



# COMUNE DI TELGATE

## PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza V. Veneto, 42 – 24060 Telgate (BG)  
Tel. 035830121 – Fax 0354421101  
Codice Fiscale e P.IVA 00240940163 – e-mail: [tecnico@comune.telgate.bg.it](mailto:tecnico@comune.telgate.bg.it)

TELGATE, 23 ottobre 2023

12cdu2023

**SPORTELLO UNICO INTEGRATO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E L'EDILIZIA (SUAP – SUE)**

Imposta di bollo assolta  
in data 10.05.2023, Codice  
identificativo n.  
01220319931117

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(art. 107 del D.lgt. 18 agosto 2000, n. 267)

Vista la richiesta presentata in data 19.10.2023, prot. n. 80187, dal Geom. Mario Algisi, nato a Trescore Balneario (BG) il 12/09/1953, C.F. LGS MRA 53P12 L3881, residente in Zandobbio (BG), Via Fontane n. 47, di certificato di destinazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto al foglio 9 con il mappale **3671**;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Piano di Governo del Territorio.

Preso atto che il mappale **3671**, corrispondono all'area indicata nell'allegato estratto mappa e P.G.T. con colorazioni varie.

Visto l'art. 30, comma 2 e 3 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

Visto l'art. 107 del D.lgt. 18 agosto 2000, n. 267.

### CERTIFICA

- che l'area censita in Catasto di questo Comune con il mappale **3671** ricade, secondo la zonizzazione del P.G.T. vigente in questo Comune:
  - Nel Piano delle Regole in:
    - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi consolidati, regolamentati dall'art. 42 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
  - Nel Piano del Regole, altresì, in:
    - Classe di sensibilità paesistica: Classe 3 – SENSIBILITÀ MEDIA;
  - Nel Piano dei Servizi in:
    - Elementi di secondo livello della RER, regolamentati dall'art. 17 delle N.T.A. del Piano dei Servizi;
    - Aree prioritarie per il potenziamento di siepi campestri e filari arborati, regolamentati dall'art. 17 delle N.T.A. del Piano dei Servizi;
  - Nella componente geologica in:
    - Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni;
- che l'area censita in Catasto di questo Comune con il mappale **3671** ricade, come tutto il territorio comunale, in vincolo aeroportuale di "Orio al Serio" ai sensi dell'art. 707 del Codice di Navigazione e precisamente in:
  - Area sottoposta a valutazione specifica di Enac – Installazione Impianti Eolici
  - Area costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna.

A miglior precisazione ed integrazione del presente certificato deve farsi riferimento:

- 1) alla migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed il P.G.T. redatto su base aerofotogrammetrica;
- 2) alle norme tecniche di attuazione del P.G.T. e ai regolamenti edilizi vigenti, approvati e/o adottati da questo Comune;
- 3) ai Permessi/concessioni e/o licenze edilizie depositate in questo Comune, nonché ad ogni altra documentazione allegata nessuna esclusa;
- 4) alle eventuali lottizzazioni, convenzioni, piani particolareggiati, impegni unilaterali, vincoli di asservimento volumetrico e/o di destinazione, scritture private registrate e/o trascritte che possono escludere o limitare l'edificabilità dei mappali stessi.

*Il presente certificato di destinazione urbanistica è un documento volto a far conoscere la destinazione urbanistica dei terreni e, quindi, a certificare in via generale l'edificabilità o l'inedificabilità dei suoli, con una chiara valenza dichiarativa circa l'inserimento di un'area o di un immobile in una zona urbanistica anziché in un'altra del territorio comunale, pertanto, il medesimo è inidoneo a fondare un ragionevole affidamento sulla concreta realizzazione di ulteriore edificazione del terreno che dipende non solo dalla diretta applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie ma anche dallo stato di fatto del terreno e dall'esistenza di precedente edificazione ed utilizzazione della densità del fondo.*

IL RESPONSABILE DEL SUAP/SUE

Yasin Arch. Yazid

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi  
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate

N=5052400

E=1565200



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Algisi Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo N. 1657

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

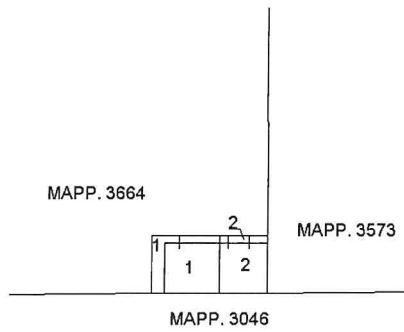
Comune di Telgate

Sezione: Foglio: 3 Particella: 3671

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 325909 del 22/10/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



