture e viabilità generale urbana ed intercomunale.

Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree a servizi pubblici, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);

c) aree edificabili; aree da destinarsi alla Compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale;

d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.

e) aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti.

Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, potrà essere scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione; tale accordo dovrà essere previsto in convenzione.

Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:

a) portici;

b) percorsi pedonali;

c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;

d) parcheggi interrati e di superficie;

e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;

f) verdi di arredo urbano;

e per tali casi potrà essere previsto anche che la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere a carico delle proprietà.

Il reperimento delle aree e/o immobili di cessione al comune, spetta comunque all'interessato all'intervento.

ART.6 - NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI, PER MOBILITA' A CARATTERE LOCALE E SOVRACOMUNALE

Tali aree sono le seguenti:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- mobilità e viabilità locali e generali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale.
- le strade
- i parcheggi
- le aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei loro ampliamenti, è vincolante fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera.

Gli eventuali aggiustamenti di tracciato in variante al P.G.T., conseguenti al progetto esecutivo, dovranno essere deliberati contestualmente al progetto medesimo.

Le individuazioni di Piano delle infrastrutture stradali con le relative fasce di rispetto, saranno esattamente definite, in sede di progettazione esecutiva, e tali assestamenti non comportano variante allo strumento urbanistico.

Le aree di rispetto stradale di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1044, sono da considerarsi vincolanti anche se non espressamente indicate nelle tavole di azzonamento.

Prescrizioni:

Il progetto relativo all'allargamento di via Val Parina dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza (anche attraverso procedura semplificata, qualora sussistano i presupposti) preliminarmente alla sua realizzazione;

Prescrizioni particolari:

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree destinate a servizi pubblici dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti strategici.

La regolamentazione degli ambiti di trasformazione urbana contenuta nelle schede allegate al presente Piano costituisce Normativa specifica per gli ambiti strategici le cui prescrizioni relative a destinazioni, indici e modalità d'intervento sono prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.

Parcheggi:

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dalle presenti norme.

Di norma le aree a parcheggio dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria, o in posizione di facile accesso dalla medesima.

La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azzonamento del Piano dei Servizi e delle schede di attuazione alle Aree di Trasformazione Urbana sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purché non venga ridotta la superficie prevista e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico.

Le aree a parcheggio possono essere pubbliche ovvero assoggettate a servitù d'uso pubblico.

La realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiani, è consentita anche da privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART.7 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE

Caratteri generali

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale comprendono:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree ed attrezzature di interesse collettivo;
- aree per il verde e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- aree per attrezzature e rispetto cimiteriale;
- aree per impianti tecnologici.

Aree ed attrezzature per l'istruzione

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido.

I parametri edificatori delle aree, sono demandati dai singoli progetti nel rispetto degli standards di legge, delle normative igienico sanitarie, di sicurezza e delle distanze minime fissate dal Codice Civile.

Per gli edifici all'interno dei nuclei storici di valore storico ed artistico si applicano le modalità previste dal grado d'intervento attribuito.

Aree ed attrezzature di interesse collettivo

Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, e/o di frazione e comprendono:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari;
- b) servizi culturali, sociali e ricreativi;
- c) servizi socio-assistenziali e sanitari;
- d) servizi civici e amministrativi;

I parametri edificatori delle aree, sono demandati dai singoli progetti nel rispetto degli standards di legge, delle normative igienico sanitarie, di sicurezza e delle distanze minime fissate dal Codice Civile.

Per gli edifici all'interno dei nuclei storici di valore storico ed artistico si applicano le modalità previste dal grado d'intervento attribuito.

Prescrizioni particolari:

- a) Dovranno essere previste le idonee e necessarie aree da destinarsi a parcheggio, dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- b) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è limitata al vicinato.

c) 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, e realizzate con intervento diretto della 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, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e definiti in sede di Piano Attuativo; nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione il progetto esecutivo delle opere sarà esteso all'intera area.

Aree per il verde e lo sport

Sono le aree destinate e/o previste per la realizzazione di:

- a) Parchi Urbani, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio.
- b) attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari di servizio.

Prescrizioni particolari:

- a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse e dimensionate in rapporto al numero degli utenti.
- b) nelle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici con tale destinazione con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.
- c) Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi o simili per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purchè in convenzione con l'Amministrazione.
- d) nelle aree di verde pubblico possono essere realizzati impianti sportivi anche su iniziativa di privati in convenzione con l'Amministrazione comunale.

La convenzione con l'Amministrazione Comunale accompagnata dal progetto esecutivo degli impianti e delle attrezzature ad essi connesse dovrà prevedere le modalità d'uso pubblico degli impianti stessi.

Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari.

Prescrizioni particolari:

I parcheggi a raso dovranno essere realizzati con compatibilità paesistica con la zona prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.

La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà prevedere una sistemazione a verde parziale e/o totale della superficie.

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

In ogni caso il numero dei posti auto realizzati dovrà essere razionale ed assumere quale parametro minimo 1 posto auto / 25 mq. di superficie destinata a parcheggi.

Aree per attrezzature e rispetto cimiteriale

Sono le aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi sanitarie in materia.

Il permesso di costruire relativo alle piccole costruzioni di cui al punto precedente, dovranno essere oggetto di specifica convenzione.

Aree per impianti tecnologici

Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti tecnologici.

I parametri edificatori delle aree, sono demandati dai singoli progetti nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di sicurezza e delle distanze minime fissate dal Codice Civile.

ART.8 – PERCORSI PEDONALI

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni. Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modifiche al tracciato.

I percorsi storici sono soggetti a tutela: per tali percorsi sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

ART.9 – COMPENSAZIONE

Al fine di garantire l'attuazione degli interventi, l'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione preliminare delle opere sulle aree classificate per servizi, escluse quelle comprese negli Ambiti di trasformazione e negli Ambiti P.C.C., individuati dal Documento di Piano e/o dal Piano delle regole, potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree per servizi, a condizione che le aree vengano cedute gratuitamente al Comune.

In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o dalla progettazione preliminare dell'opera pubblica, sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con la compensazione dei diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq/mq di slp residenziale.

L'attribuzione dei diritti edificatori, che non ha valenza sulle aree indicate nelle schede dei singoli ATR quali cessioni a titolo di standard qualitativo, viene determinata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare e non costituisce variante al PGT, laddove non superi gli indici di cui al comma precedente.

Per le aree a destinazione pubblica superiori a duemila mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà valutare anche l'utilizzazione dei diritti edificatori su una quota minimale dell'area interessata, qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate edificabili, i diritti edificatori maturati in sede di compensazione andranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.

ART.10 - POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere sempre assicurata in qualsiasi tipo di intervento oggetto di convenzionamento tra soggetto pubblico e privato.

Gli importi delle singole monetizzazioni verranno stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, a seguito di perizia estimativa redatta dal Responsabile dell' U.T., secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05.

ART.11 - POSSIBILITÀ DI RETROCESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI

L'Amministrazione Comunale può ritenere che alcune aree e/o attrezzature siano improprie e prive di interesse pubblico e quindi essere dismesse dal patrimonio comunale con conseguente possibilità di alienazione.

ART.12 - RICOGNIZIONE PRELIMINARE DEI SERVIZI IN SOTTOSUOLO

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, il progetto di Piano, in questa fase si è limitato a compiere una semplice indagine conoscitiva dello stato dei sottoservizi fornendo una traccia propedeutica allo studio del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS), di cui all'articolo 38 della Legge regionale 26/2003 che dovrà essere redatto.