Comune di:

BRUSAPORTO
PROVINCIA DI BERGAMO

# PGT 2.0

Progetto

## VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**IL SINDACO:**
D.ssa MARIA CRISTINA GALIZZI

**IL SEGRETARIO COMUNALE:**
Dott. MATTIA SIGNORELLI

**UFFICIO di PIANO COMUNALE:**
Arch. NATASCIA FASOLINI
Arch. SIMONA VIGANI

Adozione D.C.C. n°..... del.....
Approvazione D.C.C. n°..... del.....

Paolo Ghezzi
2026.11.10 11:13:10
CN=Paolo Ghezzi
C=IT
2.5.4.4=Ghezzi
2.5.4.42=Paolo


architetto
**Paolo GHEZZI**
URBAN PLANNING+ BUILDING+DEVELOPEMENT

Sede

via Roma, 2
24030 - MAPELLO [BG]
t. [+39] 0354945582 iscrizione ordine architetti n. 1349
m. [+39] 3356868514 pec: paolo.ghezzi@archiworldpec.it
P. IVA 02399020169 e-mail: ghezzi.beck@tin.it

Collaboratori

PANZERI FRANCESCO
Geometra

ARSUFFI DANILO
Geometra


Data 02.11.2026

Titolo

## PIANO DEI SERVIZI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ps


Il presente disegno è di proprietà del progettista e non può essere riprodotto nè consegnato a terzi senza autorizzazione scritta Art.99 L.22/04/1941 N.633

**TITOLO I – CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI ..... 1**

ART. 1- CAMPO DI APPLICAZIONE ..... 1

ART. 2- ELABORATI COSTITUTIVI ..... 1

ART.3- EFFICACIA DELLE NORME ..... 1

ART.4- MISURE DI SALVAGUARDIA ..... 1

ART.5- DEROGHE ..... 1

**TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ..... 2**

ART.6- CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI ..... 2

ART.7- MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE ..... 2

ART.8- DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ..... 3

ART.9- DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI ..... 4

ART.10- INDICI E PARAMETRI ..... 5

ART.11- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI ..... 6

ART.12- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) ..... 6

ART.13- RETE CICLOPEDONALE ..... 7

ART.14- AREE PER NUOVA VIABILITA' ..... 7

ART.15- AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER SERVIZI E ATTREZZATURE ..... 7

**TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI ..... 8**

ART.16- MODALITA' DI ATTUAZIONE ..... 8

ART.17- PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO ..... 8

ART.18- PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA ..... 9

ART.19- MONETIZZAZIONE ..... 10

ART.20- RETE ECOLOGICA COMUNALE ..... 10

## TITOLO I - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

### ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

1.1 Il Piano dei Servizi (PdS) definisce l'offerta per servizi in relazione al numero degli utenti gravitanti sul territorio di Brusaporto, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il DdP prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale.

1.2 Per soddisfare le relative esigenze, il PdS conferma le attrezzature ed i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere, definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata, nonché le modalità di individuazione e erogazione

### ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI

2.1 Il PdS si compone dei seguenti elaborati:

- Ps01 - PTCP SERVIZI
- Ps02 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (Verde)
- Ps03 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (Parcheggi)
- Ps04 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO (Generale)
- Ps05 - LA RETE CICLOPEDONALE
- Ps06 - RETE ECOLOGICA COMUNALE
- Norme tecniche di attuazione

### ART. 3 EFFICACIA DELLE NORME

3.1 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal PdS, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del PdR in caso di contrasto tra questo ed il DdP, in considerazione del valore conformativo delle previsioni contenute nel PdR.

3.2 In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
la tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici; le norme tecniche rispetto agli elaborati grafici.

3.3 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.

3.4 Laddove vi sia contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

### ART. 4 MISURE DI SALVAGUARDIA

4.1 Le misure di salvaguardia di cui all'art.13 c.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. restano in vigore fino alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva del PGT.

### ART. 5 DEROGHE

5.1 Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001:

- Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del DL 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L 22 dicembre 2011, n. 214.
- 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 di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

5.2 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).