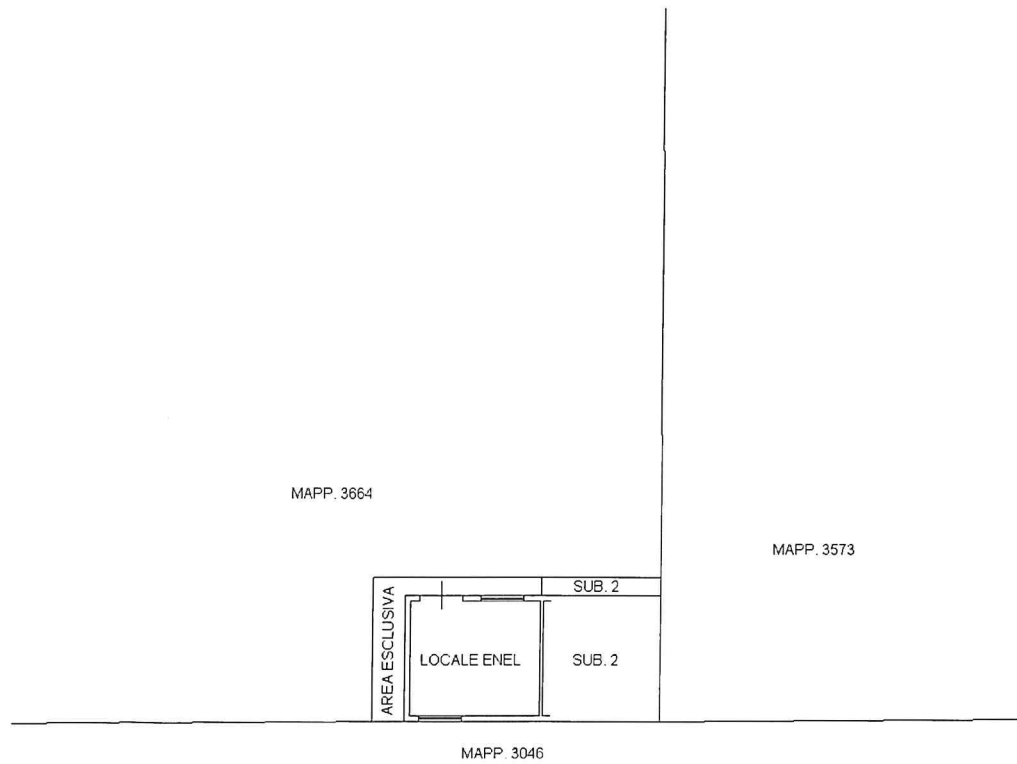
**PIANO TERRA**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Telgate	
Via Lombardia civ. 21	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Algisi Mario
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 3671	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Bergamo N. 1657

Scheda n. 1      Scala 1:200



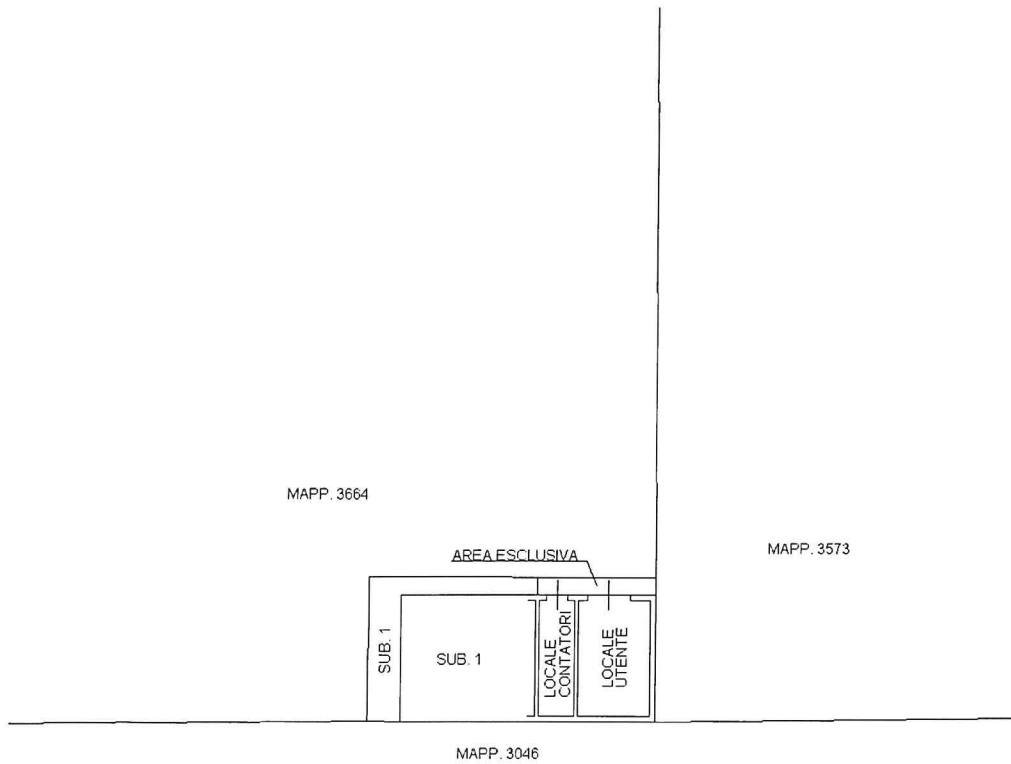
**PIANO TERRA**  
Ht. 2.50m



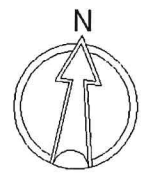
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Telgate	
Via Lombardia _____ civ. 21	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 3671 Subalterno: 2	Compilata da: Algisi Mario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 1657

