



COMUNE DI GAZZANIGA

" GAGENIGA " - PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

B4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PROGETTO E COORDINAMENTO
Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
Geom. Camillo Bertocchi
Arch. Vittorio Pagetti

STUDIO GEOLOGICO E SISMICO
Dott. Geol. Sergio Ghilardi

PROCEDIMENTO V.A.S
Autorità Procedente
Geom. Camillo Bertocchi
Autorità Competente
Geom. Stefano Pievani

AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Guido Valoti Sindaco
Davide Cattaneo Ass. Urbanistica

SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luigi Vezzoli

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n.4 in data 12 marzo 2012
Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30 in data 31 luglio 2012
Pubblicato sul BURL n° del

Titolo I°
DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Principi
- Art. 2 Modalità di esecuzione delle attrezzature pubbliche
- Art. 3 Accredimento
- Art. 4 Compensazione
- Art. 5 Aree per servizi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato
- Art. 6 Retrocessione di aree a standard

Titolo II°
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- Art. 7 Classificazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o collettivo.
- Art. 8 Aree per la viabilità – A
- Art. 9 Infrastrutture viabilistiche provinciali e fasce di rispetto
- Art. 10 Aree per distributori carburante e servizi accessori
- Art. 11 Aree per parcheggi – B
- Art. 12 Aree per verde pubblico – C
- Art. 13 Aree per attrezzature comuni o di interesse collettivo – D
- Art. 14 Aree per servizi religiosi – D
- Art. 15 Aree per impianti tecnologici – E

Titolo III°
DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA PRIVATA

- Art. 16 Determinazione della volumetria residenziale ai fini del calcolo del contributo di costruzione
- Art. 17 Carico Urbanistico Primario

Titolo IV°
DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECONOMICO E POPOLARE

- Art. 18 Aree per l'edilizia economico popolare

ALLEGATO

- A Elenco dei servizi con indicazione dell'indice di compensazione

ART. 1 – PRINCIPI

1. Il presente Piano dei Servizi è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.
2. 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.
3. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
4. 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.
5. 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.
6. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

ART. 2 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. Tutte le previsioni inerenti le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi del comune di Gazzaniga possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale ovvero realizzate direttamente dal proprietario dell'area stessa; tali previsioni non configurano, ai sensi dei disposti di cui alla Legge Regionale 12/2005, vincolo espropriativo e, conseguentemente, non sono soggette a decadenza.
2. Nel caso di realizzazione diretta delle previsioni definite dal Piano dei Servizi da parte del proprietario delle aree, lo stesso dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale, attraverso un atto convenzionale, le modalità di realizzazione delle opere o, in alternativa, la semplice cessione delle aree con la contestuale acquisizione dei diritti edificatori previsti dal Piano dei Servizi.

ART. 3 – ACCREDITAMENTO

1. L'accreditamento di un servizio equivale al riconoscimento della funzione pubblica dello stesso e 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, sancito tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a favore del Comune a garantire l'erogazione del servizio per un periodo definito, comunque non inferiore a 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione sulla base di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
2. 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 slp complessiva ammessa e della bozza di convenzione recante modalità di intervento ed esplicitante, per ogni funzione prevista, gli elementi di cui ai precedenti commi.

ART. 4 - COMPENSAZIONE

1. A tutte le aree private destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica o di Piani Attuativi, nonché le aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, di riconversione ovvero nei Piani Attuativi, è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in mq.) determinata applicando l'indice di attribuzione edificatoria alla superficie ceduta all'Amministrazione Comunale.
2. La capacità edificatoria teorica è differenziata in funzione della localizzazione, valenza, priorità e strategicità delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed articolata nelle seguenti classi:

