

COMUNE DI SUISIO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

PIANO DEI SERVIZI

Data:
GIUGNO 2023

Aggiorn.:
OTTOBRE 2023

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato N.

B4

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario
comunale:



Collaboratori:
Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	2
Art.1 – Ambito di applicazione.....	2
Art.2 - Oggetto e obiettivi del Piano dei Servizi.....	2
Art.3 - Elenco degli elaborati del Piano dei Servizi.....	2
Art.4 - Modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....	3
Art.5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori.....	3
Art.6 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli interventi edilizi.....	5
CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEI SERVIZI.....	8
Art. 7 - Aree per la sosta veicolare pubblica – SP1.....	8
Art. 8 - Aree a verde per il gioco, le per lo sport ed il tempo libero – SP2.....	8
Art. 9 - Aree per l'istruzione – SP3.....	8
Art. 10 - Aree per attrezzature comuni e di interesse generale – SP4.....	8
Art. 11 - Aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi – SP5.....	8
Art. 12 - Infrastrutture per garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica – SP6.....	9
Art. 13 - Aree per impianti tecnologici – TEC.....	11
Art. 14 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.....	11
Art. 15 - Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente.....	11
Art. 16 - Servizi di mobilità lenta.....	11
Art. 17 - Servizi abitativi.....	11

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 . CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

Il Piano dei Servizi individua e disciplina i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuati negli elaborati cartografici intesi quali servizi e 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.

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.

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 e verifica del bilancio ecologico del suolo (BES) di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Si potrà, in ogni caso, procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05

Art. 2 - Oggetto e obiettivi del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi individua l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale necessarie a soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita in relazione alla popolazione stabilmente residente nel comune e gravitante sulle diverse tipologie di servizi, la popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, la popolazione gravitante nel territorio (stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, ai flussi turistici).

Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dagli indirizzi strategici del Documento di Piano e dalle previsioni del Piano delle Regole la necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e ne prefigura le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi individua e localizza le eventuali infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione.

Il piano dei servizi individua, inoltre, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi in rapporto alle funzioni insediabili, ne quantifica la dotazione minima e ne valuta il possibile ricorso alla monetizzazione.

Art. 3 - Elenco degli elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano si compone degli elaborati testuali e cartografici compiutamente indicati nel documento Tav.A0 - elenco elaborati"

/

Art. 4 - Modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Tutte le previsioni inerenti alle 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 apposito atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale acquisizione dei diritti edificatori previsti dall'Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori come definito negli articoli successivi.

In ogni caso la progettazione delle opere di interesse pubblico condotta dalla pubblica amministrazione ovvero posta a carico dei soggetti privati attuatori delle previsioni di PGT, dovrà riservare particolare attenzione alla valorizzazione delle connessioni spaziali e di relazione tra gli elementi della città pubblica ed i percorsi della mobilità lenta; gli interventi sul patrimonio pubblico dovranno inoltre costituire momento di ripensamento progettuale degli spazi aperti attrezzati a verde o di pertinenza degli edifici pubblici anche al fine di consolidare gli obiettivi di costruzione della rete ecologica e di potenziamento dei servizi ecosistemici. In particolare, per contribuire al mantenimento del patrimonio verde di nuovo impianto, all'interno degli accordi convenzionali attuativi delle previsioni di Piano afferenti agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, ai Piani attuativi o Permessi di Costruire convenzionati del Piano delle Regole, dovranno essere opportunamente garantiti interventi di cure colturali per un tempo idoneo al fine di garantire il successo della piantagione, come ad esempio il risarcimento delle fallanze, il controllo delle infestanti, eventuali irrigazioni di soccorso, potature di formazione, ecc.

Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori

Il progetto di Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori a privati che procedano con l'attuazione di politiche urbanistico edilizie a rilevante interesse pubblico. Questi diritti potranno successivamente essere liberamente commercializzati.

Il Piano, contestualmente, pone a carico di alcune operazioni edilizie che determinano un particolare impatto ambientale, urbanistico o sociale, l'obbligo di reperire una determinata quantità di diritti edificatori, senza i quali l'operazione edilizia e urbanistica non può attuarsi.

Il libero scambio dei diritti edificatori fra domanda ed offerta consentirà al Comune un'equa redistribuzione delle risorse derivanti da interventi territoriali.

