



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI  
Provincia di Bergamo

---

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale  
con delibera n. 2 del 05/02/2018  
approvato dal Consiglio Comunale  
con delibera n. 24 del 30/07/2018

## PIANO DEI SERVIZI

# B

## Norme Tecniche di Attuazione

---

-

---

giugno 2017

modificato ai sensi art. 13 comma 14 bis L.R. n.12/2005 e s.m.i.  
(delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 25/03/2019)

---

Progettista:  
Architetto Matteo Riva - Bergamo

VERSIONE AGGIORNATA 2019

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 1**

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le azioni, le aree e le attrezzature necessarie per garantire ai cittadini la fornitura adeguata di servizi pubblici e di interesse pubblico, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

#### **Art. 2**

Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

#### **Art. 3**

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.

#### **Art. 4**

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

#### **Art. 5**

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano dei Servizi, prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e le presenti Norme, queste ultime.

#### **Art. 6**

Il Piano dei Servizi individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti, con le relative destinazioni, recependo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La destinazione specifica individuata dalle tavole del Piano dei Servizi per ogni area destinata a servizio e attrezzatura non è vincolante per l'Amministrazione Comunale, la quale a seconda delle esigenze può decidere di realizzare sulle diverse aree, indipendentemente dalle specifiche destinazioni, qualsiasi tipologia funzionale.

In particolare, e a titolo di esempio, è sempre ammessa la realizzazione di edifici scolastici su aree destinate a servizi collettivi o verde pubblico.

Quanto sopra non costituisce variante al Piano dei Servizi o alle altre articolazioni del PGT.

#### **Art. 7**

Ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005, 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 aree per servizi di gestione o proprietà privata, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.

In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le aree a servizi privati non convenzionati non costituiscono area per servizi e attrezzature di interesse collettivo e non sono preordinate all'esproprio.

#### **Art. 8**

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima.

L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

#### **Art. 9**

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti destinati ad attrezzature collettive o comunque di fruizione pubblica (compresi gli edifici scolastici) gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti qualora ricadano negli ambiti storici del Piano delle Regole.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Sono sempre fatte salve le ulteriori disposizioni dettate dalle norme attuative del Piano delle Regole.

#### **Art. 10**

Per i servizi e per le attrezzature di interesse generale si applicano:

- l'indice edificabilità fondiaria (IF)  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  – Indice di copertura (IC) 40%, per le aree classificate come attrezzature afferenti il verde attrezzato (AV) o sportivo (AVs);
- l'indice edificabilità fondiaria (IF)  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  – Indice di copertura (IC) 50%, per le aree classificate come attrezzature scolastiche (AS);
- l'indice edificabilità fondiaria (IF)  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$  – Indice di copertura (IC) 50%, per le aree classificate come attrezzature collettive (AC) e attrezzature religiose (AR);
- l'indice edificabilità territoriale (IT)  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , per le aree oggetto di trasformazione AT8 e AT9 e destinate a parco urbano

I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati, nel caso di servizi privati.

L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto. Potranno quindi in tale sede essere meglio precisati e definiti gli indici volumetrici sopra riportati in funzione delle attrezzature specifiche da insediare. Il progetto dovrà pertanto essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

Per i servizi esistenti sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente una tantum, non superiori al 20% della SL esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali .

In tutte le aree destinate a servizio sono ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

In tutti gli Ambiti per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici.

La realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.

#### **Art. 11**

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico il Piano delle Regole individua "zone F" di attrezzature pubbliche o di uso pubblico. All'interno di tali zone ricadono edifici con diversa classificazione.

Risultano vincolati alle disposizioni contenute nella tavola "Planimetria delle Regole – Nuclei di antica formazione – Centro storico" All. C2 e nelle schede di progetto degli edifici quelli identificati con le classi di vincolo 1, 2 e 3.

I restanti edifici potranno essere ricompresi nel campo di applicazione degli indici di cui al precedente art. 10.

#### **Art. 12**

Nelle aree già utilizzate ad attività produttive la cessione delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono subordinate alla preceduta da una indagine preliminare di verifica di potenziale inquinamento ambientale, ed eventuale successiva bonifica, nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96).

#### **Art. 13**

Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

#### **Art. 14**

Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal Piano delle Regole, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole secondo le disposizioni di zona.

Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.

#### **Art. 15**

In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano dei servizi.

In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a mt 1,50, sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto, e di mt 0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

#### **Art. 16**

L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge o in applicazione del *meccanismo perequativo* ove previsto.