1	0,30	2	0,15	3	0,10	4	0,05	5	0,02
	mq/mq		mq/mq		mq/mq		mq/mq		mq/mq

3. Nel caso in cui nelle aree da cedere siano presenti dei fabbricati, il volume compensativo sarà, di norma, pari alla Se esistente come definita nel Piano delle Regole, maggiorata della Se di cui al comma 2. L'effettiva attribuzione sarà comunque definita con specifico provvedimento nell'ambito del procedimento per l'acquisizione delle aree a standard
4. La capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica e di riconversione secondo le modalità e nei limiti previsti dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole.
5. E' altresì possibile che tali diritti edificatori possano essere, in alternativa, utilizzati per incrementare, laddove il Piano delle Regole lo consente, l'indice edificatorio di lotti interni alle zone residenziali entro i limiti definiti dal Piano delle Regole. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli altri incentivi previsti dal Documento di Piano e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi. Pertanto, al fine di garantire l'esatta applicazione della norma, il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla presentazione di apposito atto di asservimento volumetrico, registrato e trascritto a favore del Comune.
6. In mancanza della possibilità di cui ai precedenti commi, e solamente nel caso di aree di dimensioni significative, il Consiglio Comunale, su istanza del proprietario dell'area da cedere, e tramite l'approvazione di opportuna variante al Piano dei Servizi, potrà consentire l'utilizzo dei diritti edificatori compensativi su una parte (non superiore ad 1/3 del totale) delle aree per attrezzature pubbliche.

7. I volumi generati dalla compensazione sono annotati in apposito registro conservato presso la segreteria comunale. Nel registro sarà indicato l'identificativo catastale dell'area che ha generato il volume, il nominativo con dati anagrafici e fiscali del soggetto proprietario, gli estremi del titolo di proprietà, gli estremi dell'atto di vendita dell'area al comune, l'identificativo catastale dell'area dove il volume è stato trasferito, i dati anagrafici e fiscali del proprietario dell'area ove il volume è atterrato, e gli estremi dell'atto notarile con il quale il volume è stato trasferito.

ART. 5 - AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. All'interno degli ambiti assoggettati pianificazione attuativa o soggetti a Permesso di costruire convenzionato, il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è diversamente effettuato in funzione che l'intervento abbia destinazione: a) residenziale, b) commerciale, terziario, direzionale, ricettivo; c) produttivo
2. Il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la destinazione residenziale avviene come segue:
 - a. dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 28 mq per ogni abitante insediabile.
 - b. Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:
 - Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
 - Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo
3. Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato.
4. Qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 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, le stesse potranno essere monetizzate ad esclusione di una superficie minima da destinare alla sosta veicolare, quantificata in 3 mq/ab. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
5. Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nell'ambito della zona soggetta a Piano di Recupero.
6. Il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la destinazione commerciali, terziario direzionali e ricettivi è stabilito nella misura del 100% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare

alla sosta veicolare eventualmente incrementata in ottemperanza ai disposti relativi alla disciplina sul commercio. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

7. Il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la destinazione produttiva è stabilito nella misura del 10% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.
8. Potranno concorrere alla quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale solamente quelle aree che consentano l'ampliamento, l'integrazione o la realizzazione di attrezzature che soddisfino esigenze di carattere comunale o sovracomunale; per contro non saranno conteggiate quelle aree che si pongano esclusivamente al servizio del comparto edilizio interessato dal Piano Attuativo (viabilità interna, corselli, aree verdi o parcheggi non destinati alla collettività, ecc.)
9. All'interno della perimetrazione dei Piani Attuativi è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, o dell'azonamento del Piano di Governo del Territorio purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.
10. Il Piano dei Servizi prevede un parametro "compensativo" che consentirà ai nuovi interventi di rapportarsi alle presenze già consolidate assicurando l'inserimento di elementi di riqualificazione, riorganizzazione dei servizi, valorizzazione ambientale a servizio della collettività. Al fine di non porre a carico della fiscalità generale le necessità di implementazione delle strutture per servizi derivanti dalla nuova edificazione, per ogni Piano Attuativo e/o permesso di costruire convenzionato è stabilito un incremento di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico integrativa rispetto a quelle di cui ai precedenti commi. Tali aree sono quantificate, per ciascun Piano Attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, in forma parametrica secondo una graduazione che tiene conto dei diversi caratteri dei nuovi interventi, valutati in ragione della diversa incidenza sui caratteri del consumo del suolo. Queste aree possono essere equiparate ad un contributo economico, finalizzato a sopperire ai costi degli investimenti pubblici necessari alla realizzazione degli interventi di potenziamento dei servizi, con riferimento al valore di monetizzazione vigente al momento dell'intervento.
11. Il Piano delle Regole quantifica il parametro compensativo previsto per ogni area e gli ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato in cui è fatto obbligo la cessione o l'asservimento di superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o con specifiche prescrizioni delle presenti N.T.A.