L'Amministrazione Comunale definisce ogni anno, tramite apposita delibera di Giunta, il valore di riferimento del diritto edificatorio per SL residenziale, in base ai valori determinabili dal mercato immobiliare. Il Comune potrà sempre ed in ogni caso, previa apposita determinazione da parte della Giunta Comunale, facilitare il processo di commercializzazione, sostituendosi al privato nella cessione o nel ritiro dei diritti edificatori, contribuendo così alla creazione di una piattaforma di compensazione.

Allo scopo di equilibrare il vantaggio economico acquisito in relazione alle differenti destinazioni d'uso attribuite alle superfici generate attraverso il sistema di compensazione previsto dalla disciplina di PGT, le medesime SL generate sono riparametrate in rapporto alla destinazione principale dell'ambito territoriale di riferimento all'interno del quale le stesse vengono utilizzate. In particolare:

1 mq SL generata = 1 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale residenziale

1 mq SL generata = 0,70 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale commerciale/terziario direzionale/ricettiva

1 mq SL generata = 2,00 mq di SL utilizzata in ambiti a destinazione principale produttiva

Determinando l'attribuzione dei diritti edificatori per la loro libera commercializzazione:

- a) la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi. L'entità dei diritti edificatori è stabilita dallo stesso Piano dei Servizi;

- b) la cessione gratuita al Comune di aree necessarie alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita di queste aree il Piano dei Servizi stabilisce l'entità dei diritti edificatori correlati;
- c) la realizzazione da parte di privati, a seguito di convenzionamento, di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge. Anche in questo caso il Piano dei Servizi stabilisce la modalità di determinazione dei diritti edificatori attribuiti in funzione del costo dell'opera eseguita;
- d) la realizzazione da parte di privati di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche). In questo caso le opere realizzate possono anche essere e restare in proprietà privata e gli incentivi dovranno essere determinati, come prevede il Piano dei Servizi, previo convenzionamento, in rapporto all'utilità pubblica conseguita;
- e) la realizzazione da parte di privati anche su suolo privato, di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche. In questo caso il Piano dei Servizi prevede l'attribuzione di incentivi rapportati all'entità delle opere realizzate purché le stesse siano attuate oltre ogni obbligo di legge;
- f) interventi di ristrutturazione edilizia di interi fabbricati o loro porzione cielo terra all'interno dei nuclei di antica formazione. In questo caso l'attribuzione dei diritti edificatori è stabilita dal PdR e, di norma, non potrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato oggetto di ristrutturazione ma dovrà essere commercializzata o inserita nel registro dei diritti edificatori;
- g) interventi di Rigenerazione Urbana secondo quanto definito dal quadro normativo di riferimento dei Documenti di Piano;
- h) interventi di riequilibrio volumetrico finalizzati alla riduzione della potenzialità edificatoria all'interno degli ambiti urbanistici puntualmente definiti dal Piano delle Regole;
- i) interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.

Per la cessione di piccole aree (fino a 50 mq.) è data la facoltà all'Amministrazione Comunale di definire l'attribuzione di un diritto edificatorio maggiorato per agevolare l'iniziativa.

Qualora, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non individuate dal Piano dei Servizi ma definite da progetti preliminari, definitivi od esecutivi redatti successivamente all'adozione del PGT, si proceda alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree di proprietà privata, anche a queste aree si applicheranno le attribuzioni dei diritti edificatori come sopra definiti. Nel caso in cui tali aree fossero comunque previste edificabili dal Piano delle Regole, (ad esempio ambiti di completamento), la SL prevista dal piano potrà essere confermata e la nuova SL di perequazione (a seguito della cessione gratuita delle aree stesse) sarà da considerarsi "aggiuntiva".

La tabella seguente permette di quantificare la consistenza della SL determinata dalle differenti azioni riconosciute come virtuose dal PGT; la tabella stessa potrà essere ulteriormente integrata introducendo ulteriori tipologie attraverso specifico provvedimento della Giunta Comunale, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico.

