Provincia di Bergamo

Comune di Clusone

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano dei Servizi

NTA - Norme tecniche di attuazione

NTA.PdS

Marzo 2026

Il Sindaco
Ing. Massimo Morstabilini.....

L'Assessore all'Urbanistica
Roberto Balduzzi.....

Il Segretario generale
Dott. Vittorio Carrara.....

Il RUP
Arch. Andrea Locatelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato sul BURL n°.....del.....

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e ai pareri degli Enti

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole
Arch. Carlo Luigi Gerosa
Arch. Alessio Pennè

Sommario

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità 2
Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture 2
Art. 3 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero 6
Art. 4 Standard urbanistici residenziali 7
Art. 4.1 Standard per gli insediamenti produttivi 8
Art. 4.2 Standard per gli insediamenti commerciali 8
Art. 5 Compensazione 8
Art. 6 Accreditamento 9
Art. 7 Retrocessione di aree a standard 10
Art. 8 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare 10
Art. 9 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa 11
Art. 10 Rete ecologica comunale 11
Art. 11 Infrastrutture viabilistiche provinciali e fasce di rispetto 12
Art. 12 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità di interesse comunale 13
Art. 13 Distributori di carburante e servizi accessori 15
Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale 16
Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti 16
Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico 17
Art. 17 Reti energetiche 18
Art. 18 Pozzi acquedottistici 18
Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile 18
Art. 20 Impianti di illuminazione 19

Art. 1 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture: generalità

1. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private di interesse pubblico e generale, per le quali è previsto il convenzionamento con il comune, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificate nelle presenti norme.

2. Il Piano dei Servizi indica quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo individuate cartograficamente e/o parametrate dalle presenti N.T.A., in cui è fatto obbligo di cedere o asservire superfici, ai sensi del precedente comma. Per quanto riguarda i carichi insediativi si rimanda al successivo Art. 7.

3. All'interno della perimetrazione dei PA è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, purché ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.

4. Le nuove aree con finalità pubbliche non comprese nel perimetro dei PA sono reperite per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario o fatte oggetto di convenzione all'uso pubblico.

5. La progettazione e la realizzazione degli interventi sono di massima di competenza dell'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto dai successivi artt. 3 e 4. Esse possono tuttavia essere affidate agli Enti istituzionalmente competenti o essere proposte da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati nei modi di legge nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui agli articoli successivi.

6. La presente Variante al Piano di governo del territorio conferma il PUGSS di cui all'art. 9 c. 8 della L.R. 12.12.2003 n. 26, che potrà essere modificato/integrato dal Consiglio comunale con separata ed autonoma votazione.

Art. 2 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture

1. Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati,
   1.1. di livello comunale
   a) Edifici esistenti per i quali è previsto l'utilizzo con destinazione di interesse pubblico:

   b) Sedi per l'istruzione. scuole materne, primarie e secondarie di primo grado, localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di

pertinenza); + asili nido da computare perché Clusone è polo territoriale

c) Edifici e aree per attrezzature di interesse comune: civiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc…

d) Aree ed edifici destinati a verde pubblico; aree e attrezzature per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico, campi gioco, ….

e) Aree per parcheggi.

1.2 di livello sovracomunale:

f) scuole secondarie di secondo grado.

g) Servizi sociosanitari.

h) Servizi per la cultura (musei).

i) altri servizi generali (caserma VVF,…)

l) RSA

2. Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

a) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività di istituto, pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta degli operatori, da privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

b) Sugli edifici esistenti privati per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001. Interventi di restauro e risanamento per edifici con vincolo di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004

3. Le aree per **l'istruzione dell'obbligo** fanno riferimento alle attrezzature esistenti.

All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od

eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso tre piani fuori terra. (10,50m)

4. 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, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

5. In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

6. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1 dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

7. Le **aree destinate a verde pubblico** variamente attrezzato sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunatamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive o campo giochi, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.
    - Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.
    - Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile anche realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche da privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3 sono:
      - volume totale : mc. 180 (SL = 60 mq.)
      - Sup. cop. max : mq. 60
      - H max : ml. 3,50
    - Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.
    - Nelle aree a verde pubblico potranno inoltre essere realizzate sedi di associazioni legalmente costituite e riconosciute su lotti di proprietà o su spazi di proprietà pubblica dati in diritti di superficie dall'Amministrazione

Comunale.

- Gli indici di edificabilità saranno definiti in rapporto alle esigenze dei soggetti aventi titoli che opereranno previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

8. Le **aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi anche i parcheggi in sottosuolo che potranno interessare anche aree di verde pubblico. Il disegno dei parcheggi in linea, a pettine o a spina pesce diretta o inversa, sono eseguiti secondo le NTA del presente Piano dei Servizi

9. I parcheggi devono essere opportunatamente sistemati a cura e spese del comune o dei privati che li realizzano come standard di proprietà privata di uso pubblico, o che richiedessero la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005.

10. I parcheggi in sottosuolo o soprassuolo potranno essere adibiti anche parzialmente, all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

11. Le **aree per standard di scala urbana** con attrezzature e dotazioni integrate saranno utilizzate per la realizzazione di vari tipi di standard, all'interno di quelli previsti dalla presente norma. In ogni intervento dovrà comunque essere prevista una quota di verde pubblico e la quantità minima di parcheggi necessaria a soddisfare i fabbisogni per gli insediamenti previsti.

12. Il Piano dei Servizi prevede inoltre **immobili ed aree private di interesse pubblico** a conferma di attrezzature esistenti. Sono ammesse le operazioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 purché compatibili con eventuali vincoli di carattere architettonico o ambientale.

13. Trattandosi di opere di interesse pubblico, eventuali ampliamenti potranno essere effettuati con le modalità di cui al comma di cui ai commi 11 e 12 del presente articolo. Eventuali modifiche per destinazioni non previste dal presente articolo e aventi rilevanza urbanistica dovranno essere oggetto di variante al Piano dei Servizi

14. Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le **aree per le destinazioni religiose** localizzandole con una simbologia specifica e indicazioni nelle schede dei servizi. Il Piano dei Servizi non viene integrato con il Piano per le attrezzature religiose (PAR). in quanto non prevede la realizzazione di nuove attrezzature.

15. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della LR 12/2005 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità di istituto degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art.71 della medesima legge

-

regionale.

16. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità e delle opere di cui al già citato art. 71 della LR 12/2005.

17. Il Piano dei Servizi individua infine **aree per attrezzature di interesse pubblico di livello sovracomunale.** Su tali aree possono essere effettuati gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 nonché gli interventi di nuova costruzione nei limiti e con le modalità previste dai precedenti commi 8,11,12 e 13.

18. La disciplina del presente e dei seguenti articoli si integra con le indicazioni e le prescrizioni delle Schede di Progetto del PdS, che ne costituiscono parte integrante.

Art. 3 Aree di verde a destinazione sportiva e per attrezzature del tempo libero

1. Il Piano dei Servizi individua con apposito segno grafico le aree di verde privato a destinazione sportiva e per attrezzature per il tempo libero.

2. L'intervento su tali aree è prioritariamente di competenza della Pubblica Amministrazione.

3. Tali aree potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature sportive anche private in forma organizzata per una fruizione collettiva, purché abbiano i requisiti per l'accreditamento di cui al successivo art. 8 e le specifiche destinazioni sportive siano individuate di concerto con l'Amministrazione Comunale alla quale compete la definizione delle priorità.

4. Le attrezzature sportive potranno prevedere anche strutture edilizie la cui superficie coperta non potrà superare complessivamente il 50% della superficie complessiva dell'area campita con segno grafico uniforme dal Piano dei Servizi.

5. Gli interventi privati saranno realizzati previa approvazione di uno specifico Piano Attuativo esteso all'intera area che definirà il tipo di attrezzature, la dislocazione delle attrezzature coperte, gli spazi verdi e l'organizzazione complessiva dell'area e le regole di gestione.

6. Gli interventi attuati da Enti pubblici o privati istituzionalmente competenti saranno realizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

7. Oltre alle attrezzature sportive coperte e scoperte potranno essere realizzati volumi per le attività

accessorie e complementari, ivi compresi i volumi per attività di ristorazione e di ristoro per una superficie coperta massima di mq. 300 e un volume massimo di mc.
1200. per ogni attrezzatura.

8. Le altezze degli altri edifici saranno definite in sede di Piano Attuativo o di PdCC, in funzione delle esigenze delle singole attrezzature al fine di renderle congruenti con gli standard tecnico-sportivi.