La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale nel caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

#### **Art. 17**

I premi volumetrici individuati nell'ambito di trasformazione AT2 a favore della Onlus AEPER, potranno essere conferiti solo a condizione che si conseguano i benefici di utilità pubblica ivi previsti in ossequio alle modalità nello specifico individuate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

## Art. 18

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L. 17 agosto 1942, n. 1150, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti nel Piano dei Servizi.

Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva.

In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, entro i limiti di seguito assegnati, da definirsi con separati provvedimenti da parte del Consiglio Comunale, e in presenza di impegno deliberato da parte della Pubblica Amministrazione di realizzazione del servizio nel triennio.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di soprizzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L. 24 marzo 1989, n. 122, L.R. 11 marzo 2005, n. 12) nella misura minima di  $1 \text{ m}^2$  per ogni  $10 \text{ m}^3$ .

Nei Piani Attuativi la localizzazione delle aree per servizi stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del Piano Attuativo, senza diminuzione delle quantità previste fatto salvo le eventuali prescrizioni stabilite per i singoli AT.

All'interno dei Piani Attuativi dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a  $28 \text{ m}^2$  per ogni abitante insediabile.

Il numero degli abitanti insediabili è pari al valore numerico ottenuto dividendo per 50 ( $\text{m}^2/\text{abitante}$ ) la SL del Piano Attuativo.

Complessivamente e per destinazione, le superfici per servizi non possono essere inferiori a:

- destinazione residenziale:  $28,0 \text{ m}^2/\text{ab}$
- destinazione produttiva:  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL
- destinazione terziario direzionale e terziario ricettivo:  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL
- destinazione commerciale:

Supermercati di medie dimensioni ( $sv < 1.500 \text{ m}^2$ ):  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL

B1 - esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. ( $150-1.500 \text{ m}^2$ ):  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL

B2 - esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. ( $150-1.500 \text{ m}^2$ ):  $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL

B4 - esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. ( $150-1.500 \text{ m}^2$ ):  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL

B5 - esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. ( $150-1.500 \text{ m}^2$ ):  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL

AT - esercizi alimentari/non alimentari di medie dim. ( $150-1.500 \text{ m}^2$ ):  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di SL

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato (al di sotto dei  $150 \text{ m}^2$  di superficie di vendita), si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni  $\text{m}^2$  di SL, così specificati:

- $0,8 \text{ m}^2$  di parcheggio per gli ambiti A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5;
- $1 \text{ m}^2$  di parcheggio per gli ambiti di trasformazione AT.

Tali indici si considerano monetizzabili nelle percentuali stabilite.

La procedura di monetizzazione potrà essere attivata qualora l'acquisizione delle aree pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali d'intervento. Dovrà comunque essere garantito il reperimento delle seguenti dotazioni:

- per le destinazioni residenziali: il 50% della dotazione complessiva di cui almeno la metà con destinazione a parcheggio pubblico;
- per le destinazioni commerciali: il 50% della dotazione complessiva con destinazione a parcheggio pubblico; per gli ambiti di Centro Storico è possibile monetizzare al 100%;
- per le destinazioni industriali: il 100% della dotazione complessiva con destinazione a parcheggio pubblico.

#### **Art. 19**

Il Piano dei Servizi individua anche gli ambiti destinati alla viabilità stradale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

#### **Art. 20**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 21**

I tracciati viari e le aree a parcheggio di previsione riportati nelle tavole del Piano dei Servizi hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire preferibilmente la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Piano dei Servizi oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole del Piano medesimo, salvo diversa indicazione.

#### **Art. 22**

I tracciati stradali dovranno essere compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascate, ecc.); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzii in modo

puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato.

E' prescritta inoltre una progettazione generale di tipo paesistico ambientale per le aree destinate a parco urbano, in progetto, identificate con gli Ambiti AT8 e AT9.

#### **Art. 23**

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

I sagrati delle Chiese, eventualmente indicati nella cartografia di Piano come viabilità, costituiscono pertinenza del servizio religioso.

#### **Art. 24**

L'acquisizione delle aree necessarie per le opere afferenti il sistema della mobilità avverrà secondo le vigenti normative.

I sagrati di pertinenza di servizi religiosi non sono assoggettati ad acquisizione da parte del Comune.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento, stradale e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

#### **Art. 25**

Il Piano dei Servizi prevede la localizzazione puntuale di aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica.

Tali interventi sono collocati nell'ambito di trasformazione AT3 nelle dimensioni individuate nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

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

Al fine di favorire iniziative volte alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, gli interventi privati potranno essere affiancati con quote di interventi pubblici,



anche individuando modalità di convenzionamento incentivante o ricorrendo ai meccanismi degli standard qualitativi.