ATTIVITÀ VIRTUOSE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI	QUANTITÀ DIRITTI GENERATI
SISTEMA DEI SERVIZI	
Cessione gratuita di aree non prevista da obbligo di legge o normativo	mq di SL = 0,20 per ogni mq di area ceduta
Realizzazione diretta di servizi non prevista da obbligo di legge o normativo	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
ECOSISTEMA	
Azioni di tutela e rafforzamento della biodiversità degli areali pubblici della REC	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Miglioramento delle zone ecotonali private appartenenti alla REC	mq di SL = 25% del valore opera/valore economico del mq SL
SISTEMA PAESAGGISTICO ED AGRO-AMBIENTALE	
Qualificazione degli ambiti pubblici della Rete Verde	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Rafforzamento ambientale degli areali privati della Rete Verde	mq di SL = 25% del valore opera/valore economico del mq SL
IMPLEMENTAZIONE DEL VERDE URBANO	
Realizzazione di coperture o tetti verdi, infrastrutture verdi multifunzionali	mq di SL = 15% del valore opera/valore economico del mq SL
Interventi di forestazione urbana	mq di SL = 15% del valore opera/valore economico del mq SL
Realizzazione di orti urbani attrezzati pubblici o asserviti	mq di SL = 0,15 per ogni mq di area ceduta o asservita
IDROLOGIA	
Interventi di attenuazione del rischio idraulico di aree pubbliche	mq di SL = 80% valore opera/valore economico del mq SL
Depavimentazione aree private	mq di SL = 0,10 per ogni mq di area depavimentata
URBANISTICA	
Interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica nei NAF	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL recuperata
Interventi di Rigenerazione Urbana	mq di SL = 0,15 per ogni mq di SL recuperata
Interventi di riequilibrio volumetrico secondo specifiche disposizioni di PGT	mq di SL = 0,5 ogni mq di SL demolita e non recuperata
ATTIVITÀ SOCIALI	
Interventi di edilizia convenzionata	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL convenzionata realizzata
Altra edilizia sociale convenzionata	mq di SL = 0,2 per ogni mq di SL convenzionata realizzata
RAPPORTI DI VALORE TRA DIRITTI EDIFICATORI (SL) A DIFFERENTE DESTINAZIONE	
1 mq di SL generata da attività virtuose = 1 mq di SL a destinazione residenziale 1 mq di SL a destinazione residenziale = 0,7 mq di SL utilizzabili in ambiti prevalentemente commerciali 1 mq di SL a destinazione residenziale = 2,0 mq di SL utilizzabili in ambiti prevalentemente produttivi	
In caso di realizzazione di destinazioni diverse dalle prevalenti di zona, il parametro del relativo diritto resta invariato, tuttavia sarà prescritto reperire lo standard urbanistico nella misura definita dal Piano dei Servizi per il diverso carico urbanistico.	

Art. 6 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli interventi edilizi

Gli interventi edilizi attuati nel territorio comunale dovranno reperire dotazioni urbanistiche nei seguenti casi:

- all'interno di tutte le procedure di pianificazione attuativa comunque denominate o permessi di costruire convenzionati in attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;

- b) in caso di interventi edilizi diretti e destinati ad accogliere funzioni complementari o accessorie o compatibili come stabilito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole; in questo caso la quantità complessiva dei servizi da garantire dovrà essere determinata in base alla sola differenza tra i servizi necessari ad assicurare il funzionamento della destinazione principale (che nel caso di interventi edilizi diretti si considera già garantita dal PGT) e quanto dovuto per la nuova differente destinazione prevista.
- c) in caso di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali secondo quanto definito nei successivi articoli
- d) in tutti gli altri casi in cui venga specificatamente definito tale obbligo dal documento di Piano o dal Piano delle regole

Art.7 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o

Permesso di costruire convenzionato

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.

Gli interventi sopra definiti dovranno garantire la seguente dotazione urbanistica minima:

Per la destinazione residenziale = 18 mq./abitante insediabile di cui almeno 9,0 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Il numero di abitanti ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo degli alloggi che potranno essere realizzati con le volumetrie previste.
- Il numero di abitanti ottenuto, dividendo per 50 (SL/abitante) la SL di previsione del progetto.

Il numero massimo degli alloggi, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero degli alloggi sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo.

Per le destinazioni commerciali, terziario direzionali e ricettive = 100% della SL complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Per le destinazioni produttive = 10% della SL complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Il reperimento delle dotazioni urbanistiche, la cessione all'Amministrazione o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico sarà oggetto di apposito accordo convenzionale o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; gli eventuali frazionamenti occorrenti saranno effettuati a cura e spese dei richiedenti.

Qualora l'acquisizione delle dotazioni urbanistiche 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 alternativa totale o parziale della cessione o dell'assoggettamento all'uso pubblico, i soggetti obbligati possono corrispondere al comune una somma quantificata in rapporto alla superficie per attrezzature pubbliche non ceduta ed ad un valore unitario di monetizzazione determinato dall'Amministrazione con specifico provvedimento.