Scheda n. 1      Scala 1:200

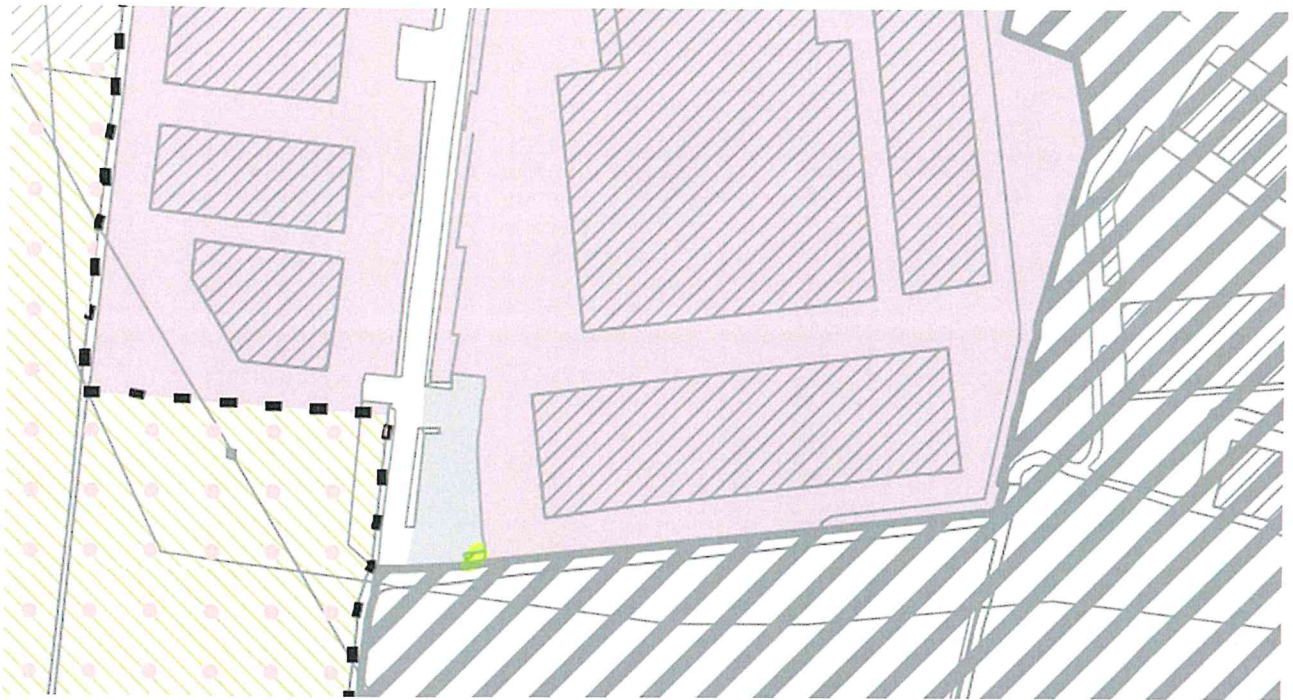


**PIANO TERRA**  
H. 2.50m





## Estratto Tavola PR01 – Azzonamento Piano delle Regole



### Tessuti per attività economiche e produttive



Tessuti insediativi prevalentemente produttivi consolidati



Insediami polifunzionali-ricettivi confermate e di previsione



Insediami polifunzionali per attività economiche



Tessuto Misto Commerciale - Artigianale



Aree per attrezzature al servizio della mobilità



Aree di cava cessata e aree per attrezzature speciali da assoggettare a recupero ambientale



Aree per attrezzature speciali: ambito per insediamento delle strutture di servizio

## Estratto Tavola PS02 – Rete Ecologica Comunale



### LEGENDA



Confine comunale - Telgate



Elementi di secondo livello della RER



Varchi esistenti della REP



Corridoi ecologici esistenti della REP



Principali elementi di criticità della REC



Principali elementi del reticolo idrografico comunale



Ambiti di implementazione dei Corridoi ecologici della REP



Ambiti di implementazione dei Corridoi ecologici della REC



Settori di implementazione della connessione verde lineare nord-sud / est-ovest





- usi temporanei disciplinati dal successivo art.51.
- Attività commerciali di vicinato

*Usi esclusi, non ammessi*

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la destinazione commerciale di Media e Grande Superficie di vendita;
- le attività di logistica nelle sue varie forme ed articolazione al di fuori dei casi di ammissibilità indicata in precedenza;
- le attività agricole;
- nuovi depositi di idrocarburi né nuovi distributori di carburante ad eccezione di quelli ad uso privato nei limiti consentiti dalla legge.
- le attrezzature e/o centri culturali per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione.

*Prescrizioni particolari*

1. Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Responsabile del Settore, sentita la Commissione del Paesaggio, può concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici o gli impianti tecnologici essenziali al ciclo produttivo, pur rispettando le massime superfici consentite.
2. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.
3. Per le porzioni di edifici adibiti alla vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno comunque quelli della tipologia commerciale.

**Art. PdR 42**

**TP - TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

1. La tavola "PR\_01\_03 Azzonamento" (scala 1: 5.000) individua e perimetra i tessuti assoggettati a questo regime dei suoli. Gli impianti produttivi esistenti di contenimento che vengono confermati. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie coperta (SCOP) esistente. Ove siano presenti lotti liberi, tali lotti potranno essere edificati.

Modalità di attuazione:

IED, PCC

Interventi ammessi:

MO, MS, Ri, Ru, Nc, D, Dr, MUD

Destinazioni d'uso ammesse ed escluse, non ammesse:

si veda la Regola generale al precedente art. 41

Distanze:

Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dai precedenti artt. 20 e 21.

Nei soli casi di sostituzione edilizia, è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti nei limiti definiti dal DPR380/2001 e s.m.i.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Indici Urbanistici:

IC = 50% della Superficie Fondiaria (Sf)

H max = ml. 10,00 salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche ed apparecchiature speciali.

IPF min = 15%

2. Al fine di perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale possono richiedere la possibilità di superamento dei parametri massimi di superficie utilizzata e di altezza ove la necessità di tale superamento risulti necessario al soddisfacimento di dimostrate necessità di sviluppo delle attività insediate, alla riqualificazione funzionale dell'organizzazione delle lavorazioni o al miglioramento dei presidi ecologico ambientali.

3. Per tali complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento, costituita da relazione e grafici, e prodotto sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato. Detta descrizione dovrà essere riferita:

- all'individuazione della consistenza e dei caratteri planivolumetrici degli edifici esistenti;
- alla rappresentazione delle tipologie e della configurazione fisica degli impianti tecnologici dell'attività;
- all'indicazione delle caratteristiche e delle modalità di utilizzazione delle aree libere;
- all'indicazione sintetica delle attività in atto e dei relativi processi produttivi.

