

PGT Ponte San Pietro



COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

Provincia di Bergamo



VARIANTE GENERALE 2019 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. n. 12 del 11/03/2005

PIANO DEI SERVIZI Norme tecniche di attuazione

**Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni -
proposta tecnica**

dicembre 2020 - agg. giugno 2021

Comune di Ponte San Pietro

Responsabile del procedimento: Oliviero Rota architetto

Progettista:
Dario Vanetti ingegnere

Gruppo di lavoro:
Ufficio Gestione del Territorio Comune Ponte San Pietro

US[®]
UrbanStudio

Collaboratori:
pianificatore iunior Antonio De Mtri
ing. Rebecca Del Barga
arch. Edoardo Garbagnati
pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini
pianificatore territoriale Luca Ripoldi
arch. Walter Villa

Sommarario

1	NORME GENERALI	2
1.1	Efficacia del Piano dei Servizi	2
1.2	Ambito di applicazione	2
1.3	Contenuti del Piano dei Servizi	3
1.4	Elaborati costitutivi il Piano dei Servizi (da aggiornare)	3
1.5	Articolazione dei servizi	3
1.6	Coordinamento con il Piano delle Regole	4
2	CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	5
2.1	Perequazione e compensazione delle aree destinate a servizi	5
2.2	Modalità per il reperimento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	5
2.3	Monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	6
2.4	Rete ecologica e servizi ecosistemici	6
3	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI	7
3.1	Sistema urbanistico dei servizi - destinazioni d'uso ammesse	7
3.2	Dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti a progettazione unitaria con volumetria definita	7
3.3	Dotazione di Servizi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	8
3.4	Dotazione minima di aree per servizi negli interventi esterni ai piani attuativi e agli ambiti attuati con permesso di costruire convenzionato	9
3.5	Aree per servizi per le medie strutture di vendita esterne a Piani Attuativi	9
4	INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI	11
3.6	Parametri attuativi delle aree per servizi	11
3.7	Norme specifiche per l'attuazione del Piano dei Servizi	16
3.7.1	Aree a verde pubblico per la formazione del Parco dell'Isolotto	16
3.7.2	Centro sanitario – Policlinico	16
3.7.3	Rete Ecologica Comunale, connessioni ambientali, corridoi ecologici aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione	18
3.7.4	Ambito S - Presidio socio-sanitario e assistenziale territoriale	18
5	REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI	20
3.8	Assunzione dei principi di sostenibilità ambientale	20
3.9	Coordinamento e Integrazione con le disposizioni del Piano Urbano Generale per i Servizi nel Sottosuolo	21
3.10	Tutela del patrimonio arboreo	21
3.11	Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti – esclusione di parti del territorio	22
6	PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE	23
3.12	Attrezzature religiose	23
3.13	Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi	23
3.14	Strutture religiose esistenti	24
3.15	Parametri attuativi delle aree per servizi erogati da Enti Religiosi	24
7	Norme finali e transitorie	26
3.16	Permesso di costruire in deroga	26

1 NORME GENERALI

1.1 Efficacia del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è articolazione del Piano di governo del territorio (PGT) redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e. i. e costituisce atto di programmazione generale dei servizi nell'ambito degli indirizzi strategici di contenuti nel Documento di Piano
2. Il Piano dei Servizi assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individua le aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici, le modalità di attuazione della Rete Ecologica Comunale, i servizi ecosistemici, il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
3. Le previsioni contenute nel piano dei servizi concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
4. Il Piano dei Servizi stabilisce per quali aree e per quali servizi ed attrezzature è ammessa la realizzazione da parte dei proprietari subordinatamente alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
5. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione. Rientrano tra queste le aree per i servizi inseriti all'interno del perimetro degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, nei Piani Attuativi in vigore e previsti oltre quelli contrassegnati con apposito simbolo negli elaborati del Piano dei Servizi.
6. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni negli elaborati grafici, nelle prescrizioni riportate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nonché eventuali specifiche prescrizioni riferite ai servizi all'interno delle norme attuative riferite agli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato presenti nelle Nta del Piano delle Regole.

1.2 Ambito di applicazione

1. Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PS) e il Piano delle Regole (PR).
2. I contenuti del Piano dei Servizi sono coordinati con le indicazioni della pianificazione di settore e con le disposizioni del Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, nonché dei piani e degli strumenti di programmazione settoriale dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti pubblici. La sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è determinata e verificata in sede di Programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti.
3. Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.
4. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.3 Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi:
 - documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale, in particolare verificandone i fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
 - accerta la domanda dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente e da quella gravitante e fluttuante nel territorio, individuando le necessità emergenti;
 - indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
 - individua gli obiettivi e le azioni da esercitare per adeguare, sviluppare e integrare l'offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e le relative modalità di intervento;
 - individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare anche nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, in relazione alla popolazione stabilmente residente e da insediare e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di piano.
 - Declina le norme riferite alla attuazione delle previsioni della Rete Ecologica Comunale in concorrenza con le norme di pari oggetto del Piano delle Regole.

1.4 Elaborati costitutivi il Piano dei Servizi (da aggiornare)

1. Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:
 - 16.1 Servizi rilevati
 - 16.2 Catalogo dei servizi
 - 17.1 Servizi – Assetto previsto
 - 17.2 Rete della mobilità comunale
 - 17.3 Rete della mobilità ciclopedonale
 - 18 Piano attrezzature religiose
 - Norme tecniche di attuazione PS
2. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo.