In particolare, la monetizzazione delle aree destinate alla sosta sarà possibile solamente qualora il progetto di PGT già preveda nell'ambito di riferimento territoriale la presenza e/o cessione/realizzazione di attrezzature per il parcheggio in misura adeguata a soddisfare le necessità anche del nuovo comparto edilizio.

In alternativa alla monetizzazione delle dotazioni urbanistiche il soggetto obbligato può proporre la realizzazione di opere pubbliche (nei limiti e secondo la disciplina del Codice dei Contratti per la realizzazione in via diretta) il cui valore, rapportato all'importo delle monetizzazioni dovute, sarà oggetto di clausola convenzionale.

Qualora il Documento di Piano preveda all'interno di un ambito di trasformazione delle aree da destinarsi a servizi, queste ultime, salvo diversa specifica previsione, sono da intendersi aggiuntive alla dotazione generale di servizi sopra definita. Le aree per servizi localizzate dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione, aggiuntive rispetto alle dotazioni urbanistiche richieste per l'insediamento delle funzioni previste dall'intervento, dovranno essere obbligatoriamente cedute rispettando le quantità indicate (con la relativa assegnazione dei diritti edificatori) ma potrà esserne modificata la disposizione planimetrica a seguito di verifiche e proposte progettuali di maggior dettaglio.

Art.8 - Aree per servizi ed attrezzature da garantire in ambiti edificabili non soggetti a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato

Per interventi di nuova costruzione nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa, la quantità complessiva dei servizi da garantire dovrà essere determinata in base alla sola differenza tra i servizi necessari ad assicurare il funzionamento della destinazione principale (che nel caso di interventi edilizi diretti si considera già garantita dal PGT) e quanto dovuto per la nuova differente destinazione prevista; la quantificazione delle aree in relazione alla funzione è determinata secondo quanto indicato al precedente articolo. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ne viene ammessa la monetizzazione ad eccezione delle aree da destinare alla sosta veicolare che dovranno essere, in ogni caso, reperite

Nel caso di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) realizzati con opere edilizie che prevedano un cambio di destinazione d'uso, l'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto, nelle modalità di cui al precedente comma, solo in caso di insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ne viene ammessa la monetizzazione 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.

In caso di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) realizzati senza opere edilizie il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è previsto, nelle modalità indicate al primo comma del presente articolo, solo in caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita;

Alla fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale anche mediante il riuso di aree o edifici dismessi o degradati in ambito urbano, all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico

CAPO 2. DEFINIZIONI E DISCIPLINA DEI SERVIZI

Art. 9 - Aree per la sosta veicolare pubblica – SP1

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

È 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. 10 - Aree a verde per il gioco, le per lo sport ed il tempo libero – SP2

Tali aree sono ulteriormente classificate in:

– Aree a verde e parchi urbani – SP2V

Si tratta di aree scoperte non indirizzate all'edificazione e destinate a verde di fruizione ricreativa quali parchi urbani, verde di quartiere, orti urbani, ecc. caratterizzati dalla presenza di elementi arborei, vegetazionali anche di valore storico, attrezzati con percorsi e spazi per la sosta e lo svago.

In queste aree, è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari), manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi, spazi scoperti dedicati ad attività ludico-sportive ed allo svago.

– Aree per il gioco. Lo sport e il tempo libero – SP2S

Queste aree sono rivolte ad una fruizione pubblica ludico ricreativa destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, delle relative pertinenze e manufatti accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc). In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

Gli indici di edificabilità 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. 11 - Aree per l'istruzione – SP3

Queste aree sono destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature scolastiche: asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo e istituti scolastici in genere di ogni ordine e grado ed annessi servizi accessori (locali mensa, uffici, direzione, biblioteche, ecc).

Gli indici di edificabilità 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. 12 - Aree per attrezzature comuni e di interesse generale – SP4

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

Gli indici di edificabilità 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. 13 - Aree per attrezzature di interesse comune per servizi religiosi – SP5

Il Piano dei servizi individua con apposita campitura le aree destinate a servizi 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, sportive, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
- gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

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

Gli indici di edificabilità 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.

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. 14 - Infrastrutture per garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica – SP6

L'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e dei relativi principi a scala comunale si concretizza con due ordini di misure:

- Misure strutturali
- Misure non strutturali

Le prime sono costituite dalla realizzazione di veri e propri manufatti, ad esempio vasche di laminazione utili a mitigare gli eventi meteorici più intensi garantendo un rilascio più graduale delle aliquote d'acqua ai corpi idrici recettori, ed evitando così la messa in crisi del sistema di smaltimento, oppure vie d'acqua superficiali per il drenaggio di acque meteoriche eccezionali.