Essa dovrà inoltre dar conto dei seguenti ulteriori elementi:

- modalità relative allo smaltimento delle acque reflue, loro tipologia e relativi dati quantitativi;
- caratteri e modalità di emissione dei fumi e indicazione dei presidi ecologico ambientali per garantire il contenimento delle emissioni in atmosfera;
- quantità e tipologia delle risorse energetiche utilizzate e modalità di approvvigionamento;
- caratteri previsti del traffico indotto dall'attività, in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area di intervento e della dotazione di urbanizzazioni a rete presenti al contorno della stessa, al fine di poter valutare se esse abbiano potenzialità sufficienti per l'ambito urbano di riferimento e per lo specifico insediamento;
- dati relativi ai livelli di rumore prodotto dall'attività e sua incidenza sul clima acustico del contesto urbano di riferimento, in relazione alla disciplina della "zonizzazione acustica";
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

4. I parametri individuati dalla disciplina degli ambiti urbanistici nei quali sono insediate le attività esistenti potranno essere superati solo limitatamente alla superficie utilizzabile e all'altezza e solo qualora sia dimostrato che tale discostamento è indispensabile a garantire il soddisfacimento di sopravvenute esigenze tecniche o tecnologiche connesse al ciclo produttivo e/o il soddisfacimento di nuove necessità di sviluppo delle attività insediate, nonché alla riqualificazione funzionale dell'organizzazione delle lavorazioni e al miglioramento dei presidi ecologico ambientali.

5. In applicazione di quanto previsto dal precedente comma, gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione che richiedessero il superamento degli indici di zona potranno essere autorizzati solo previa presentazione di un progetto esecutivo delle erigende costruzioni e/o impianti, inquadrato all'interno della complessiva superficie fondiaria condotta dall'azienda che dovrà essere accompagnato da specifica relazione tecnica descrittiva dell'intervento, nella quale dovrà essere data dimostrazione delle effettive esigenze di superamento e modifica dei parametri di superficie coperta e/o di altezza, ferma restando la verifica della compatibilità ambientale e urbanistica della proposta.

6. In ogni caso gli ampliamenti della superficie utilizzata dovranno garantire le percentuali minime di superfici drenanti stabilite dal Regolamento di Igiene Tipo della regione Lombardia.

7. Il progetto dovrà essere obbligatoriamente essere valutato mediante la procedura di Sportello Unico "ordinario", di cui all'art. 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 38, comma 6, della l.r. 12/2005.

8. Il progetto sarà esaminato mediante convocazione, da parte del Responsabile dello Sportello Unico di una "Conferenza dei Servizi", definita in conformità alle indicazioni di cui all'art.7 terzo comma del DPR 07.09.2010 n.160, così come modificato dall'art. 3, comma 2, lettera b), del d.lgs. n.127/2016, ove necessario integrata da un esperto dello specifico settore produttivo.

9. Il parere positivo della Conferenza, costituirà presupposto necessario e sufficiente per il rilascio del titolo abilitativo.

10. Tutti i titoli abilitativi necessari per l'esecuzione degli interventi dovranno essere convenzionati.

11. La convenzione dovrà essere riferita ai seguenti contenuti:

- Modalità di attuazione degli interventi.
- Tempi di esecuzione Provvidenze per garantire la compatibilità degli interventi e dell'attività di cantiere con il contesto urbano e ambientale al contorno;
- Definizione, modalità e tempi di attuazione degli eventuali interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;
- Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nonché degli eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire



la sostenibilità dell'intervento stesso, da definirsi sulla base di specifico regolamento attuativo, approvato dal Consiglio Comunale.

12. La convenzione di cui al precedente comma può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo avente i medesimi contenuti, che dovrà essere registrato e trascritto.

### **Art. PdR 43**

#### *IPR - INSEDIAMENTI POLIFUNZIONALI-RICETTIVI CONFERMATI E DI PREVISIONE*

La tavola "PR\_01\_03 Azzonamento" (scala 1:5.000) individua e perimetra i tessuti assoggettati a questo regime dei suoli.

Gli interventi su tali aree possono essere volti alle attività ricettivo alberghiere, bar e ristoranti.

#### Modalità di attuazione:

PCC, PA

#### Interventi ammessi:

MO, MS, Ri, Ru, Nc, D, Dr, MUD

#### Destinazioni d'uso ammesse ed escluse, non ammesse:

si veda la Regola generale al precedente art. 41

#### Distanze:

Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dai precedenti artt. 20 e 21.

Nei soli casi di sostituzione edilizia, è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti nei limiti definiti dal DPR380/2001 e s.m.i..

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

#### Indici Urbanistici:

IF = 0,60 mq/mq

IC = 35% della Superficie Fondiaria (Sf)

H max = ml. 11,00

IPF min = 30%

Sono fatte salve eventuali situazioni in essere che presentino parametri difformi da quelli sopra indicati

### **Art. PdR 44**

#### *IPAE - INSEDIAMENTI POLIFUNZIONALI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE*



2. Va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nei diversi "quartieri". Il progetto delle aree a verde pubblico dovrà garantire la sicurezza dei fruitori e degli abitanti; ciò dovrà essere realizzato attraverso la messa in opera di impianti di illuminazione, eventuali sistemi di sicurezza e di videocontrollo, la localizzazione mirata di alberature, siepi e cespugli.
3. Le aree a verde pubblico sono destinate alla formazione di giardini e di parchi, eventualmente attrezzabili per il riposo e la distensione degli adulti nonché per il gioco dei bambini e dei ragazzi.
4. Nelle aree del verde pubblico sono consentiti con singolo atto abilitativo solo chioschi per bibite, giornali e simili; eventuali attrezzature e servizi sono subordinate a piano planivolumetrico.
5. Vanno applicati i criteri e le linee guida sul verde urbano in ossequio alle Relazioni annuali previste dall'art 3 lette e) della citata L.10/2013 e rilasciate dal "Comitato per lo sviluppo del Verde pubblico".