1.5 Articolazione dei servizi

1. Il Piano dei Servizi individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale.
2. A tal fine le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale sono articolati dal Piano dei Servizi secondo le seguenti macrocategorie:
 - SIC servizi di interesse comune,
 - SIC @ servizi di interesse comune erogati da Enti Religiosi
 - SSA servizi sociali e sanitari
 - IST servizi per l'istruzione
 - APU servizi di pubblica utilità
 - ASP servizi sportivi

- AVA parchi e aree verdi attrezzate
- AVE parchi e aree a verde estensivo non attrezzate
- SMS servizi per la mobilità e la sosta
- APU impianti tecnologici
- Servizi ecosistemici

1.6 Coordinamento con il Piano delle Regole

1. L'Amministrazione Comunale assicura un adeguato livello di coordinamento tra il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole finalizzato al complessivo perseguimento degli obiettivi del PGT.
2. In particolare, il Piano delle Regole stabilisce le modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche e i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella attuazione del Piano dei Servizi.
3. Il Piano dei Servizi indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2 CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

2.1 Perequazione e compensazione delle aree destinate a servizi.

1. I piani attuativi ripartiscono in modo uniforme tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione in base alla quota di superficie territoriale interessata dalle quantità edificabili assegnate negli elaborati del PGT, sempre comprensive delle volumetrie degli edifici esistenti laddove mantenute.
2. Il principio della perequazione si applica altresì agli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita così come definiti ed individuati nel Piano delle Regole.
3. Le aree a servizi da cedere al Comune devono essere collegate funzionalmente con altre aree di uso pubblico ed avere una consistenza idonea con riferimento alla classificazione delle stesse nell'ambito del Piano dei Servizi.
4. Sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio; nessun accreditamento è necessario per le aree per servizi erogati da Istituti Religiosi contrassegnate con il simbolo ® nel PGT.

2.2 Modalità per il reperimento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Le aree per servizi, salvo diversa norma puntuale, devono essere di norma cedute e/o asservite all'uso pubblico all'interno degli ambiti assoggettati a piani attuativi o a interventi edilizi diretti soggetti a convenzionamento in caso di incremento del carico insediativo. Ove non previste dal Piano dei Servizi o nelle schede degli Ambiti di Trasformazione all'interno del Piano Attuativo, o qualora esplicitamente consentito, le aree per servizi possono essere reperite anche al di fuori del perimetro di PA, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute idonee dall'Amministrazione rispetto ai caratteri di contesto entro cui l'intervento si va a collocare, o sostituite da un equivalente standard qualitativo, sempre previa valutazione di idoneità da parte della Amministrazione Comunale.
2. Le aree a servizi da cedere al Comune non possono essere intercluse e devono essere collegate funzionalmente con altre aree pubbliche o di uso pubblico ed avere una consistenza idonea con riferimento alla classificazione delle stesse nell'ambito del Piano dei Servizi.
3. In alternativa alla cessione delle aree per servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio; nessun accreditamento è necessario per le aree per servizi erogati da Istituti Religiosi contrassegnate con il simbolo ® nel Piano dei Servizi.
4. Il rilascio del titolo edificatorio per l'attivazione di servizi erogati da privati è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione o atto d'obbligo che dovrà valere al fine di definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di concessione, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto.
5. Negli ambiti di trasformazione vigono le quantità e le modalità di reperimento stabilite da Documento di Piano qualora maggiori rispetto alla dotazione minima prevista dal successivo articolo 3.2.

2.3 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

- 1 Le aree per servizi, purché non siano esplicitamente localizzate nelle planimetrie di PGT, possono essere monetizzate, qualora ritenuto opportuno dalla Amministrazione Comunale, con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.
- 2 Nei Piani Attuativi, compresi quelli in attuazione del Documento di Piano, e negli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita individuati nel Piano delle Regole non è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio, ad esclusione degli ambiti ricadenti nel Centro e nei nuclei storici.
- 3 Nei Piani Attuativi, compresi quelli in attuazione del Documento di Piano, e negli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita individuati nel Piano delle Regole la monetizzazione delle aree a verde profondo è consentita esclusivamente in caso di dimostrata impossibilità di reperimento di idonee aree.

2.4 Rete ecologica e servizi ecosistemici

1. Il PGT definisce la Rete Ecologica Comunale come declinazione di dettaglio della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale.
2. Le aree individuate alle voci "salvaguardia e integrazione dei corridoi principali della REC" e "Salvaguardia e integrazione dei corridoi secondari della REC" individuate tavola 11 di definizione della Rete Ecologica Comunale concorrono alla dotazione generale di aree di urbanizzazione secondaria del Comune di Ponte San Pietro.
3. Tali aree non vengono computate al fine della verifica della dotazione di servizi generale e in caso di intervento di trasformazione se non a seguito della loro cessione al Comune di Ponte San Pietro; la cessione è subordinata ad un progetto generale di integrazione e valorizzazione della rete ecologica preventivamente approvato dal Comune, da redigersi da parte di specifiche professionalità e competenze esperte nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche, nonché all'impegno alla manutenzione a carico dei privati della durata almeno decennale.
4. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria gli interventi di integrazione e valorizzazione dei servizi ecosistemici di carattere ecologico-naturalistico quali:
 - le Azioni di Riqualficazione ecologica negli ambiti individuati descritte all'articolo 58 delle Nta del Piano delle Regole
 - la integrazione/formazione di corridoi ecologici all'interno delle fasce di rinaturalizzazione
 - l'integrazione/formazione dei corridoi ecologici e gli interventi di integrazione nel paesaggio individuati nella tavola 11 del PGT.

3 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

3.1 Sistema urbanistico dei servizi - destinazioni d'uso ammesse:

1. Destinazione d'uso principale:
 - servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo;
 - impianti tecnologici.
 - Formazione di servizi ecosistemici
2. Destinazioni d'uso complementari consentite:
 - residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
 - residenza del personale di custodia delle attrezzature di servizio;
 - edilizia residenziale pubblica e sociale;
 - commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitati a fini solidali o direttamente afferenti, per tipologia, al servizio o a supporto della fruizione dello stesso.
 - attività agricole non economiche, finalizzate alla salvaguardia ambientale con tecniche di agricoltura biologica e tradizionale (coltivazione diretta di orti, frutta, piccoli frutti ecc...);
3. Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:
 - la residenza ordinaria non pubblica o non sociale;
 - le attività produttive;
 - il commercio non afferente al servizio, ogni attività con medie e grandi superfici di vendita;
 - commercio all'ingrosso, cash&carry.
 - Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli, fatti salvi gli impianti connessi a servizi pubblici.
 - le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

3.2 Dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti a progettazione unitaria con volumetria definita

1. Negli ambiti soggetti a piani attuativi previsti nel Documento di Piano e previsti nel Piano delle Regole o di proposta privata, nonché negli ambiti a progettazione unitaria a volumetria definita (salvo qualora diversamente esplicitamente indicato nelle norme del Piano delle Regole con riferimento allo specifico ambito) devono essere individuate le dotazioni di servizi di seguito indicate con riferimento alle specifiche singole destinazioni funzionali previste nel Piano Attuativo.
 - Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 18,0 mq per abitante, di cui almeno 9 mq/ab a verde pubblico profondo e almeno 3 mq/ab destinati a parcheggio pubblico
 - Per gli esercizi di vicinato esterni al perimetro del Centro e nuclei storici il parametro di

riferimento è il 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico. Nel Centro e nei nuclei storici, al fine di incentivare la presenza di esercizi di vicinato considerati come attività di presidio sociale e di qualità urbana, non è richiesta una dotazione servizi.