Le seconde rappresentano tutti quegli interventi, anche di tipo immateriale, che permettono di implementare i principi dell'invarianza idraulica nel modo più esteso ed efficace possibile come, ad esempio, il miglioramento della gestione idraulica degli spazi aperti, la realizzazione di misure di invarianza di mitigazione del rischio idraulico anche su interventi edilizi non strettamente sottoposti ad obbligo.

Misure Strutturali

In esito alle risultanze dello studio riportato nel Documento semplificato del rischio idraulico (DoSRI) il Piano dei Servizi localizza sulla Tav. B3 "Carta dello stato di fatto e delle previsioni di piano" aree di intervento di carattere strutturale finalizzate alla risoluzione di alcune problematiche idrauliche presenti nella parte occidentale del territorio già individuate dagli studi di carattere comunale e bacinali. La realizzazione di tali interventi è collegata:

1. All'attuazione di piani previsti dal Piano di Governo del Territorio, con partecipazione di privati e di enti sovracomunali, per cui si rende necessario la realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla regimazione di piene e alla gestione degli scarichi di acque meteoriche.
2. Con interventi messi in atto dalla Regione Lombardia al fine di sistemare il corso d'acqua del torrente Zender nel suo tratto al confine con il Comune di Chignolo d'Isola.

Gli interventi di cui al punto 2. sono individuabili in corrispondenza del tratto maggiormente di monte del torrente Zender, dove questo peraltro non è più perfettamente distinguibile, né il termini di presenza di alveo né in termini di funzionalità idraulica; in questa zona è ipotizzabile la realizzazione di un canale di drenaggio di tali acque

superficiali, in corrispondenza del corso del torrente Zender; tale canale assume anche la funzione di elemento ricettore delle acque meteoriche derivanti dai futuri ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal Piano di Governo del Territorio, regimate secondo i criteri di invarianza idraulica e idrologica di cui al R.R. 7/2017.

A valle di tale ambito di intervento, è individuata una potenziale area di invaso in cui raccogliere le acque del precedente canale durante eventi meteorici particolarmente intensi. Tale ambito permetterebbe inoltre di regolare l'immissione di acque nel tratto successivo del torrente Zender, attualmente in stato di notevole criticità idraulica.

Anche il tratto di valle del torrente Zender, situato in Comune di Suisio presso il confine comunale con il Comune di Chignolo d'Isola, è individuato come ambito soggetto ad opere di sistemazione dell'alveo finalizzate a ripristinarne la funzionalità idraulica e ad evitare esondazioni. Gli interventi previsti sono attuati e finanziati dalla Regione Lombardia

I criteri di attuazione del Documento di Piano prevedono, per gli ambiti di trasformazione specifiche indicazioni metodologiche per l'applicazione dei criteri regionali di invarianza idraulica e idrologica.

Misure non strutturali - Indicazioni progettuali a carattere generale

I nuovi Piani di Attuazione previsti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole e, in generale, tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere misure non strutturali indicate dal DoSRI e recepite dal Regolamento Edilizio, in particolare si dovrà provvedere:

- all'installazione di un impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per ridurre gli effetti sul reticolo fognario;
- a minimizzare l'impermeabilizzazione delle superfici e adottare, per queste, tecnologie e materiali volti a ridurre il carico idraulico;
- adeguate indagini idrogeologiche per valutare con attenzione l'opportunità e la fattibilità di attivazione di impianti di smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo nelle zone particolarmente sensibili indicate nella TAV. 3 del DoSRI;
- alla realizzazione preferibilmente sistemi di raccolta delle acque di tipo duale,
- ad adottare interventi in grado di ridurre di almeno il 20% gli apporti meteorici attualmente prodotti in fogna;

La progettazione delle nuove infrastrutture fognarie dovrà, di norma, essere effettuata prevedendo verifiche con tempi di ritorno ventennali e fino ai 50 anni nel caso di strutture destinate alla laminazione; le soluzioni strutturali previste dovranno inoltre essere tali da poter supportare eventuali ulteriori incrementi di carico idraulico;