ART. 6 – 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 che non sono individuate come tali nelle tavole del Piano delle Regole 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 l'Amministrazione nell'ambito della formazione del Piano delle Regole potrà attribuire alle aree oggetto del presente articolo diritti edificatori nella misura e con le modalità di utilizzazione previste per la compensazione.

ART. 7 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Ai fini della loro definizione e disciplina, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si distinguono in:

- A. Aree per la viabilità
- B. Aree a parcheggio
- C. Aree a verde pubblico
- D. Aree per servizi collettivi
- E. Aree per impianti tecnologici

ART. 8 – AREE PER LA VIABILITA' - A

1. Queste aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade o all'ampliamento della viabilità esistente siano esse carrali o pedonali.
2. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione nonché qualsiasi intervento edilizio, anche di manutenzione ordinaria, sui manufatti eventualmente esistenti.
3. L'individuazione grafica delle sedi stradali sugli elaborati del Piano dei Servizi, non distingue le strade pubbliche dalle private, e pertanto le distanze degli edifici dal ciglio stradale, previste per le varie zone, saranno efficaci soltanto per le strade di proprietà pubblica. Tale concetto vale anche per l'applicazione delle norme del codice della strada.
4. Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i tracciati dei percorsi pedonali e ciclopedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico, il cui effettivo andamento sarà definito in sede di progettazione esecutiva..
5. 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.
6. I diritti edificatori derivanti dalla compensazione saranno attribuiti alle singole aree in sede di approvazione del progetto preliminare
7. I tracciati dei percorsi pedonali e ciclopedonali pubblici o assoggettati all'uso pubblico sono individuati con apposita campitura grafica sulle tavole di piano. I tracciati pedonali e ciclopedonali individuati nelle tavole fanno parte del demanio pubblico, della mappatura CAI o sono di consolidato uso pubblico. L'effettivo andamento dei tracciati pedonali e ciclopedonali individuati nelle tavole sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

ART. 9 – INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE PROVINCIALI E FASCE DI RISPETTO.

1. Comprendono le sedi stradali di proprietà provinciale ivi incluse 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.
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. Esse potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
4. 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.
5. Nelle fasce di rispetto stradale fino all'esecuzione delle infrastrutture è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.
6. La distanza da osservarsi dalle strade Provinciali, anche ove non sia graficamente individuata negli elaborati grafici del PGT è quella prevista dalla inerente normativa e in particolare dalle NdA del PTCP della Provincia di Bergamo (Titolo III° art. 79 e segg. e tabelle allegate).
7. 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.
8. 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.

ART. 10 – AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTE E SERVIZI ACCESSORI

1. Il Piano dei Servizi conferma le aree da destinarsi all'esercizio delle attività di distribuzione dei carburanti e delle funzioni accessorie.
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. La realizzazione di nuovi impianti dovrà essere comunque preventivamente oggetto degli adempimenti di cui al capo IV, artt. 85 e seguenti della L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 e s.m.i.

ART. 11 – AREE PER PARCHEGGIO - B

1. Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.
2. E' ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

ART. 12 – AREE PER VERDE PUBBLICO - C

1. Queste aree sono destinate alla realizzazione di spazi di verde a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici coperte a giardino o parco, o alla realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.
2. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno determinati in funzione delle necessità specifiche 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.
3. Su tali aree, qualora di proprietà pubblica, sarà possibile realizzare, anche da parte dei privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale, ed in coerenza con le modalità costruttive definite dal Regolamento Edilizio Comunale, piccoli chioschi per il ristoro; in tal caso gli indici di edificabilità sono:
 - a. volume totale : mc. 150
 - b. Sup. cop. max : mq. 50
 - c. H max : ml. 3,5
4. I manufatti di cui al comma precedente saranno autorizzati a carattere precario, con permesso di costruire convenzionato; la convenzione stabilirà la durata del titolo abilitativo ed il termine e le modalità di ripristino dei luoghi.