- Per la destinazione terziaria/commerciale in forma di media superficie di vendita il parametro di riferimento è il 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico e 30% a verde profondo.
 - Per la destinazione industriale-artigianale i parametri sono: il 10% della SL prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
 - Le grandi strutture di vendita possono essere collocate esclusivamente a seguito di approvazione di PII o di atti di programmazione negoziata in variante al PGT vigente. In ogni caso le aree per servizi da individuare nell'ambito di intervento sono pari al 200% della SL prevista, calcolata secondo le modalità stabilite da Regione Lombardia.
2. In ogni caso, con l'intervento, ad esclusione degli esercizi di vicinato nel Centro e nuclei storici, deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento e all'immediato contesto.
 3. L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di costruire convenzionato.
 4. Al fine della computazione della quantità di aree per servizi il riferimento assunto nel Piano dei Servizi è un indice pro-capite di 40 mq per ogni abitante teorico insediabile (pari a 120 mc/ab).

3.3 Dotazione di Servizi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

1. Ogni Ambito di Trasformazione deve contribuire al perseguimento degli obiettivi di piano garantendo una dotazione di servizi adeguata al proprio peso insediativo (destinata principalmente all'individuazione di verde urbano e parcheggi, definiti "servizi primari"); L'intervento in attuazione del Documento di Piano deve altresì contribuire alla risoluzione di aspetti e criticità non esclusivamente propri del medesimo ambito.
2. Negli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano deve, in ogni caso e qualsiasi sia la modalità attuativa, essere reperita una dotazione di aree per servizi non inferiore a quanto indicato all'articolo 3.2 con le modalità indicate nelle Schede del Documento di Piano; in ogni caso devono essere assolte le indicazioni presenti nelle schede di indirizzo del Documento di Piano anche se superiori alle quantità indicate nell'articolo 3.2, fatte salve le facoltà di monetizzazione stabilite nelle presenti norme nell'articolo 2.3.
3. L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

3.4 Dotazione minima di aree per servizi negli interventi esterni ai piani attuativi e agli ambiti attuati con permesso di costruire convenzionato

1. Negli ambiti edificabili non soggetti a piano attuativo o esterni agli ambiti progettazione unitaria a volumetria definita, gli elaborati del Piano dei Servizi individuano direttamente le aree destinate a servizi, esistenti e di previsione. Queste previsioni hanno carattere prescrittivo e conformativo.
2. Ogni intervento che porti una variazione del carico urbanistico, conseguente alla modifica di destinazione d'uso con passaggio da una destinazione all'altra tra quelle individuate all'articolo 9 comma 3 delle Nta del Piano delle Regole, anche in caso di intervento diretto, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale, nonché al reperimento delle relative aree.
3. In tutti i casi di intervento edilizio di nuova edificazione o che preveda la modifica della destinazione d'uso, salvo diverse norme puntuali, dovrà essere assicurata una dotazione minima di aree per servizi stabilite come segue:
 - per la destinazione residenziale 6 mq/abitante di cui almeno 3 mq/abitante per parcheggi di prossimità.
 - per la destinazione commerciale, commercio di vicinato e gli esercizi pubblici il 30% della SL prevista, per parcheggi di prossimità (sono esclusi gli esercizi di vicinato e gli esercizi pubblici nel Centro e nei nuclei storici).
 - per le medie superfici di vendita vigono le norme di cui al successivo articolo 3.5.
 - per la destinazione turistico ricettiva - attività alberghiere il 30% della SL prevista, di cui 50% per parcheggi di prossimità
 - per destinazioni terziarie ludico-sportive il 30% della SL prevista, per parcheggi di prossimità (sono esclusi cinema e dei teatri).
 - per le sale da gioco 100% della SL prevista, di cui 50% per parcheggi di prossimità
 - per le destinazioni produttive - terziario non commerciale 30% della SL prevista, di cui 50% per parcheggi di prossimità
 - per le destinazioni produttive industriali e artigianali 10% della SL prevista per parcheggi di prossimità e 5% per aree verdi di filtro e mascheramento paesaggistico.
4. In caso di mutamento d'uso la dotazione di servizi viene calcolata sulla base dell'effettivo aumento del carico urbanistico che corrisponde alla differenza tra i servizi dovuti per le destinazioni in atto (o previste da titolo abilitativo rilasciato) e quello dovuti per la nuova destinazione d'uso richiesta.
5. Al fine di incentivare gli interventi diffusi di recupero del patrimonio esistente le dotazioni indicate al presente articolo non sono richieste in caso di intervento nel Centro e nei Nuclei storici.
6. In caso di impossibilità di individuazione delle aree per servizi è ammessa la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo.
7. Al fine della computazione della quantità di aree per servizi il riferimento assunto nel Piano dei Servizi è un indice pro-capite di SL pari a 40 mq per ogni abitante teorico insediabile (VU pari a 120 mc/ab).

3.5 Aree per servizi per le medie strutture di vendita esterne a Piani Attuativi.

1. Nel caso di nuova realizzazione e/o ampliamento nei limiti ammessi nel Piano delle Regole o di rilocalizzazione di medie strutture di vendita già autorizzate, la dotazione minima di aree per servizi funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della Superficie Lorda o degli edifici previsti di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

2. Nel caso di medie strutture di vendita in Centro Storico e nei Nuclei Storici tale dotazione minima è pari all'80% della SL di ampliamento.
3. I parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 50 di accessibilità pedonale dall'edificio sede dell'attività di vendita (elevata a 100 m nel Centro Storico e nei Nuclei Storici).
4. Tali dotazioni di sosta dovranno, in ogni caso, avere garantita una facile reperibilità da parte dei clienti, un'adeguata visibilità e accessibilità, nonché dovrà essere predisposta la segnaletica e tutte le modalità necessarie, affinché sia garantito l'uso del parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

4 INTERVENTI NELLE AREE PER SERVIZI

3.6 Parametri attuativi delle aree per servizi

1. Nel loro insieme le aree per servizi individuate negli elaborati del Piano dei Servizi, concorrono alla formazione della dotazione complessiva di servizi al servizio della popolazione stabilmente residente, di quella da insediare e quella gravitante nel territorio secondo le previsioni del documento di piano.
2. Le destinazioni specifiche definite nelle tavole del Piano dei Servizi hanno di norma valore prescrittivo salvo il caso di aree a servizi all'interno di piani attuativi dove hanno valore di massima e degli ambiti a progettazione unitaria con volumetria definita, ferma restando la quantità individuata.
3. Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni previste dal Piano dei Servizi attrezzature urbane sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Le destinazioni, i parametri e le prescrizioni specifiche per tali aree sono così determinati:
5. **SIC servizi di interesse comune, SSA servizi sociali e sanitari**

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature, esistenti o previste, di interesse comune a livello comunale - sociali, ricreative, culturali, religiose, sanitarie di base, per la sicurezza e la protezione civile, amministrative e di servizio - così come definite dalle vigenti normative in materia e individuate nelle tavole del Piano dei Servizi con i simboli di destinazione specifica.

L'intervento si attua applicando i seguenti indici:

- IF 3 mc/mq
- IC 50 %
- H 12 m.

Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nel perimetro del centro e nuclei storici per i quali devono essere rispettate le norme specifiche stabilite dal Piano delle Regole.

Per le attrezzature esistenti con IC > 50% è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.

La presenza di abitazioni è consentita purché le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della eventuale recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

Le aree per servizi di interesse comune di progetto in via XX Settembre a Briolo sono finalizzate, in via prioritaria, ad ospitare una nuova chiesa cattolica per il quartiere di Briolo.

6. **IST Servizi per l'istruzione**

Le aree così classificate sono destinate ad ospitare scuole del primo e secondo ciclo (asili nido, scuole materne e scuole elementari, scuole medie e superiori), anche di iniziativa privata purché convenzionata, compresi i servizi erogati da enti religiosi (si rinvia per questi all'articolo 5.3. delle

presenti Norme). I servizi per l'istruzione sono da considerarsi una destinazione funzionale compatibile con il sistema residenziale.

Dovranno essere rispettati gli standard organizzativi e le dotazioni previste dalle normative vigenti.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.

Parametri edificatori:

- IF 3 mc/mq
- IC: 40%
- H: 12 m

Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nel perimetro del centro e nuclei storici per i quali devono essere rispettate le norme specifiche stabilite dal Piano delle Regole riferite agli edifici e agli spazi aperti. La presenza di abitazioni è consentita purché le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

Per le attrezzature esistenti con IC > 40% è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.

Le attrezzature sportive indoor (palestre e simili) dovranno essere utilizzabili anche in orario diverso da quello scolastico, a tale fine dovranno essere dotate di accessi, sistemi distributivi, impiantistica edilizia e sistemi di contabilità dei consumi indipendenti dalla struttura scolastica vera e propria.

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 5% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.

Dovrà essere prevista una dotazione di rastrelliere per biciclette pari, al minimo, a 1 posto bicicletta ogni tre alunni (con esclusione delle strutture per nido e scuola materna), coperti.

7. APU Servizi di pubblica utilità

Strutture e spazi necessari di pubblica utilità accessibili al pubblico (area cimiteriale, piattaforma ecologica).

Dovranno essere rispettati le modalità organizzative, gli standard qualitativi e le dotazioni previste dalle normative vigenti.

- H : 7,00 m
- IC: 50%

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

Il Piano dei servizi individua l'area occupata dal cimitero la cui utilizzazione ed edificazione è assoggettata allo specifico regolamento comunale nonché a quanto stabilito dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni.

Internamente all'area minima di 50 metri dalla recinzione, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente sistemazioni a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale, purché compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Nella zona di rispetto cimiteriale sono eccezionalmente consentiti, dietro autorizzazione comunale, chioschi per la vendita di fiori per il culto e l'onoranza dei defunti. La concessione e l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni saranno rilasciate a titolo precario.

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale non soggette a servizi assumono la destinazione indicata nella tavola di piano delle regole.

8. **ASP servizi sportivi**

Le aree individuate a tale fine nel Piano dei Servizi sono destinate ad ospitare impianti sportivi in genere.

Le aree e le attrezzature per i servizi sportivi potranno essere realizzate e gestite da privati mediante la stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.

Gli interventi previsti potranno direttamente essere realizzati con i seguenti indici:

- IF 0,7 mq/mq
- IC 40 %
- H 9 m (escluse le coperture di superfici sportive)

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto e l'attivazione di servizi complementari dedicati all'intrattenimento e lo spettacolo.

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

9. **AVA parchi e aree verdi attrezzate**

Questi ambiti sono destinati a parchi pubblici o di uso pubblico attrezzati per il gioco, lo sport, per feste e manifestazioni, per il tempo libero.

L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.

Gli interventi previsti potranno direttamente essere realizzati con i seguenti indici:

- IF 0,2 mq/mq
- IC 20 %
- H 4 m.(escluse le coperture di superfici sportive)

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto e l'attivazione di servizi complementari dedicati all'intrattenimento e lo spettacolo.

Le aree e le attrezzature per i servizi sportivi potranno essere realizzate e gestite da privati mediante la stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

Sono esclusi dall'obbligo di convenzionamento i servizi erogati da Enti Religiosi esistenti alla data del 5.02.2015.

Nei parchi e nelle aree verdi di proprietà comunale è comunque ammessa, anche in deroga agli indici urbanistici sopra indicati, la realizzazione di chioschi per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con SL e SCOP massima di 20 mq e altezza massima 3.00 m purché integrati

paesaggisticamente; la eventuale realizzazione da parte di privati, individuati secondo le procedure di legge, dovrà avvenire sulla base di una convenzione che stabilisca i termini della concessione di suolo pubblico temporanea e rinnovabile e gli obblighi a carico della parte proponente.

Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.

Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.

10. **AVE parchi e aree a verde estensivo non attrezzate**

Questi ambiti sono destinati a parchi pubblici o di uso pubblico o private aperte alla fruizione pubblica non attrezzati finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione naturalistica, alla educazione alla cultura materiale dei luoghi, alla tutela dei tradizionali metodi di conduzione agricola.

In tali ambiti sono ammesse le attività di conduzione agricola e le attività di agriturismo compatibili e con i limiti di quanto previsto per gli ambiti di cui all'articolo 12.3 del Piano delle Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola

Le attività compatibili con gli ambiti AVE potranno essere realizzate e gestite da privati o da associazioni mediante la stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che disciplini, tra l'altro, le modalità di gestione delle aree ed il loro eventuale passaggio in proprietà al Comune allo scadere della convenzione.

Nel caso di edifici e attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti purché destinati a servizi.

In caso di edifici esistenti con destinazione incompatibile sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e/o risanamento conservativo.

11. **SMS servizi per la mobilità e la sosta**

Tali aree sono riservate alla rete viaria e alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette. I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono opere di urbanizzazione primaria e la loro localizzazione è individuata negli elaborati del Piano dei Servizi ovvero sono da prevedersi all'interno di piani urbanistici attuativi e nelle azioni di attivazione degli Ambiti di Trasformazione indicati dal Documento di Piano.

Le sezioni stradali e le relative fasce di rispetto, gli spazi per la ciclabilità e la sosta dovranno rispettare la normativa vigente del codice della strada e delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche. La collocazione e la forma dei parcheggi individuati dal Piano dei Servizi sono indicative e potranno essere variate e riorganizzate senza riduzione della superficie prevista, per garantire anche accessi ai lotti.

Quando tecnicamente possibile, le aree così destinate dovranno essere dotate di alberature a scopo di ombreggiatura, di mascheratura e di decoro in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.

E' consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico sotterranei purché previsti dal PGT, ovvero all'interno di piani urbanistici attuativi o di progetti esecutivi unitari o in attuazione delle previsioni di Piani di Settore.

Le aree di parcheggio a servizio delle attività produttive e delle attrezzature commerciali possono essere realizzate sulle coperture dei fabbricati purché raggiungibili con rampe a norma e accessibili anche agli utenti disabili.

L'attuazione dell'intervento per la realizzazione delle nuove aree per la mobilità e la sosta previste a nord di via XXIV maggio dovrà avvenire a seguito della verifica del fabbisogno di spazi con tale destinazione; fino alla realizzazione dell'intervento le aree potranno ospitare orti urbani.

12. **AVS aree di verde stradale**

Sono aree, marginali, lineari, di ridotta dimensione, ospitano servizi di corredo ai servizi per la mobilità e la sosta. In linea generale devono essere sistemate a verde distinguendo il carattere funzionale (filare lungo strada, area residuale di zone per la sosta) con adeguata piantumazione e, ove possibile, adeguatamente attrezzate.

In assenza di interventi pubblici sui tracciati ferroviari, stradali, ciclabili e pedonali, che richiedano l'acquisizione di aree per nuovi sedimi, ampliamenti e/o messa in sicurezza dei sedimi, tali aree non sono soggette ad acquisizione al patrimonio pubblico.

Le aree di verde stradale non possono essere edificate, essere recintate in modo stabile o occupate da fabbricati anche di carattere precario e devono essere trattate al fine di migliorare la resilienza complessiva del sistema territoriale di Ponte San Pietro e favorire la riconnessione della rete ecologica.

13. **APU impianti tecnologici**

Il Piano dei Servizi indica la localizzazione dei principali impianti tecnologici pubblici o privati di interesse pubblico esistenti e previsti, per i quali è interdetto l'accesso ai non addetti (quali a titolo esemplificativo: cabine elettriche, sottostazioni, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, dell'energia elettrica, impianti di depurazione, servizi per manutenzione pubblica e il riciclo dei materiali ecc.)

Parametri :

- IC 50 %
- H 8 m

Ogni intervento volto alla realizzazione degli impianti in tali zone è subordinato alla verifica della fattibilità delle opere previste, in rapporto soprattutto agli aspetti ecologici ed ambientali indotti dall'impianto stesso sugli insediamenti circostanti. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale.

14. **Parcheggi verdi**

Le aree di parcheggio pubblico a servizio degli ambiti per Servizi AVE devono avere i requisiti richiesti come "parcheggi verdi", operando in primo luogo agendo sulla riduzione delle superfici impermeabilizzate.

Tali requisiti sono i seguenti:

- Verifica coerenza paesaggistica e funzionale delle specie arboree e arbustive impiegate.
- Rapporto tra numero di alberi (N_A) e posti auto (N_P):= 0,2.
- Nelle aree deputate alla sosta delle auto, rapporto tra la superficie ombreggiata (S_O) e la superficie totale posti auto (S_P): 0,4.
- Rapporto tra le Superfici impermeabili (S_I), le Superfici drenanti e filtranti (S_{F+D}) e la superficie totale (S_T); indici: $S_{F+D}/S_T = 0,5$; $S_{F+D}/S_I = 1,5$.
- Rapporto tra la superficie fogliare totale ($S_{F_{TOT}}^1$) e la superficie del parcheggio (S_T): = 3,0.

¹ Per il calcolo della superficie fogliare totale $S_{F_{TOT}}$ vedasi la relazione del Piano dei Servizi

3.7 Norme specifiche per l'attuazione del Piano dei Servizi

3.7.1 Aree a verde pubblico per la formazione del Parco dell'Isolotto

1. Il PGT individua un insieme di aree a verde pubblico destinato alla realizzazione del Parco dell'Isolotto, finalizzato alla formazione di un ambito naturalistico e agricolo, con finalità di valorizzazione delle risorse ambientali e di conduzione di attività agricole.
2. L'ambito è caratterizzato da un ecosistema particolare che ha permesso un insediamento di una vegetazione spontanea e rara, frutto di particolari condizioni del terreno (magredo), costituitasi in secoli di riporti di materiali dovuti alle piene del fiume Brembo. In quest'area nascono e fioriscono spontaneamente diverse specie di orchidee selvatiche, normalmente assenti dai territori di pianura ed altri tipi fiori ed arbusti. Le fioriture fanno maggiormente apprezzare un ambiente che spontaneamente si è mantenuto allo stato naturale. L'ambito è altresì caratterizzato dalla presenza di bosco misto in cui si trovano *Sambucus nigra*, *Robinia pseudoacacia*, *Salix sp.*, *Prunus sp.* *Populus sp.* e ancora *Ailanthus altissima*, *Celtis australis*, *Fraxinus sp.*.
3. Le tematiche dominanti per l'intervento di riqualificazione di queste aree a parco, di valenza sia comunale sia di interesse a scala territoriale, sono le seguenti:
 - la natura: acqua - terra – aria;
 - attività motoria e ludica;
 - attività didattico formative all'aperto;
 - conduzione agricola con modalità compatibili con la salvaguardia dei valori ecologici e ambientali presenti.
4. Gli interventi per la realizzazione del Parco dell'Isolotto devono essere sviluppati con un progetto unitario esteso all'intera area.
5. Nel progetto dovranno essere valutati gli effetti dell'intervento per la formazione del Parco (e il relativo programma fruitivo), rispetto a suolo, acqua, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla accessibilità pubblica e privata.
6. Con il progetto dovrà essere attivata la procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i., in quanto l'ambito risulta inserito tra gli elementi della R.E.R. identificati come corridoi regionali primari ad alta antropizzazione.
7. E' vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopeditoni.
8. Non è ammessa la realizzazione a terra o comunque con strutture di sostegno poggianti direttamente sul terreno di dispositivi FER quali pannelli solari e fotovoltaici; non è altresì ammessa la installazione di antenne per telecomunicazioni o tralicci di sostegno delle stesse. Sono ammessi interventi gli finalizzati alla produzione di energia idroelettrica lungo il corso del Brembo, nel rispetto della relativa normativa vigente.

3.7.2 Centro sanitario – Policlinico

1. Tale area è destinata all'attività sanitaria del Policlinico San Pietro che si configura come centro sanitario di interesse sovracomunale e dalle relative attrezzature di servizio. L'intervento di ampliamento dovrà prevedere l'erogazione di servizi ambulatoriali in regime di accreditamento con il Sistema Sanitario Regionale all'interno della struttura.

2. Il Piano dei Servizi individua un comparto all'interno del quale è prevista la zona entro cui è possibile procedere all'ampliamento dei corpi di fabbrica.
3. L'intervento potrà essere effettuato in regime di permesso di costruire semplice nel caso in cui non venga incrementato il carico insediativo attuale da calcolarsi sulla base del numero di posti letto
4. L'intervento, a parità di numero di posti letto, dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - SL massima definita: 30.000 mq
 - H max 24 m n. 6 piani fuori terra
 - Ds 5,00 mt.
 - Dc 5,00 m
5. Al fine di garantire una adeguata accessibilità in sicurezza di tipo ciclopedonale alla struttura sanitaria l'intervento in ampliamento della SL è subordinato alla riqualificazione dei percorsi di accesso ciclopedonale, secondo tracciati e modalità da concordare con l'amministrazione comunale, da realizzare a carico del Policlinico.
6. Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere coperte per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.
7. L'incremento dei numeri di posti letto costituisce incremento del carico insediativo; in tale caso l'intervento dovrà essere subordinato a P.A. o permesso di costruire convenzionato finalizzato alla individuazione della dotazione di servizi, infrastrutture e attrezzature di carattere generale commisurati all'incremento del carico insediativo indotto dalla presenza del Policlinico, la convenzione urbanistica dovrà quindi prevedere la realizzazione di opere pubbliche a tale fine necessarie, a carico dell'attuatore, sulla base dei parametri di seguito indicati.
8. Dotazione di parcheggio per gli addetti: minimo 1 posto auto ogni 2 addetti previsti impiegati nel turno giornaliero o nel momento di maggiore utilizzo contestuale di personale; potranno a tale fine essere computati i parcheggi privati esistenti.
9. Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionato in rapporto al numero di utenti e comunque di superficie non inferiore al 50% della SL in ampliamento rispetto all'esistente. Potrà, a tal fine, essere computata la superficie a parcheggio esterna alla proprietà del Policlinico, realizzata in forza del Permesso di costruire in deroga rilasciato in seguito alla approvazione del progetto di ampliamento da parte del Consiglio Comunale (cfr. delibera Consiglio Comunale n. 43 del 23.12.2005).
10. I parcheggi pubblici dovranno essere piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto; in caso di provata impossibilità l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
11. Dovrà essere prevista un'adeguata dotazione di rastrelliere coperte per biciclette, dimensionata in rapporto al numero di utenti.
12. Dotazione di aree a verde pubblico o privato di uso pubblico di compensazione: pari al 50% della SL di ampliamento, afferente alla tipologia AVE (Aree a verde estensivo non attrezzato), da individuare nelle aree con tale destinazione nel Piano dei Servizi; in alternativa, sarà possibile prevedere il versamento alla Amministrazione Comunale della somma finalizzata alla acquisizione e alla riqualificazione delle aree di cui al presente punto, con modalità da stabilirsi nella convenzione.
13. Le dotazioni di parcheggio aperto al pubblico e quella di verde pubblico, potranno essere monetizzate ovvero compensate mediante realizzazione di opere di pari importo, necessarie per migliorare l'accessibilità al policlinico (opere viarie, svincoli, marciapiedi, piste ciclabili).

14. con riferimento all'area identificata al mappale 1505 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- H max 10 m per tre piani fuori terra;
- distanza da confini interni 5,00 m;
- distanza da Viale Forlanini 7,50 m;
- realizzazione di un piano di parcheggio interrato.

il progetto di attuazione dovrà individuare, nella stessa area, una idonea collocazione degli spazi a parcheggio per i dipendenti presenti sull'area al momento della approvazione del PGT.

3.7.3 Rete Ecologica Comunale, connessioni ambientali, corridoi ecologici aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione

1. Il PGT persegue la realizzazione di una rete di infrastrutture verdi e corridoi ecologici, che connette le grandi aree verdi territoriali con le aree verdi urbane, al fine di migliorare la biodiversità con lo scopo di innalzare il livello di resilienza ambientale del territorio comunale.
2. Gli elaborati di PGT individuano le aree formanti parte della Rete Ecologica Comunale come struttura ambientale modulata a livello locale della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale. Le aree a tale fine individuate sono soggette ad interventi di rinaturalizzazione volti alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente, ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014 e della delibera di Giunta Regionale D.g.r. 18 novembre 2016 - n. X/5832. Entro tali ambiti non sono ammesse recinzioni con fondazione continua e deve essere lasciato un franco libero da terra di cm 10 e non potranno essere realizzati nuovi muri o altri elementi perimetrali in elevazione.
3. Per le aree scoperte e gli spazi pubblici ricadenti in questi ambiti è fatto obbligo garantire la continuità dei corridoi ecologici, attraverso la piantumazione e la costituzione di siepi arbustive e l'utilizzo di essenze vegetali idonee.
4. In tali ambiti dovranno essere ricomposti i filari e le siepi atti a definire il tessuto tradizionale della maglia agraria e a costituire idoneo habitat per l'avifauna. Non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, secondo gli indirizzi del Piano di Indirizzo Forestale - avendo cura di evitare tipologie allergeniche - e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
5. Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, fatte salve eventuali necessità in ordine alla protezione civile. tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica.
6. Le aree formanti parte del Parco dell'Isolotto seguono le prescrizioni presenti nel progetto di Parco.

3.7.4 Ambito S - Presidio socio-sanitario e assistenziale territoriale

ST indicativa:	665 mq
Volume edificabile VU:	pari all'esistente
H max =	non superiore all'esistente

- 1. L'intervento ha come destinazione prevalente la formazione di un presidio socio-sanitario e assistenziale territoriale**

2. L'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale oltre alla attivazione delle destinazioni prevalenti si concorra alla riqualificazione del sistema urbano di Piazza della Libertà/via Moioli; a tale fine, pur essendo da prevedere una sua attuazione autonoma, l'intervento dovrà fare riferimento ad un masterplan organico di riorganizzazione della piazza e delle aree pubbliche, predisposto in forma concertata con l'Amministrazione Comunale.
3. Sono ammesse funzioni complementari compatibili, da definirsi del Permesso di Costruire, finalizzate a garantire la funzionalità complessiva dell'intervento e la sua fattibilità
4. L'ambito ricade in zona di rispetto di pozzo ad uso potabile acquedottistico.
5. Ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, è consentita, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, anche in deroga al PGT.
6. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005. Il Comune nella convenzione definisce le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, da individuarsi nel quadro del progetto generale di riassetto delle aree. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

5 REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI

3.8 Assunzione dei principi di sostenibilità ambientale

7. Gli interventi riferiti al Piano dei Servizi devono perseguire lo sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche e il risparmio della risorsa idrica in genere, all'inserimento nel paesaggio.
8. Al fine di incentivare il risparmio e il recupero della risorsa idrica, le nuove edificazioni di strutture per servizi, ogni qualvolta possibile, dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati, nonché reti duali negli edifici e sistemi di raccolta e bacini di riserva di acqua da utilizzarsi nei periodi siccità.
9. Dovranno inoltre essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a aspetti geologici e sismici, acque, aria, impatto acustico, clima acustico, invarianza idrologica e idraulica e relativamente alla mobilità pubblica e privata; a tale fine dovrà essere predisposta una relazione relativa al quadro energetico complessivo evidenziando gli elementi tecnologici adottati per un uso razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti rinnovabili.
10. Negli interventi edilizi si dovrà fare riferimento alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011.
11. La progettazione di interventi che ricadono parzialmente o integralmente all'interno di zone di rispetto di pozzi ad uso potabile dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003, di quanto previsto dall'articolo 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle disposizioni normative connesse allo studio geologico, idrogeologico e sismico formanti parte integrante del PGT.
12. Per gli interventi di nuova edificazione inseriti o contigui agli elementi della R.E.R. identificati come corridoi regionali primari ad alta antropizzazione dovrà essere attuata la procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i.

3.9 Coordinamento e Integrazione con le disposizioni del Piano Urbano Generale per i Servizi nel Sottosuolo

1. Il Piano dei Servizi deve mantenere un adeguato livello di coordinamento e integrazioni con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) che costituisce un allegato di settore al presente piano.
2. Tutti gli interventi edilizi devono garantire, attraverso le opere di urbanizzazione, l'efficienza del sistema dei servizi in sottosuolo garantendo soluzioni realizzative idonee per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, rispettando gli standard costruttivi e dimensionali determinati dagli enti gestori e assicurando l'adeguato bilanciamento nel rapporto tra consumi e erogazione delle reti tecnologiche.

3.10 Tutela del patrimonio arboreo

1. Nelle more di approvazione di uno specifico regolamento del verde comunale, sono oggetto di tutela in tutto il territorio comunale:
 - a) gli alberi la cui circonferenza del tronco, misurata a 1 metro dal suolo, è maggiore di 40 cm, nonché le piante arboree che non raggiungono tali dimensioni per caratteristiche proprie della specie; nel caso di piante policormi, ovvero formati da più tronchi, quando la somma delle circonferenze dei singoli tronchi, misurate a 1 metro dal suolo, è maggiore di 40 cm;
 - b) gli alberi che, pur non avendo ancora le dimensioni sopra indicate, sono stati piantati in sostituzione di alberi abbattuti o previsti in progetti edilizi;
 - c) gli alberi delle seguenti specie di particolare pregio ornamentale e lento sviluppo quando la circonferenza del tronco misurata come al punto a) o al punto b) è maggiore di 30 cm: Tasso (*Taxus baccata*), Farnia (*Quercus robur* L.), Rovere (*Quercus petraea* Liebl.), Biancospino (*Crataegus oxyacantha* e *C. monogyna*), Ibisco (*Hibiscus Syriacus*), Lagerstroemia (*Lagerstroemia indica*);
 - d) alberi tipici del paesaggio agrario ubicati in filari o gruppi lungo capezzagne, fossi, rogge, ed anche nelle adiacenze delle cascine.
2. Sono esclusi dalle indicazioni di tutela di cui al comma precedente le piante a dimora su superfici adibite alla produzione in aziende vivaistiche nonché gli impianti arborei industriali quali pioppeti, frutteti e vigneti ed in generale le colture agrarie da reddito qui non menzionate, ad eccezione di noci, ciliegi, castagni e gelsi.
1. Per gli alberi soggetti a tutela, nelle more della approvazione del regolamento del verde comunale, ogni intervento di abbattimento deve essere accompagnato da una specifica relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento. L'abbattimento è soggetto ad autorizzazione comunale, trascorsi 30 giorni dalla richiesta vige il silenzio assenso; è comunque consentito l'abbattimento anche nelle more della autorizzazione in caso di rischio imminente per l'incolumità di persone o di danni alle cose. In caso di abbattimento deve essere previsto il nuovo impianto di alberi in numero equivalente; in caso di provata impossibilità o in ragione di una più idonea sistemazione paesaggistica l'Amministrazione avrà facoltà di individuare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora.
2. In caso di nuovi impianti si darà preferenza a flora autoctona o indigena, nel rispetto della L.R.10/2008 e della D.g.r. 16 dicembre 2019 - n. XI/2658, avendo cura di evitare piante allergeniche.