9. L'intervento dovrà comunque prevedere superfici a verde per una quantità minima pari al 25% dell'area complessiva.

10. Gli impianti e le attrezzature che vengano realizzati da privati o Enti in conformità ai caratteri tecnici previsti dagli standard regolamentari delle inerenti discipline sportive e nei quali l'uso delle attrezzature venga reso disponibile a particolari condizioni, gli impianti stessi potranno essere accreditati come "attrezzature private di interesse collettivo" con delibera della Giunta Comunale con la quale sarà approvata la convenzione di gestione che dovrà contenere particolari facilitazioni economiche per l'uso da parte della popolazione residente nel Comune.

11. Nel caso di cui al precedente comma le attrezzature non saranno soggette al pagamento di

Art. 4 Standard urbanistici residenziali

1. Piani attuativi: Le aree per standard urbanistici devono essere reperite nella misura minima di mq 12 ogni 150 mc di costruzione, di cui 3 minimo per verde di arredo, La differenza tra gli standard ceduti e il parametro di 27mq/ab – standard comunale- deve essere obbligatoriamente monetizzato. Lo standard rimane invariato per tutte le altre destinazioni ammissibili fino alla misura massima complessiva di mq 1.000 di SL. Oltre tale dimensione gli standard saranno proporzionati alle diverse destinazioni, con esclusione del commercio al dettaglio nel NAF che è esente.

   Interventi edilizi non soggetti a pianificazione attuativa: per interventi che superino i 400 mq di SL, è obbligatoria la previsione di minimo 4 posti auto di uso pubblico, intervallati da alberi come da abaco allegato.

2. Le aree destinate a servizi, possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale.

3. Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 6 dovranno essere reperite

di norma lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.

4. La convenzione degli strumenti attuativi dovrà indicare il numero di unità abitative previsto complessivamente nell'ambito considerato e dare indicazione del soddisfacimento del carico urbanistico primario.

5. Qualora nel corso dell'attuazione degli interventi edilizi si intendesse prevedere un numero di alloggi superiore al 10% rispetto a quello indicato nella convenzione tale incremento sarà effettuabile solo a condizione che sia preventivamente data dimostrazione del soddisfacimento del CUP aggiuntivo.

Art. 4.1 Standard per gli insediamenti produttivi

1. Lo standard minimo obbligatorio in luogo è pari a 1 mq ogni 10 mq di SC per parcheggi alberati. Le attività che vogliono realizzare asili nido aziendali, campi sportivi o altri servizi aziendali li devono computare oltre gli standard obbligatori.

Art. 4.2 Standard per gli insediamenti commerciali

1. Ricettivo: minimo 1 posto auto/camera, più 1 mq ogni 10 mq di sale convegni.
2. Terziario-direzionale: minimo 1 posto auto ogni 100 mc.
3. MSV e GSV: secondo la Legge regionale.

Art. 5 Compensazione

1. Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standard urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro dei diritti volumetrici attribuiti, la possibilità di:
   - realizzazione dei volumi di pertinenza su terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione
   - medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,
   - prevedere il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permute, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

2. I diritti di edificabilità sono attribuiti alle singole aree dal PDR del PGT

3. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.

4. In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazioni (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.

5. Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo; contestualmente il resto dell'area viene ceduta al comune.

6. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.

Art. 6 Accreditamento

1. Tutte le aree a destinazione pubblica nonché le aree edificabili possono essere destinate alla realizzazione di interventi privati finalizzati all'attuazione di una pluralità di servizi orientati a supporto funzionale delle attività e delle funzioni presenti nel territorio.

2. Le funzioni insediabili di massima sono le seguenti: servizi di assistenza sociale e sanitaria, centri medici polispecialistici, poliambulatori, servizi sociali e ricreativi, centri socio assistenziali, servizi tecnici e amministrativi, attrezzature sportive., parcheggi pubblici anche interrati, edifici per l'istruzione dell'obbligo, asili nido. Sono inoltre ammesse destinazioni terziario direzionali, attività commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di cibi e bevande per un massimo del 30% della SL.