#### **Art. PdS 16**

##### **SERVIZI ALLA MOBILITÀ E ALLA SOSTA - OBIETTIVI**

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale e sostenibile (sosta con stazioni di ricarica elettrica, bike e car sharing, etc). L'insieme dei servizi alla mobilità e alla sosta dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili). Di seguito vengono indicati i criteri progettuali da osservarsi per definire il livello qualitativo desiderato per tali servizi. In particolare, nei casi interessati da azioni di progetto del Piano dei Servizi sugli spazi aperti (v. Atlante dei Quartieri), i servizi dovranno configurarsi, oltre che nel rispetto dei presenti criteri, anche attraverso specifiche Schede Progetto ad essi relative.

Disposizioni di carattere generale:

1. I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.3 posti auto.
2. Il parcheggio deve comunque assicurare una dotazione di 1 posto auto ogni 30 mq di superficie del parcheggio stesso.
3. Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri:
  - la sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile", in maniera da poter destinare l'area ad altro scopo qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.
  - relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

#### **Art. PdS 17**

##### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER I SERVIZI**

Tutti i servizi devono rispettare gli obiettivi con i criteri prestazionali ed ecologici sopra enunciati, essere coerenti con le Schede-progetto allegate alle presenti norme, alle schede di dettaglio degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e degli Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato- PCC del

Piano delle Regole, assumere le indicazioni di miglioramento qualitativo contenute nelle schede di ogni servizio esistente, nonché quanto di seguito specificato per ciascun gruppo di servizi.

#### **Servizi Istituzionali (Is):**

Il Piano individua mediante specifico simbolo le aree e le attrezzature esistenti confermate e/o previste per la localizzazione di tali attrezzature.

All'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico la collocazione dei servizi dovrà essere compatibile con il tipo di intervento attribuito ai singoli edifici e, nel caso di ambiti ricadenti nei NAF, coerente con le disposizioni indicate nelle Schede di Unità Organiche.

#### **Servizi per la cultura, lo sport e il tempo libero (Cu/Sp):**

Servizi, attrezzature e impianti destinati allo svolgimento di attività museali, espositive, ricreative, sportive e di intrattenimento.

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la cultura e la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco, per lo sport, per il gioco.

In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati eventualmente esistenti, è ammessa:

1. La possibilità di realizzare impianti sportivi;
2. Piccoli manufatti e strutture per il pubblico svago;
3. Piste ciclopedonali;
4. Aree di parcheggio;
5. Costruzioni di piccole dimensioni necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi;
6. Interventi di riqualificazione, miglioramento e potenziamento delle alberature, dei filari e delle masse vegetali;
7. per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi quali usi complementari gli Esercizi pubblici = max 200 mq di s.l.p.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

Nel sottosuolo è ammessa la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

#### **Servizi Religiosi (Rg):**

Il Piano individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005.

Al di fuori di detta individuazione è esclusa la realizzazione di attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

#### **Attrezzature sanitarie (Sa):**

Il Piano individua mediante specifico simbolo le aree e le attrezzature esistenti confermate e/o previste per la localizzazione di tali attrezzature.

### **Servizi socio-assistenziali (So):**

Il Piano individua mediante specifico simbolo le aree e le attrezzature esistenti confermate e/o previste per la localizzazione di tali attrezzature che offrono tutela, assistenza e formazione alle persone più fragili e/o in difficoltà.

- a) Per i nuovi servizi classificati So1b (RSA) dovrà essere prevista una superficie di verde attrezzata di pertinenza nella misura 3 mq /posto letto con un minimo di 500 mq.
- b) Per i nuovi servizi classificati So1b (RSA), fatto salvo quanto previsto all'art 16 comma 7, dovranno essere garantiti parcheggi pertinenziali nella misura minima di:
  - per gli addetti 1 posto auto ogni 3 posti letto
  - per i visitatori 1 posto auto esterno ogni 2 posti letto
- c) Per i servizi classificati So1b (RSA) per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi gli usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata nel limite massimo complessivo del 10% della s.l.p., come di seguito specificato e comunque non oltre le sottoindicate prescrizioni:
  - Pubblici Esercizi = max 100 mq di s.l.p.
  - Esercizi di vicinato = max 150 mq di s.l.p.
- d) Per i servizi di scala locale (So1a Centri terza età, So2a Centri di aggregazione giovanile) per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi quali usi complementari gli Esercizi pubblici = max 200 mq di s.l.p.

### **Servizi per l'istruzione (Is):**

Il Piano individua mediante specifico simbolo le aree e le attrezzature esistenti confermate e/o previste per la localizzazione di tali attrezzature che offrono servizi e attrezzature destinate all'educazione e formazione di base e specialistica.

### **Impianti tecnologici (Tn):**

Rete infrastrutturale dei sottoservizi, rete delle infrastrutture di telecomunicazione, servizi di supporto per le attività produttive.

I servizi tecnologici hanno l'obiettivo di dotare il sistema insediativo delle attrezzature necessarie al suo corretto funzionamento.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili in tutto il territorio comunale fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

### **Servizi abitativi (Sab):**

Il Piano individua mediante specifico simbolo le aree e le attrezzature esistenti confermate e/o previste per la localizzazione di tali attrezzature che offrono servizi di edilizia residenziale convenzionata, in locazione a canone calmierato e vendita a prezzi agevolati a canone calmierato o per l'accoglienza, che risponde ai bisogni della popolazione più fragile e di quella temporanea.