3.11 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti – esclusione di parti del territorio

1. In considerazione delle mappe della pericolosità e del rischio alluvioni presenti nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, del fatto che alcune zone del territorio comunale nell'ultimo decennio sono state interessate da eventi meteorologici con allagamento di taluni locali interrati, alla luce del principio di precauzione ex art. 301 del d.lgs. n.152/2006, con la DCC 53/2017, assunta ai sensi della LR 10 marzo 2017 n. 7, il Comune di Ponte San Pietro ha deliberato l'esclusione della applicazione della LR 7/2017 gli ambiti del territorio individuati nella planimetria Allegato 1 alla DCC quale parte integrante e sostanziale della stessa.

6 PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE

3.12 Attrezzature religiose.

1. Ai sensi dell'articolo 72 della L.r. 12/2005, le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse, esistenti o di previsione, sono individuate nello specifico elaborato "Attrezzature religiose" formante parte del Piano delle Attrezzature Religiose come atto del Piano dei Servizi. Il Piano conferma tali attrezzature come servizi privati; ai sensi del comma 2 dell'articolo 71 della L.r. 12/2005 tali attrezzature costituiscono opera di urbanizzazione secondaria.
2. Ai sensi dell'articolo 71 della L.r.12/2005 sono attrezzature di interesse comune per i servizi religiosi:
 - gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
 - 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, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
 - gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
3. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al capo III della l.r.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.

3.13 Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi.

1. L'installazione di nuove attrezzature religiose da parte di Enti e confessioni religiose, individuate dall'articolo 70 della l.r.12/2005 sono regolate dall'articolo 73 della l.r.12/2005, in particolare, l'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone la formazione del Piano per le Attrezzature Religiose di cui all'articolo 72 della l.r.12/2005, atto separato facente parte del piano dei servizi.
2. Il Piano per le Attrezzature Religiose è sottoposto alla medesima procedura di approvazione dei piani componenti il PGT.
3. In assenza del Piano per le Attrezzature Religiose non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa nel territorio comunale salvo diverse e prevalenti disposizioni di legge.
4. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle attrezzature religiose esistenti alla entrata in vigore della legge regionale recante "Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi" (B.U.R.L. n. 6 del 5 febbraio 2015).

3.14 Strutture religiose esistenti.

1. La tavola 18 del PGT “Individuazione delle strutture religiose” individua le attrezzature religiose esistenti e le previsioni consolidate alla entrata in vigore della legge regionale recante “Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi” (B.U.R.L. n. 6 del 5 febbraio 2015).

3.15 Parametri attuativi delle aree per servizi erogati da Enti Religiosi

1. Le aree private di uso pubblico di interesse religioso sono individuate nel Piano dei Servizi con apposito simbolo grafico ® e riportate nell’elaborato 18 “Piano delle attrezzature religiose”.
2. Il Piano conferma tali attrezzature come servizi privati.
L’esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto. Per tali aree sono ammesse le destinazioni del sistema dei servizi e la residenza del personale addetto e delle collettività religiose. Per tali destinazioni gli indici di edificabilità massima sono i seguenti:
 - IF 2 mc/mq
 - IC 50 %
 - H 9 m (con esclusione di edifici speciali come campanili ecc...).
3. Nel caso di attrezzature esistenti alla data del 5.02.2015, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, con esclusione degli edifici ricadenti nel perimetro del centro e nuclei storici per i quali devono essere rispettate le norme specifiche stabilite dal Piano delle Regole.
4. Per le attrezzature esistenti con IC > 50% è ammesso l’incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell’esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.
5. Dotazione di parcheggio privato aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all’esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.
6. Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette dimensionata in rapporto al numero di utenti.
7. Nel caso di aree per servizi sportivi erogati da Enti Religiosi esistenti alla data del 5.02.2015 i parametri attuativi sono i seguenti
 - IF 0,7 mq/mq
 - IC 40 %
 - H 9 m (tranne le coperture di superfici sportive)
8. L’esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.
9. Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all’aperto e l’attivazione di servizi complementari dedicati all’intrattenimento e lo spettacolo.
10. Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 10% della superficie fondiaria, posti all’esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero di media dimensione ogni 5 posti auto. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati e/o seminterrati.
11. Dovrà essere prevista un’adeguata dotazione di rastrelliere per biciclette, dimensionata in rapporto al numero di utenti.
12. Nel caso di aree per servizi per l’istruzione erogati da Enti Religiosi esistenti alla data del 5.02.2015 i parametri attuativi sono i seguenti

13. Le aree così classificate sono destinate ad ospitare scuole del primo e secondo ciclo (asili nido, scuole materne e scuole elementari, scuole medie e superiori). I servizi per l'istruzione sono da considerarsi una destinazione funzionale compatibile con il sistema residenziale.
14. Dovranno essere rispettati gli standard organizzativi e le dotazioni previste dalle normative di settore vigenti.
15. Parametri edificatori :
 - If 3 mc/mq
 - IC 40%
 - H 12,00 m
16. L'esecuzione delle opere ammesse è soggetta ad intervento edilizio diretto.
17. Per le attrezzature esistenti con IC > 40% è ammesso l'incremento della superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente alla data di adozione del PGT, fermi restando gli altri parametri di zona.
18. Le attrezzature sportive indoor (palestre e simili) dovranno essere utilizzabili anche in orario diverso da quello scolastico, a tale fine dovranno essere dotate di accessi, sistemi distributivi, impiantistica edilizia e sistemi di contabilità dei consumi indipendenti dalla struttura scolastica vera e propria.
19. Dotazione di parcheggio aperto al pubblico: dimensionati in rapporto al numero di utenti e comunque non inferiori al 5% della superficie fondiaria, posti all'esterno della recinzione e piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto.
20. Dovrà essere prevista una dotazione di rastrelliere per biciclette pari, al minimo, a 1 posto bicicletta ogni tre alunni (con esclusione delle strutture per nido e scuola materna), coperti.

7 Norme finali e transitorie

1. Per gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, oltre alle presenti norme, si applicano le disposizioni inerenti i vincoli e le tutele stabilite dagli elaborati del PGT.
2. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
3. 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, fatto salvo il rispetto dell'art. 73 della l.r. 12/2005.

3.16 Permesso di costruire in deroga

1. Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.