3. L'accreditamento viene definito con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei seguenti elementi:
   - verifica dei caratteri dimensionali e distributivi delle strutture deputate all'erogazione del servizio e loro piena rispondenza agli standard di legge, ove previsti
   - verifica delle modalità di erogazione del servizio e della rispondenza dei caratteri e dei

contenuti prestazionali che dovranno essere conformi alle normative vigenti per ciascuna tipologia di prestazione ove disciplinata da leggi e/o regolamenti

- impegno irrevocabile a garantire l'erogazione del servizio per un periodo minimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

5. Le modalità di intervento e i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti dall'art. 2 delle presenti norme.

6. Gli interventi edilizi saranno ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto planivolumetrico con individuazione delle funzioni da insediare e dei rapporti percentuali delle stesse rispetto alla SL complessiva ammessa e della bozza di convenzione recante le modalità di intervento ed esplicitante, per ogni funzione prevista, gli elementi di cui al precedente comma 3.

Art. 7 Retrocessione di aree a standard

1. La disciplina del Piano dei Servizi individua come standard impropri le aree di proprietà pubblica o di uso pubblico in considerazione dei principi generali enunciati nella relazione del presente Piano dei Servizi e della disciplina delle presenti norme in materia di attrezzature di interesse pubblico e di carico urbanistico primario. Le aree oggetto del presente articolo sono da considerarsi sostanzialmente prive di interesse pubblico e possono quindi essere dismesse dal patrimonio comunale con la conseguente possibilità della loro alienazione.

2. La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non fa tuttavia venir meno la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse la quale rimane indispensabile per garantire una corretta risposta funzione alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.

3. In considerazione di quanto indicato al precedente comma l'alienazione delle aree o la retrocessione dagli originari proprietari potrà avvenire esclusivamente a condizione, nel caso delle aree a parcheggio, che venga mantenuto il vincolo di destinazione funzionale e la possibilità di accesso al pubblico, secondo modalità che saranno di volta in volta definite nell'ambito di trasferimento della proprietà.

4. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma 2 l'Amministrazione attribuirà alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste dal precedente articolo 5.

Art. 8 Interventi per la realizzazione di Edilizia Economia e Popolare

1. Il Piano dei Servizi non individua specifiche aree per interventi di realizzazione di Edilizia Economica e Popolare in quanto il Comune non presenta i requisiti di cui all'art. 9, 1° comma, della LR 12/2005.

2. Tali interventi potranno comunque essere realizzati mediante la successiva predisposizione di apposito Piano per l'Edilizia Economia e Popolare ai sensi delle Leggi 167/62, 865/71 e smi o alternativamente mediante interventi privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale nell'ambito dei Piani Attuativi o come standard qualitativo di PII

3 In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il NAF, i soggetti attuatori possono realizzare edilizia convenzionata con una soglia minima di 500mq di SL, con una premialità dell'indice del 10% se per la vendita e del 20% se per l'affitto.

4. E sempre ammessala realizzazione di social housing, secondo le norme vigenti, di ci alle NTA del PDR

Art. 9 Localizzazione dei Centri di Telefonia fissa

1. I centri di telefonia fissa potranno essere allocati ai piani terra degli edifici presenti nelle zone di cui agli artt. .33 e 46 della disciplina del Piano delle Regole.

2. Nell'ambito delle zone di cui all'art. 46 tali postazioni potranno essere realizzate anche in edifici autonomi.

3. Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e i requisiti degli ambienti le cui connotazioni igienico sanitarie saranno specificate dal Regolamento Locale di Igiene.

4. Per tali interventi è fatto obbligo del reperimento degli spazi di sosta di cui all'art. 6 delle presenti norme con riferimento alle dotazioni previste per il carico urbanistico medio delle destinazioni commerciali.

Art. 10 Rete ecologica comunale

1. La tavola PdS.02 individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, comprendente gli elementi individuati dalla Provincia di Bergamo e da Regione Lombardia rispettivamente nel PTCP e nel PTR.

4 Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale trovano la loro disciplina nell'ambito della normativa del Piano dei Servizi, per quanto riguarda le aree destinate a verde di interesse pubblico e saranno disciplinati nel PGT all'interno del Piano delle Regole per quanto riguarda gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all'agricoltura.

3. All'interno degli ambiti di trasformazione che saranno previsti dal Documento di Piano verranno individuate specifiche aree di carattere naturalistico–ecologico, prevalentemente boscate che devono essere mantenute.

4. La collocazione di tali varchi sarà quindi definitiva nel dettaglio all'interno dei progetti e dovrà garantire le connessioni secondo gli andamenti indicati.

5. Corridoi verdi urbani esistenti e di progetto: trattasi di filari alberati previsti lungo le strade indicate nella tavola PdS.02 – Rete ecologica comunale. Quelli di nuova realizzazione dovranno essere costituiti da alberi della stessa specie, scelte tra quelle autoctone, con sesto di impianto massimo di 6,00 metri.

Art. 11 Infrastrutture viabilistiche provinciali e fasce di rispetto

1. Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del presente Piano dei Servizi, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse in relazione ai tessuti urbanizzati e/o al territorio extraurbano circostante.

2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti nelle aree adiacenti.

3. Le fasce di rispetto stradale sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono dimensionate in conformità all'art.9 comma 2 del DM 1444/68 anche se non evidenziate in cartografia.

4. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

5. Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.

6. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.

7. La distanza da osservarsi dalle strade Provinciali, anche ove non sia graficamente individuata negli elaborati grafici del PGT è quella prevista dalla inerente normativa.

8. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerti in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

9. Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, la parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

10. Le volumetrie edilizie che dovessero essere rimosse per garantire la disponibilità delle fasce di rispetto godranno di un diritto edificatorio compensativo trasferibile su altri lotti edificabili della medesima proprietà individuate come edificabili dal Piano delle Regole o inserite negli ambiti di trasformazione. Ove il proprietario non disponesse di possibilità dirette di allocazione di tali volumetrie o non intendesse provvedere alla loro realizzazione le stesse potranno essere commerciate ai sensi dell'art. 5, comma 4 delle presenti norme. A titolo compensativo al volume esistente verrà attribuito un incremento del 10%

Art. 12 Aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture della mobilità di interesse comunale

1. Il Piano delle Regole definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale.

2. Le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del Piano dei Servizi, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture stesse in relazione ai tessuti urbanizzati e/o al territorio extraurbano circostante.

3. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

4. Le fasce di rispetto stradale ove non individuate dalla disciplina del Piano delle Regole sono determinate dalle disposizioni del Codice della Strada, sia nel centro abitato che fuori da esso; nel centro abitato si intendono definite in mt 5 dal ciglio stradale, anche se non evidenziati in cartografia.

5. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

6. Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; tali strade sono private di uso pubblico, a meno che la convenzione o le norme del PA prevedano che la viabilità consenta l'interconnessione di due assi della viabilità esistente. In ogni caso il costo non può essere dedotto dalle opere di urbanizzazione.

7. In sede di attuazione del PA, attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purché siano rispettate le connessioni con la viabilità esterna al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità di interesse generale.

8. Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore a mt 7 se a doppio senso, o mt 3,50 se a senso unico; esse devono essere munite di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a mt. 1,50

9. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate negli atti di pianificazione a strade e a spazi per la mobilità, sono consentiti in via provvisoria la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto notarile unilaterale e registrato, di rinuncia, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della eventuale preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento. L'atto di rinuncia non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico intervenga dopo che sono decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione del Piano dei Servizi.

10. Interventi di manutenzione, ripristino e la costruzione di recinzioni all'interno delle fasce di rispetto stradale per strade e spazi per la sosta esistenti per le quali gli atti di pianificazione non prevedono interventi, l'atto notarile unilaterale d'obbligo è sostituito da dichiarazione di rinuncia all'indennizzo sottoscritta da parte di tutti i proprietari dell'area da recintare, da depositare in allegato alla pratica edilizia.

11. Nel territorio comunale, ed in specie nelle aree edificabili poste lungo il tracciato delle strade di scorrimento a grande traffico, trovano applicazione le disposizioni in tema di contenimento dell'inquinamento acustico.

12. Il Piano dei Servizi prevede la rete delle piste ciclabili interne al territorio comunale.

13. Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.

14. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di SL sono ammessi previo atto d'obbligo che accerti in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

15. Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.

16. Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di rispetto stradale che sarà individuata nel PGT dal Piano delle Regole, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree necessarie all'impianto.

19. Ove il Piano dei Servizi preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è comunque per intero computabile ai fini edificatori.

20. Le volumetrie edilizie che dovessero essere rimosse per garantire la disponibilità delle fasce di rispetto godranno di un diritto edificatorio compensativo trasferibile su altri lotti edificabili della medesima proprietà individuate come edificabili dal Piano delle Regole o inserite negli ambiti di trasformazione. Ove il proprietario non disponesse di possibilità dirette di allocazione di tali volumetrie o non intendesse provvedere alla loro realizzazione le stesse potranno essere commerciate ai sensi dell'art. 5, comma 4 delle presenti norme. A titolo compensativo al volume esistente verrà attribuito un incremento del 10%

Art. 13 Distributori di carburante e servizi accessori

1. Il Piano dei Servizi conferma le specifiche aree già destinate all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie e ne indica la possibilità di realizzazione nella fascia di rispetto della nuova provinciale nel tratto ad est della nuova rotatoria di via Brescia in lato nord, al fine di garantire

il fronte libero verso l'ambito paesistico poto a sud.

2. I manufatti e gli edifici per l'esercizio delle attività, ad esclusione delle colonnine di servizio e delle tettoie di protezione, non potranno superare i seguenti parametri:
   - altezza massima: ml. 4,50
   - superficie coperta: 40%

3. Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.

4. La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

5. L'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori, possono essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, così come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale previa definizione del relativo strumento di pianificazione.

6. I distributori di carburante devono avere la superficie minima del 20% dell'area piantumata, con alberi di almeno seconda grandezza, preferibilmente sui lati del perimetro non affacciati su strada.
7. Sono ammissibili superfici di vendita di prodotti per autoveicoli, e esercizi di somministrazione per una superficie massima di 150mq.

Art. 14 Manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali o società di gestione dei servizi pubblici, possono trovare collocazione anche in aree non specificamente indicate dal Piano dei Servizi.

2. La costruzione dei manufatti predetti in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, di distanze dai confini, ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri, è ammessa con una maggiorazione del 50% degli indici di zona. E' ammessa la edificazione a confine con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto

Art. 15 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

1. Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta (Piani Attuativi) appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e potranno essere

individuati nella misura di 0,4 mq/ab (calcolato a 2,5 ab/alloggio) come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.

2. Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

3. In accoglimento della programmazione provinciale ove approvata, l'Amministrazione Comunale potrà inoltre, con apposita variante strutturale del Piano dei Servizi, individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distribuzione dei rifiuti di livello urbano.

4. Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma potranno essere:
   - discariche;
   - impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
   - impianti di trattamento chimico-fisico;
   - impianti di trattamento termico e di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
   - impianti di selezione e recupero/riciclo materiali;
   - impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
   - impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
   - impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri;
   - impianti di trattamento inerti provenienti dall'edilizia;
   - depositi ed impianti di ricondizionamento preliminari ad altre operazioni di trattamento di rifiuti.

Art. 16 Reti e sistemi del servizio idrico

1. Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta è considerato quale elemento qualitativo del progetto il sistema di approvvigionamento idrico realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile").

2. Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/2006.

3. Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate.

4. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia

di Ambiente.

5. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.
6. Al fine di facilitare lo smaltimento nel terreno delle acque meteoriche le piazze possono avere dei bacini interrati di raccolta, le aiuole spartitraffico devono essere a quota inferiore alla carreggiata stradale, i cordoli, se previsti, devono essere permeabili, i giardini devono essere a quota inferiore alle parti pavimentate o separate da cordoli permeabili.

Art. 17 Reti energetiche

1. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano delle Regole dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come previsto dal DPCM 23 aprile 92 "limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno:
   - linee a 132 KV › 10 m
   - linee a 220 KV › 18 m
   - linee a 380 KV › 28 m.

2. All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata della popolazione.

Art. 18 Pozzi acquedottistici

1. Gli elaborati del PGT indicano la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale.

2. Nel raggio di 10 m dal posizionamento del pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ma solo la sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.

3. È demandato al Regolamento emanato dall'ufficio d'Ambito (ATO) specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

Art. 19 Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

1. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale e regionale, valgono le seguenti definizioni:

- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali nobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

2. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98.

3. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento.

4. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione in un nuovo sito idoneo.

5. Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz.

6. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico, ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art. 20 Impianti di illuminazione

1. Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

2. Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il

progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.