Con specifico riferimento agli ambiti che insistono su bacini fognari in condizione di criticità idraulica già allo stato di fatto, si dovrà prevedere lo sgravo del bacino in sofferenza; in sede di trasformazione eseguita a qualsiasi titolo dovrà inoltre essere verificata l'effettiva capacità residua della rete fognaria mista e degli impianti a servizio, quali sollevamenti o scolmatori di piena e nel caso non fosse adeguata a sopportare il nuovo carico urbanistico, l'ambito dovrà farsi carico degli adeguamenti necessari, da concordare con l'Ente gestore;

In ogni caso per tutti gli insediamenti collocati nelle aree di cui alla TAV. 3 del DoSRI in fase di trasformazione del territorio a qualsiasi titolo dovrà essere predisposto uno studio di verifica dell'effettivo livello di pericolosità idraulica e vulnerabilità dell'ambito e di un suo congruo intorno.

In tale studio saranno anche individuate le eventuali misure da mettere in atto per ridurre i possibili impatti (divieto di realizzazione di edifici su un unico piano, presenza di scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e i piani superiori, divieto di realizzazione di vani interrati o seminterrati, innalzamento piano di calpestio, barriere di protezione, altro...) e le eventuali misure mitigative (terrapieni di contenimento, ecc..) da adottare per assicurare condizioni di sicurezza idraulica.

Misure di incentivazione:

Il Piano riconosce agli interventi strutturali e non strutturali finalizzati al perseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica ed idrologica a beneficio collettività la funzione di servizio; pertanto, la cessione gratuita di aree e la realizzazione di manufatti a tale scopo destinati ovvero la realizzazione diretta di interventi finalizzati al miglioramento o mitigazione delle criticità evidenziate dal DoSRI e dalla componente geologica di Piano, è compensata attraverso il riconoscimento di diritti edificatori nella misura prevista dall'Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori.

Art. 15 - Aree per impianti tecnologici – TEC

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.

Fra queste aree sono ricomprese anche quelle destinate a vasche volano, di laminazione e canali scolmatori per opere di difesa idraulica.

Art. 15 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

La realizzazione, adeguamento e miglioramento degli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione esistenti e di nuova realizzazione sono consentiti fatte salve le specifiche limitazioni contenute nella normativa di riferimento e finalizzate alla tutela della popolazione all'esposizione ai campi elettromagnetici

Al fine di garantire la tutela del paesaggio locale, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi su quelle esistenti dovranno tenere in considerazione quanto previsto dalla Carta della Rete verde comunale e dalla Carta della sensibilità paesistica. A tale proposito i progetti dovranno dimostrare il corretto inserimento e la non interferenza paesaggistica dell'intervento proposto.

Art. 16 - Aree per nuova viabilità 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, sui manufatti eventualmente esistenti che si pongano in contrasto con la possibilità di realizzazione della viabilità di previsione.

Art. 17 - Servizi di mobilità lenta

Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, la rete portante della mobilità ciclabile provinciale, i percorsi pedonali e/o ciclopeditoni pubblici o assoggettati all'uso pubblico di competenza comunale, quelli interni al Parco Adda Nord, i percorsi campestri. Per tutte le categorie sono evidenziati i servizi esistenti e quelli in progetto e, per questi ultimi, l'effettivo tracciato sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

La cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per l'attuazione delle previsioni del Piano o a seguito dell'approvazione di dettaglio di specifici interventi, garantirà ai privati proprietari i relativi diritti edificatori in rapporto alle superfici interessate.

Art. 18 - Servizi abitativi

Il comune non rientra nel novero dei comuni individuati ai sensi della DGR e pertanto non soggiace all'obbligo di cui all'art.9 comma 1 della LR 12/2005.

Con l'obiettivo di rispondere efficacemente alla richiesta di edilizia destinata, in particolare, ai giovani, alle nuove famiglie o a soggetti in condizione di fragilità abitativa e sociale, il Piano di Governo del territorio riconosce la realizzazione di servizi abitativi pubblici o sociali destinati alla locazione (di cui alla Legge Regionale 16/2016)

quale dotazione urbanistica e ne incentiva la realizzazione attraverso l'adozione di possibili forme di partecipazione pubblico – privato da attuarsi attraverso accordi convenzionali che definiscano le misure di agevolazione anche rispetto alle modalità di erogazione del servizio.

Al di fuori delle tipologie previste dalla LR 16/2016, l'eventuale realizzazione di abitazioni anche in regime di proprietà (edilizia convenzionata), maggiormente accessibili in rapporto al libero mercato immobiliare, da attuarsi previo convenzionamento con L'Amministrazione Comunale, è incentivata come previsto al precedente Art. 5 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori