

**COMUNE DI CENE**  
**(prov. di Bergamo)**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**AI SENSI DELLA L.R.12/2005**

**PIANO DEI SERVIZI**

Data: **GIU 2018**

Aggiorn.:

**NORME DI ATTUAZIONE**

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

**B3**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



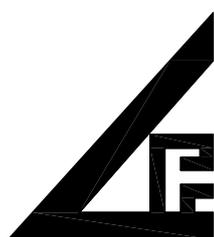
**LOGLIO & RAVASIO**  
**architetti associati**

**Stefano Loglio - Architetto**

Via Lazzaretto, 18 - 24124 Bergamo  
Tel. 035.249293 - Fax 035.2281701 - Email [loglio@architetti-lr.it](mailto:loglio@architetti-lr.it)

**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
[www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) - Email [info@studiofiorina.com](mailto:info@studiofiorina.com)



# PIANO DEI SERVIZI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE

- ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI
- ART. 2 MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
- ART. 3 ATTRIBUZIONI DI DIRITTI EDIFICATORI
- ART. 4 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DA GARANTIRE NELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI
- ART. 5 NORMATIVA DI RIFERIMENTO APPLICABILE NELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI
- Art. 5.1 Aree per la sosta veicolare
  - Art. 5.2 Aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero
  - Art. 5.3 Aree per strutture scolastiche.
  - Art. 5.4 Aree per attrezzature comuni e di interesse collettivo
  - Art. 5.5 Aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi
  - Art. 5.6 Aree per impianti tecnologici
  - Art. 5.7 Aree per nuova viabilità e/o per ampliamento dell'esistente
  - Art. 5.8 Ciclovie esistenti e di previsione – percorsi naturalistici - sentieri
- ART.6 AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- ART.7 INFRASTRUTTURE PER GARANTIRE IL PRINCIPIO DELL'INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA
-

## **ART. 1 RIFERIMENTI NORMATIVI**

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

7 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.

---

8. il piano dei servizi individua e definisce le 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, secondo quanto stabilito da apposito regolamento regionale.

## **ART. 2 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

1 Tutte le previsioni inerenti le 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 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 come definito negli articoli successivi.

---

### **ART. 3 ATTRIBUZIONI DI DIRITTI EDIFICATORI**

1 A tutte le aree private destinate a servizi ed alla viabilità individuate dagli elaborati del Piano dei Servizi ed esterne agli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, viene attribuito un diritto edificatorio (espresso in mq./mq.) determinato applicando l'indice di 0,2 mq/mq per le aree di superficie fino ai 2000 mq., e di 0,15 mq./mq. per la porzione di aree superiore ai 2000 mq.. I diritti edificatori si generano a favore dei privati proprietari solo previa cessione gratuita e volontaria delle aree medesime al Comune, attuando così le previsioni del Piano dei Servizi. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, avranno la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti territoriali che avranno necessità di acquisirli.

2 Per la cessione di piccole aree (fino a 50 mq.) è data la facoltà all'Amministrazione Comunale di concordare con il privato l'attribuzione di un diritto edificatorio maggiorato.

3 Per le aree definite dal Piano dei Servizi e ricomprese all'interno degli ambiti di trasformazione, l'attribuzione del diritto edificatorio è definito nello stesso modo che per le altre aree a servizi previste dal Piano esterne agli ambiti di trasformazione.

4 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 volumetria prevista dal piano potrà essere confermata e la nuova volumetria di perequazione (a seguito della cessione gratuita delle aree stesse) sarà da considerarsi "aggiuntiva".

5 La realizzazione, da parte di un soggetto privato e secondo le procedure definite dal codice degli appalti, di servizi o infrastrutture previste e/o funzionali al Piano dei Servizi, viene considerato standard

---

qualitativo, e compensato attraverso l'assegnazione di diritti edificatori. 6 L'assegnazione di tali diritti è determinata applicando il rapporto tra il costo a computo scontato del 20% dell'opera da realizzarsi ed il valore unitario del diritto volumetrico definito annualmente dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera di Giunta, come previsto dal Documento di Piano.

7 Il Piano dei servizi, considera di interesse collettivo ogni intervento finalizzato alla valorizzazione e conservazione dei sistemi verdi e paesaggistici così come definiti dal Piano delle Regole nella Carta Condivisa del Paesaggio, e/o definiti dalla rete Ecologica Comunale. Sono altresì di interesse collettivo le opere di miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio. Pertanto, questi interventi potranno, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che dovrà validarli in via preventiva, essere considerati "standard qualitativo" e quindi consentire al soggetto che li attua di ottenere dei diritti edificatori, determinabili in funzione dell'effettivo costo sostenuto per gli interventi e rapportato alla strategicità degli stessi ravvisata dall'Amministrazione Comunale.

8. Il Piano dei Servizi considera altresì di interesse collettivo ogni intervento finalizzato alla realizzazione della rete infrastrutturale necessaria a soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica per la parte già urbanizzata del territorio, e pertanto anche queste opere potranno essere valorizzate con l'attribuzione di diritti edificatori ai privati che procedessero con l'attuazione degli stessi.

---

#### ART. 4 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DA GARANTIRE NELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1 Gli interventi edilizi attuati nel territorio comunale dovranno reperire aree per servizi ed attrezzature nei seguenti casi:

- a) all'interno di tutte le procedure di pianificazione attuativa comunque denominate in attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- b) in caso di interventi edilizi diretti, quando finalizzati alla nuova realizzazione di edifici o parti di essi e destinati ad accogliere funzioni complementari od accessorie o compatibili;
- c) in caso di interventi edilizi diretti, quando finalizzati al mutamento della destinazione d'uso esistente in funzioni complementari od accessorie o compatibili, tramite opere edilizie;
- d) in caso di interventi edilizi diretti, quando finalizzati al mutamento della destinazione d'uso senza opere edilizie per la realizzazione di un'attività commerciale di vendita;
- e) in tutti gli altri casi in cui venga specificatamente definito tale obbligo dal documento di Piano o dal Piano delle regole

2 Gli interventi sopra definiti dovranno garantire la seguente dotazione minima di aree a servizi:

- a) **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:

- 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 previste.
  - Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume urbanistico di previsione
-

Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa o di permesso di costruire/Dia, 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 o al Permesso di costruire/Dia.

- b) **Per le destinazioni commerciali, terziario direzionali e ricettive** = 100% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.
- c) **Per le destinazioni produttive** = 10% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.
- d) La quantità complessiva dei servizi da garantire da parte degli interventi edilizi diretti dovrà essere determinata in base alla sola differenza tra i servizi già garantiti dal Piano dei Servizi per assicurare il funzionamento della destinazione principale e quanto dovuto per la nuova differente destinazione prevista.

3 Il reperimento dei servizi, garantito con la loro realizzazione e successiva cessione o asservimento alla pubblica Amministrazione, avverrà tramite convenzionamento sia per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa che per gli interventi edilizi diretti.

4 E' ammessa la monetizzazione o conversione in standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi sopra definite, ad eccezione delle sole aree per la sosta veicolare. La monetizzazione di queste ultime 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.

5 Le aree destinate ad attrezzature pubbliche potranno comunque essere monetizzate soltanto qualora l'acquisizione di tali aree 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 questi casi 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.

6 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, andranno garantite in aggiunta alla dotazione generale di servizi sopra definita. Le aree per servizi localizzate dal Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno essere obbligatoriamente cedute rispettando le quantità previste (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.5 NORMATIVA DI RIFERIMENTO APPLICABILE NELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DEFINITE DAL PIANO DEI SERVIZI**

### **ART. 5.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE**

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. 5.2 AREE VERDI ATTREZZATE PER IL GIOCO, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO**

1 Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

2 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.

### **ART. 5.3 AREE PER STRUTTURE SCOLASTICHE**

1 Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature scolastiche: edifici per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo ed annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche.

2 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.

---

#### **ART. 5.4 AREE PER ATTREZZATURE COMUNI E DI INTERESSE COLLETTIVO**

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

2 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.

#### **ART. 5.5 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI O RICONDUCIBILI A ENTI RELIGIOSI**

1 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.

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

3 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.

---

4 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.

5 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. 5.6 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

1 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.

2 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.

---

#### **ART. 5.7 AREE PER NUOVA VIABILITA' E/O PER AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE**

1 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, anche di manutenzione ordinaria, sui manufatti eventualmente esistenti.

2 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, valgono soltanto per le strade di proprietà pubblica.

3 Tale concetto vale anche per l'applicazione delle norme del codice della strada.

#### **ART. 5.8 CICLOVIE ESISTENTI E DI PREVISIONE – PERCORSI NATURALISTICI - SENTIERI**

1 Sugli elaborati del Piano dei Servizi sono individuati, con apposito tratto grafico, i tracciati dei principali dei percorsi pedonali e/o ciclopedonali, naturalistici e sentieri pubblici o assoggettati all'uso pubblico, delle mulattiere esistenti e o in progetto, il cui effettivo andamento sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

2 I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di cessione volontaria delle stesse in previsione sulla base dei progetti approntati dalla Pubblica amministrazione.

## **ART. 6 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' comunque 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 La realizzazione di alloggi da destinarsi ad edilizia agevolata e/o convenzionata all'interno di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o ad intervento edilizio diretto, determinerà un incentivo volumetrico da utilizzarsi nello stesso ambito di intervento pari alle volumetrie agevolate previste in base al convenzionamento e comunque non superiore al 10% delle volumetrie complessive realizzate.

## **ART. 7 INFRASTRUTTURE PER GARANTIRE IL PRINCIPIO DELL'INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA**

1. Il Piano dei Servizi prevede che siano predisposti appositi progetti comunali relativi alle opere infrastrutturali necessarie a garantire il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica degli ambiti urbanizzati e di nuova trasformazione.

2. Negli ambiti di Trasformazione definiti dal Documento di Piano e nei Piani Attuativi in genere definiti dal Piano delle Regole si dovranno porre in essere adeguate misure atte a garantire l'invarianza idraulica ed idrologica degli interventi di impermeabilizzazione secondo quanto disposto dal Regolamento regionale in materia.

3. Il Piano dei Servizi sarà integrato da un'apposita sezione del Regolamento Edilizio Comunale che definirà nello specifico le modalità di applicazione delle regole sull'invarianza idraulica ed idrologica.