Tali alloggi possono essere destinati:

- alla vendita a prezzi agevolati e concordati convenzionalmente con l'Amministrazione comunale;
- alla locazione con un vincolo temporaneo o in locazione permanente.

A tali alloggi dovrà pertanto essere applicato un canone di tipo calmierato, cioè sotto i valori del libero mercato, facendo riferimento a tutte le tipologie ammesse dalla normativa vigente, che potrà configurarsi a titolo



esemplificativo nelle fattispecie di seguito specificate

- a. Sociale (LR 27/07 e smi)
- b. Moderato (LR 27/07 e smi)
- c. Concordato (art. 2 comma 3 L. 431/98)
- d. Convenzionato

Le condizioni che i Servizi abitativi devono assolvere per essere considerati come servizio, fanno riferimento alla durabilità del bene all'uso pubblico e del servizio erogato in modo permanente.

#### **Ambiti soggetti ad uso temporaneo (T):**

Il Piano individua mediante specifico simbolo le aree e le attrezzature esistenti confermate e/o previste per la localizzazione di tali attrezzature: Aree mercati, Aree feste, Aree di attesa del Piano di Emergenza Comunale. si fa riferimento ai Regolamenti Comunali in materia ed all'eventuale Piano di settore per le aree mercatali.

*Per le Aree feste:*

parametri ombreggiamento naturale o artificiale: superficie min, 20%;

prescritto il decoro delle strutture mobili e temporanee, etc

*Per le Aree di attesa del Piano di Emergenza Comunale:*

trovano definizione nel vigente Piano di Emergenza Comunale, ogni variazione da esso introdotta costituirà automatico aggiornamento del presente Servizio.

#### **Spazi aperti pubblici, di relazione, pavimentati (Pz):**

Spazi aperti pavimentati, storici e non, che strutturano l'ambito urbano e sono funzionali anche allo svolgimento di attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

Per garantire la vivibilità e sicurezza sulle piazze dovranno attestarsi pluralità di funzioni attive con calendari d'uso diversificati (mix funzionale).

Dovranno essere progettati ed attrezzati per un loro uso flessibile, coerente con i diversi calendari d'uso, adeguatamente illuminati ed arredati anche per qualificarsi come luoghi di incontro e di relazione e poter ospitare eventi e manifestazioni.

Sono nodi del sistema della mobilità dolce e pertanto dovrà emergere il loro carattere prevalentemente di fruizione pedonale con adeguata protezione dai flussi veicolari.

#### **Rete Ecologica (V):**

Ambiti di potenziamento della connessione ecologica, Verdi di connessione ambientale (spazi di rafforzamento della naturalità), Spazi permeabili di pertinenza/mitigazione della viabilità, Verde di rispetto autostradale, Corridoi e varchi ecologici alla scala urbana, Corridoi e varchi ecologici a scala sovralocale, Nodi della Rete Ecologica comunale, Parco del Serio Nord, Spazi verdi funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative al miglioramento della qualità urbana e ambientale.

##### Disposizioni generali

Il Piano dei Servizi persegue l'obiettivo della costruzione del Sistema ambientale attraverso la realizzazione non solo di spazi a verde fruibile e attrezzato, ma anche di spazi a verde avente valore ecologico, di connessione e di mitigazione ambientale.

Promuove l'attivazione d'interventi ambientali (quali ad esempio la forestazione urbana) al fine di conseguire il miglioramento della qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo. Dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi a verde, privilegiando la mobilità dolce e il trasporto pubblico ed evitando la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare. Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso adeguata illuminazione, eventuali sistemi di videosorveglianza e una corretta piantumazione. I percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree verdi dovranno essere anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati



e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse.

#### Elementi costituenti la rete ecologica

##### **Fascia boscata:**

si considera fascia boscata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di varia forma, con sesto d'impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale

##### **Fascia boscata in presenza di infrastrutture:**

in adiacenza alle infrastrutture la fascia boscata assume la conformazione di una struttura vegetazionale pluristratificata in cui la collocazione delle specie arboree deve tener conto delle distanze di rispetto previste dalle relative norme di riferimento.

##### **Fascia tampone:**

si tratta di un'area tampone ad andamento lineare continuo o discontinuo coperta da vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea con sviluppo verticale pluristratificato, decorrente lungo canali, fossi, scoline, rogge e altri corsi d'acqua, nonché a margine degli appezzamenti coltivati, in grado di ridurre il carico di inquinanti che giunge ai corpi idrici.

##### **Siepe campestre:**

si considera siepe una struttura vegetale plurispecificata ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree, con netta prevalenza delle specie arbustive appartenenti al contesto floristico e vegetale locale.

##### **Filare semplice arborato a specie miste:**

si considera una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da una o più specie arboree differenti, governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 10 individui ogni 100 metri lineari.

##### **Prati arborati:**

si intende un complesso vegetazionale costituito da una prateria piantumata con specie arbustive od arboree che occupano non più di ¼ della superficie complessiva.

##### **Connessione ecologico-ambientale:**

###### *Corridoi e varchi ecologici alla scala locale e urbana*

si tratta di varchi ecologici/linee di connessione ecologica, che interessano aree libere da insediamenti, e vengono indicati per favorire e permettere la connessione tra le componenti della rete ecologica, e consentire relazioni più significative, sia dal punto di vista ecologico che paesistico, tra ambiti urbanizzati esistenti e quelli di nuova realizzazione.

###### *Nodi della Rete Ecologica comunale*

Si tratta essenzialmente di "ponti", luoghi di connessione e rianneggiamento tra segmenti componenti la rete ecologica, varchi e ambiti naturalistici costruiti appositamente per risolvere punti critici e permettere una continuità vegetazionale tra differenti parti di territorio (ad es. divise da una infrastruttura).

##### **Reticolo Idrico Minore:**

il reticolo idrico minore è composto rogge e le loro numerose derivazioni che perlopiù, nella parte urbanizzata, scorrono sotterranee. Nei tratti in cui scorrono a cielo aperto è opportuno prevedere, ove necessario, delle

sistemazioni delle sponde affinché si mantengano i connotati di naturalità esistenti e si recuperino i tratti in condizioni di degrado.

L'efficacia paesaggistica del reticolo idrografico minore viene valorizzata attraverso la salvaguardia del binomio acqua-vegetazione; è vietato in questo senso intervenire sulla rete irrigua con alterazioni del tracciato delle acque così come è fatto divieto della eliminazione delle alberature di ripa.

I caratteri di naturalità presenti lungo il reticolo idrografico minore devono essere conservati al meglio, per cui sono ammesse opere idrauliche artificiali solamente qualora sussistano esigenze particolari di carattere tecnico.

Rispetto alla gestione delle canalizzazioni irrigue sono compatibili usi promiscui funzionali all'esercizio del tempo libero.

#### *Verde Urbano:*

Il piano individua, anche in ossequio alla L 10/2013, mediante specifico simbolo le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico di verde urbano attrezzati a giardino, parco, orti urbani, filari.

Tali aree sono inedificabili, ma è ammessa la possibilità di realizzare:

1. Piccoli impianti sportivi;
2. Piccoli manufatti e strutture per il pubblico svago;
3. Piste ciclopedonali;
4. Aree di parcheggio;
5. Costruzioni di piccole dimensioni necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi;
6. Interventi di riqualificazione, miglioramento e potenziamento delle alberature, dei filari e delle masse vegetali;

#### *Orti urbani (Vorti)*

Sono ambiti destinati ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari.

#### Prescrizioni particolari

Sono ammessi manufatti adibiti a deposito degli attrezzi dei prodotti (non alla dimora di animali da cortile) nel qual caso la superficie minima dell'orto deve essere di mq 70 e il capanno deve avere struttura in laterizio, tufo, legname d'opera; tetti a falda in coppi o tegole in laterizio oppure tetti piani coperti di manto vegetale o da piccole pietre di fiume, infissi in legno e con le seguenti caratteristiche:

Sc massima = 6 mq per ogni unità (orto come sopra dimensionato)

Altezza massima = 2,20

Distanza minima dagli edifici = m 20

Le recinzioni dovranno essere realizzate per permettere il passaggio della fauna e microfauna; saranno impiantate recinzioni a maglia larga (circa 20cm) per permettere il passaggio degli animali.

Sono pertanto raccomandate recinzioni naturali, come siepi e simili, continue e senza limitazioni d'altezza oppure palificate in legno di castagno.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

Viene altresì identificata come Servizio (V) l'attività di manutenzione e gestione delle varie tipologie di Verde declinate nel presente paragrafo: in tal senso verrà riconosciuto ai soggetti prestatori di tale servizio (agricoltori, associazioni, etc), opportunamente individuati attraverso protocolli ed accordi con l'A.C., un congruo ristoro economico commisurato al reddito agricolo equivalente che potrà essere riconosciuto come standard qualitativo delle trasformazioni territoriali.

### **Mobilità (M):**

Servizi per garantire gli spostamenti nell'area urbana con mezzi privati e pubblici, promuovendo e potenziando la mobilità alternativa e sostenibile e la relativa rete infrastrutturale. I servizi sono inoltre classificati in ordine alla loro appartenenza alla scala locale (di quartiere, di prossimità) o territoriale. In tale categoria sono ricompresi anche gli "Elementi di mitigazione del traffico".

#### Disposizioni generali

Il Piano dei servizi persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità - in particolare di quella ciclo-pedonale - e il potenziamento del trasporto pubblico.

L'insieme dei servizi della mobilità dovrà concorrere al miglioramento della vivibilità e qualità urbana attraverso la progettazione dei servizi integrati al sistema ambientale.

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, i sentieri;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- i piazzali, gli slarghi, ecc..

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade sono indicati dal Piano dei servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni di in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

### **Parcheggi (P):**

I Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico sono funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle varie destinazioni d'uso distribuite nel territorio.

Essi devono essere realizzati e mantenuti:

1. come ambienti qualificati compatibili con il contesto
2. ornati di verde di mitigazione e di ambientazione e da alberature;
3. con posti auto per disabili non inferiori ad uno ogni 10 posti;
4. con accesso ed uscita verso la rete stradale razionale e compatibile con il sistema della mobilità.

Al fine di garantire l'accessibilità da parte degli utenti alle varie destinazioni d'uso il PdS stabilisce la dotazione minima dei Servizi per il parcheggio e rimanda al progetto la precisazione della loro configurazione ed alla Convenzione le modalità di realizzazione e gestione.

La dotazione stabilita, qualora non realizzabile, può essere monetizzata su scelta dell'Amministrazione.

Per le attività commerciali le Direttive che l'Amministrazione deve approvare ai sensi della legislazione vigente stabiliscono il livello di impatto urbanistico delle varie attività in base all'attrazione di clientela e determinano in via definitiva la dotazione dei Servizi a parcheggio in relazione all'impatto urbanistico.

In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc., devono fornire anche parcheggi pertinenziali per gli addetti, per gli utenti e per la logistica adeguati alle necessità delle attività. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggi pertinenziali e sulle modalità adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti.