ART. 13 – AREE PER ATTEZZATURE COMUNI E DI INTERESSE COLLETTIVO - D

1. Tali aree vengono convenzionalmente distinte in:
 - a. Aree di interesse generale
 - b. Aree per servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi
2. Le aree di interesse generale sono destinate a impianti ed attrezzature scolastiche, edifici per attività culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi;
3. In tali aree gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura per la realizzazione dei servizi di cui al precedente comma, saranno definiti 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 convenzionato esteso all'intera area.
4. E' permesso ai privati ed Enti realizzare su terreni destinati ad uso pubblico costruzioni ed impianti in conformità alla destinazione di zona, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART. 14 – AREE PER SERVIZI RELIGIOSI

1. Le aree per servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi sono considerate aree per attrezzature comuni e di interesse collettivo, convenzionalmente individuate in cartografia a partire dal numero 100.
2. Le aree per servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi sono destinate ad ospitare i seguenti immobili:
 - a. gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
 - b. gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - c. nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
 - d. 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.
3. Le attrezzature di cui al precedente comma costituiscono opera di urbanizzazione secondaria e non possono essere insediate in nessun'altra area del territorio comunale
4. 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 convenzionato esteso all'intera area.
5. La specifica modifica di destinazione d'uso degli edifici in aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi è ammessa subordinatamente a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale quest'ultima operazione non costituisce variante al Piano di Governo del Territorio.
6. 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. 15 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI – E

7. Queste aree sono destinate ad accogliere i principali impianti tecnologici a livello urbano e di quartiere quali: bacini idrici, stazioni di pompaggio idrico, impianti per la produzione e distribuzione energetica, impianti di depurazione delle acque, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, stazioni radio base per telefonia o radiotelevisione, cabine per decompressione del metano, ecc.
8. 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 convenzionato esteso all'intera area.

TITOLO III°
DISPOSIZIONE PER L'EDILIZIA PRIVATA

ART. 16 - DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

1. Si definisce "unità di carico insediativo" negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.
2. Nei casi in cui la s.e. di un unità immobiliare è inferiore a mq. 75, l'unità di carico insediativo minima corrisponde convenzionalmente a mq 75,00 ed a una volumetria teorica di mc 250.
3. Nei casi in cui la S.e. di un'unità immobiliare è superiore a mq. 75,00 la volumetria è quella ottenuta dal prodotto della s.e. per l'altezza teorica di m 3,15, *comprese* le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle s.e. e delle superfici delle parti comuni fuori terra;
4. Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all'art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

ART. 17 – CARICO URBANISTICO PRIMARIO

1. Per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi preesistenti (ancorché in regime di ristrutturazione edilizia), oltre ai posti auto pertinenziali di cui al piano delle Regole, dovrà essere prevista la realizzazione di posti auto liberamente accessibili da spazio pubblico dimensionati in base alla destinazione d'uso e alla quantità di utenza o Unità Immobiliari.
2. Il numero degli spazi a parcheggio derivanti dal Carico Urbanistico primario sono convenzionalmente stabiliti nel piano delle Regole per ogni singolo ambito, mediante coefficiente da applicare al numero di Unità immobiliari presenti. Il risultato ottenuto è da arrotondare all'unità superiore.
3. La dimensione dei posti auto è di norma stabilita in mt. 5,00 x mt. 2,50, ed è fatto obbligo la dimostrazione grafica e funzionale in sede di presentazione progettuale.
4. Le superfici derivanti dal Carico Urbanistico Primario potranno essere monetizzate qualora si riscontri che, a causa della conformazione dei luoghi, ne risulta impossibile l'individuazione. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione il corrispettivo è determinato moltiplicando la superficie da monetizzare per il costo unitario di acquisizione aree e realizzazione di posti auto.
5. Il costo unitario di acquisizione aree e realizzazione di posti auto, è convenzionalmente stabilito come la somma tra il prezzo unitario di monetizzazione dell'ultimo piano attuativo approvato, indicizzato all'attualità, maggiorato dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria moltiplicati per 18.

TITOLO IV°
DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE

ART.18 - AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Il Piano dei Servizi non prevede la localizzazione puntuale di aree destinate ad interventi di edilizia economica e popolare.
2. 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.
3. Al fine di favorire iniziative volte alla realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare, gli interventi privati potranno essere affiancati con quote di interventi pubblici, anche individuando modalità di convenzionamento incentivante o ricorrendo ai meccanismi degli standard qualitativi.

ALLEGATO A – ELENCO DEI SERVIZI CON INDICI DI COMPENSAZIONE

Servizio	Stato	Classe	Superfici		Se
			Com.	Non c.	
<i>Strade</i>					
A1 – Cerete	Progetto	3	1161		116,10
A2 – S. Mauro/Europa	Progetto	3	7791		779,10
A3 – Via Locatelli	Progetto	1	61		18,30
A4 – Via Masserini	Progetto	1	15		4,50
A5 – Via Masserini	Progetto	1	55		16,50
A6 – Via Masserini	Progetto	1	40		12,00
A7 – Cincio	Progetto	5	3343		66,86
A8 – S. Rocco	Progetto	5	14.950		299,00
A9 – via Angeletti	Progetto	2	7		1,05
A10 – Via Angeletti	Progetto	2	22		3,30
A11 – Via Angeletti	Progetto	2	150		22,50
A12 – Via Angeletti	Progetto	2	72		10,80
A13 – Via Angeletti	Progetto	2	110		16,50
A14 – Angeletti/Mozzo	Progetto	5	3390		67,80
A15 - Marchetto	Progetto	4	687		34,35
A16 – Via Sottochiesa	Progetto	4	113		5,65
A17 – Via Sottochiesa	Progetto	4	140		7,00
A18 – Marchetto/Leone	Progetto	5	2052		41,04
A19 - Gromplano	Progetto	3	47		4,70
A20–Bossetti/Catabione	Progetto	4	1190		59,50
A21 - Bossetti	Progetto	3	138		13,80
A22 - Bossetti	Progetto	3	157		15,70
A23 – Sturzo/Catabione	Progetto	2	92		13,80
A24 – Sturzo/Oschiole	Progetto	4	735		36,75
A25 - Branchessa	Progetto	5	1620		32,40
A26 - Catabione	Progetto	3	646		64,60
A27 –Via per Orezzo	Progetto	1	5		1,50
<i>Totale</i>					
<i>Parcheggi</i>				Park	
B1	Esistente	===	1470	55	0
B2	Esistente	===	270	15	0
B3	Esistente	===	110	3	0
B4	Esistente	===	65	6	0
B5	Esistente	===	830	24	0
B6	Esistente	===	155	11	0
B7	Progetto	3	910	24	91,00
B8	Progetto	2	70	6	10,50
B9	Progetto	2	77	6	11,55
B10	Esistente	===	320	20	0
B11	Esistente	===	160	12	0
B12	Esistente	===	65	6	0
B13	Esistente	===	75	5	0
B14	Esistente	===	400	25	0
B15	Esistente	===	550	20	0
B16	Esistente	===	840	30	0
B17	Esistente	===	610	27	0
B18	Esistente	===	245	13	0
B19	Esistente	===	680	71	0
B20	Esistente	===	300	19	0
B21	Esistente	===	350	56	0
B22	Esistente	===	230	10	0

B23	Esistente	===	100	5	0
B24	Esistente	===	330	24	0
B25	Progetto	3	220	0	22
B26	Esistente	===	60	4	0
B27	Esistente	===	560	17	0
B28	Esistente	===	765	25	0
B29	Esistente	===	260	35	0
B30	Esistente	===	1450	57	
B31	Esistente	===	3000	134	
B32	Esistente	===	360	41	0
B33	Esistente	===	240	25	0
B34	Esistente	===	220	23	0
B35	Esistente	===	210	13	0
B36	Esistente	===	140	10	0
B37	Esistente	===	270	14	0
B38	Esistente	===	130	19	0
B39	Esistente	===	190	8	0
B40	Esistente	===	230	28	0
B41	Esistente	===	220	8	0
B42	Esistente	===	1100	39	0
B43	Esistente	===	120	10	0
B44	Esistente	===	180	13	0
B45	Progetto	4	460	18	23
B46	Esistente	===	120	5	0
B47	Esistente	===	135	12	0
B48	Esistente	===	180	8	0
B49	Esistente	===	310	22	0
B50	Esistente	===	280	24	0
B51	Esistente	===	310	23	0
B52	Progetto	2	40	4	6
B53	Progetto	2	220	15	33
B54	Esistente	===	180	13	0
B55	Esistente	===	580	21	0
B56	Esistente	===	130	14	0
B57	Progetto	3	235	12	23,50
B58	Progetto	3	200	11	20,00
B59	Progetto	4	330	26	16,50
B60	Progetto	4	930	36	46,50
B61	Esistente	===	260	15	0
B62	Esistente	===	635	8	0
B63	Progetto	4	820	16	41
Totale			25492	1319	535,55
<i>Verde pubblico</i>					
C1	Esistente	===	1580		0
C2	Progetto	3	600		60
C3	Esistente	===	720		0
C4	Esistente	===	1060		0
C5	Esistente	===	0	2560	0
C6	Esistente	===	370		0
C7	Esistente	===	400		0
C8	Esistente	===	0	1030	0
C9	Esistente	===	10400		0
C10	Progetto	5	4560		91,20
C11	Esistente	===	1980		0
C12	Esistente	===	1640		0
C13	Progetto	3	1885		188,50

C14	Esistente	===	940		0
C15	Esistente	===	430		0
C16	Esistente	===	785		0
C17	Esistente	===	1430		0
C18	Progetto	5	877		17,54
C19	Esistente	===	330		0
C20	Esistente	===	980		0
C21	Esistente	===	0	375	0
C22	Esistente	===	1260		0
C23	Esistente	===	410		0
C24	Progetto	5	1470		29,40
C25	Esistente	===	6450		0
C26	Esistente		620		0
C27	Progetto	4	160		8,00
C28	Esistente		475		0
			<i>Totale</i>	41812	394,64
<i>Attrezzature pubbliche</i>					
D1	Esistente	===	600	0	
D2	Esistente	===	320	0	
D3	Esistente	===	2580	0	
D4	Esistente	===	0	6600	
D5	Esistente	===	1480	0	
D6	Esistente	===	0	4575	
D7	Esistente	===	0	2950	
D8	Esistente	===	0	3361	
D9	Esistente	===	0	6660	
D10	Esistente	===	6575	0	
D11	Esistente	===	0	1049	
D12	Esistente	===	0	16170	
D13	Esistente	===	1805	0	
D14	Esistente	===	8540	0	
D15	Esistente	===	1200	0	
D16	Esistente	===	2540	0	
D17	Esistente	===	0	615	
D18	Esistente	===	0	228	
D19	Esistente	===	520	0	
D101	Esistente	===	0	1437	
D102	Esistente	===	0	580	
D103	Esistente	===	0	4615	
D104	Esistente	===	0	250	
D105	Esistente	===	0	260	
D106	Esistente	===	0	1647	
D107	Esistente	===	0	275	
D108	Esistente	===	0	2360	
D109	Esistente	===	0	160	
			<i>Totale</i>	26160	53792
<i>Attrezzature tecnologiche</i>					
					0
E1 – Antenna	Esistente	===	460	0	
E2 – Cabina illuminaz.	Esistente	===	27	0	
E3 – Centrale termica	Esistente	===	167	0	
E4 – Pompaggio	Esistente	===	96	0	
E5 – Pompaggio	Esistente	===	250	0	
E6 – Bacino	Esistente	===	292	0	
			<i>Totale</i>	1292	0