### **P- parcheggi di superficie**



I parcheggi a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative, devono garantire una superficie drenante non inferiore al 15%;

I parcheggi a raso con più di 10 posti devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero media grandezza ogni 3 posti auto, in ogni caso in quantità sufficiente a raggiungere i parametri di ombreggiamento stabiliti dall'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio vigente.

Le specie arboree da utilizzare dovranno quindi garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.

La pavimentazione deve essere omogenea, con livello diverso dalla quota strada; spazi di sosta e spazi/percorsi pedonali devono essere distinti.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari quali: custodia impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione e lavaggio) ed esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità (non superiori a complessivi mq 150), chioschi e servizi igienici per una superficie non superiore a 100 mq e altezza massima di 1 piano fuori terra.

I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.

#### **Pst- Parcheggi in struttura**

I parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato dalle schede del documento di piano e con i parametri urbanistici in esse definiti, a cui si fa integrale rinvio. La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada tali da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari quali: custodia impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione e lavaggio per una superficie massima di 200 mq) ed esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità (non superiori a complessivi mq 200), chioschi e servizi igienici (per una superficie massima di 150 mq).

Nell'ambito dei parcheggi pubblici P sono individuati i parcheggi con funzione di interscambio: detti parcheggi sono localizzati alle porte dei nuclei abitati in modo da costituire luoghi con funzione "intermodale", al fine di potenziare l'accessibilità alle reti dei percorsi fruitivi e turistici mediante trasporto pubblico o attraverso la mobilità dolce.

I parcheggi pubblici di maggior rilevanza (eventualmente dettagliati secondo priorità nell'ambito del Piano Urbano della Mobilità) dovranno essere attrezzati con servizi di infomobilità, fermate del trasporto pubblico e dovranno promuovere servizi quali bikesharing, carsharing, carpooling.

#### **TP trasporto pubblico**

##### *Fermate attrezzate del trasporto Pubblico (Tpl - InfoP)*

Il piano dei servizi prevede la realizzazione di fermate attrezzate per trasporto pubblico su gomma: dette fermate devono garantire una congrua area attrezzata a servizio degli utenti preferibilmente al coperto; in dette aree saranno allocati servizi di infomobilità.

Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari quali chioschi e servizi igienici, (non superiori a complessivi mq 25).

#### **Rete dei percorsi ciclopedonali**

La costruzione del sistema della mobilità dolce intende rafforzare le sequenze di servizi e spazi pubblici



superandone le condizioni di discontinuità e garantendo la loro accessibilità sia a scala locale che a scala territoriale. I percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali devono essere fruibili in sicurezza, adeguatamente illuminati e alberati e dovranno prevedere aree attrezzate per il ristoro a corredo degli stessi.

Per le caratteristiche strutturali e prestazionali dei percorsi pedonali e ciclopedonali si rimanda alla normativa di settore vigente e a quanto specificatamente previsto per la loro realizzazione nelle schede progetto del Piano dei Servizi laddove li ricomprendono.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di 2,50 m salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

L'indicazione grafica di percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali riportata sulle tavole di piano individua tracciati indicativi, che saranno definiti esattamente e specificati in sede di progetto esecutivo, rimanendo vincolanti i recapiti delle zone da collegare. Nella realizzazione dei percorsi pubblici e di uso pubblico, dove possibile, si dovrà cercare di ripristinare gli antichi tracciati.

#### **Elementi di mitigazione del traffico (Zone 30- Ztl)**

Il piano dei servizi prevede la realizzazione di nuove zone 30 nella costruzione dei nuovi insediamenti al fine di garantirne la vivibilità e prevede l'implementazione delle stesse anche negli ambiti della città consolidata così come indicato nella tavola "PS\_01\_05\_Tavola della mobilità sostenibile" e nell'Allegato PdS "Schede Progetto" delle presenti Norme.

#### **Servizi eco-sistemici (Seco):**

Sono servizi eco-sistemici le azioni, materiali o immateriali, che contribuiscono al miglioramento dell'ambiente nelle sue componenti (aria, acqua, suolo, clima, rumore, vegetazione, fauna, energia, ecc.).

Essi sono individuati e programmati dall'Amministrazione Comunale attraverso il "Programma delle Azioni Sostenibili per l'Ambiente" (PASA) che definisce le azioni, le mitigazioni, le compensazioni, attuabili da soggetti pubblici e/o privati, necessarie per migliorare la qualità ambientale e per garantire la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio.

Detto programma coordina i progetti e le iniziative promosse da soggetti pubblici e/o privati e definisce gli interventi e/o la misura economica minima da corrispondere al Comune a sostegno delle azioni da esso direttamente attuate.

Il "Programma delle Azioni Sostenibili per l'Ambiente" integra il Piano dei Servizi, è approvato dal Consiglio Comunale ed è sempre aggiornabile anche per effetto degli esiti del piano di monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

#### **Art. PdS 18**

##### **CRITERI PER LA COMPENSAZIONE**

Le aree classificate come servizi di progetto espressamente individuata con apposito simbolo nella Tavola "PS01\_Servizi Esistenti e Progetto" del Piano dei Servizi, escluse quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e negli ambiti individuati dal Piano delle regole come soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL per ogni mq di area per la destinazione residenziale o pari a 0,15 mq di SC per ogni mq di area per la destinazione produttiva: tali diritti possono, con le modalità specificate nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dal Documento di piano, all'interno di ambiti di trasformazione

Le aree di proprietà comunale, ove specificamente individuate, hanno parimenti attribuiti diritti edificatori da trasferire.