5.3 La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

### ART. 6 CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI

6.1 Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono individuate nelle tavole Attrezzature e servizi di interesse collettivo e sono classificate nelle seguenti tipologie:

- Comune e relativi impianti amministrativi ed operativi, centri di assistenza socio-sanitaria, strutture ricreative e sedi di associazioni culturali, servizi per gli anziani, servizi per i minori, poste e telecomunicazione, sedi ed impianti per servizi di volontariato e di assistenza alla persona, sedi della protezione civile, quant'altro assimilabile come funzioni e destinazioni;
- Istruzione, asili e scuole dell'infanzia, scuole elementari, scuole secondarie inferiori;
- Servizi e attrezzature per il culto, chiese, scuole, oratori, spazi cimiteriali;
- Giardini e aree verdi attrezzate verde pubblico attrezzato, parco urbano;
- Impianti sportivi, attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- Impianti e attrezzature tecnologiche pubbliche o gestite da Enti erogatori di servizi riconosciuti e convenzionati con Enti Pubblici;
- Servizi per la mobilità: rientrano in tale categoria la viabilità esistente e di nuova previsione, la rete della mobilità attiva esistente e di previsione.

6.2 L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavole Ps 04 e Ps 05 Attrezzature e servizi: assetto previsto s'intende quello in essere alla data di adozione del PGT o comunque derivante da atti stipulati anche successivamente.

6.3 Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori nonché locali per l'attività di custodia o di gestione dell'attrezzatura principale.

### ART. 7 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

7.1 Ai sensi dell'articolo 9 comma 15 della LR 12/2005, le destinazioni individuate negli elaborati del PdS possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche nell'ambito dell'approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

7.2 Le modifiche contenute nei progetti esecutivi delle opere pubbliche sono considerate modifiche di dettaglio e non incidenti sull'assetto territoriale dei servizi; pertanto, la modifica è determinata all'approvazione del progetto esecutivo.

**ART. 8 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

8.1 Negli ambiti di trasformazione, negli ambiti di rigenerazione urbana, o nei piani attuativi, o a permessi di costruire convenzionati in sostituzione al PA, le dotazioni territoriali di aree per servizi, da cedere in proprietà al comune o da assoggettare a uso pubblico, derivano dalla sommatoria delle dotazioni quantitative e di quelle qualitative.

8.2 Le dotazioni quantitative sono sempre dovute e calcolate come segue:

- 30,00 mq/abitante per la destinazione residenziale, di cui 15,00 mq a parcheggio, calcolata sulla base del parametro:
  n. abitanti = SLP/50 mq
- 100 mq/100 mq di SLP per le destinazioni terziarie, direzionali e le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in esercizi di vicinato e media struttura, fatto salvo quanto precisato al successivo art. 8.3; sono esclusi gli esercizi di vicinato nei NAF e le attività di artigianato di servizio con SLP inferiore a 250 mq all'interno dei NAF, di cui almeno il 50% a parcheggio;
- 100 mq/100 mq di SLP per le destinazioni turistico-ricettive, di cui almeno il 75% a parcheggio;
- 200 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio se in grande struttura calcolati secondo le modalità stabilite dalle norme regionali, di cui almeno il 50% a parhceggio;
- 10 mq /100 mq di SLP per le destinazioni industriali e/o artigianali di cui il 100% a parcheggio;
- 50 mq /100 mq di SLP per le destinazioni ricettive e/o di somministrazione in ambito agricolo di cui il 100% a parcheggio;.

8.3 Le dotazioni quantitative, laddove richieste, sono calcolate secondo l'indice e le modalità delle presenti norme. Per gli interventi disciplinati dalle schede degli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti di Rigenerazione Urbana le dotazioni in termini di servizi ivi previste sono da ritenersi come soglie minime da reperire entro il perimetro del comparto, per contro la verifica della dotazione complessiva, una volta definite i pesi delle funzioni insediabili, andrà comunque esperita, e in caso di superamento della soglia minima prevista dovranno essere comuque conguagliate e reperite le differenze positive.

8.4 In caso di modificazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, connesse o non connesse ad opere edilizie, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni territoriali aggiuntive, qualora dovute, che possono essere reperite secondo le modalità stabilite dalle NTA del PdR.

8.5 In caso di difficoltà oggetiva del reperimento integrale della dotazione dei servizi richiesti, e per comprovati motivi, è ammessa, previo assenso della Giunta Comunale e del Responsabile del Settore, o la parziale monetizzazione delle dotazione, o l'individuazione in altro ambito territoriale ritenuto altresì idoneo allo scopo.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

## ART. 9 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI

9.1 Per le destinazioni commerciali la dotazione minima richiesta di aree per attrezzature e servizi è pari a:

- per gli esercizi di vicinato (SV), all'interno del TUC, 75% della SL; la dotazione è pari al 100% della SL in caso di realizzazione di superfici commerciali all'interno di piani attuativi od all'interno di ambiti produttivi, escludendo la cessione di standard qualitativo e la monetizzazione della quota di standard urbanistico dovuto a parcheggio;
- per le medie strutture di vendita (MSV), ove ammesse, 100% della SL complessiva con le seguenti specifiche: nel TUC, le MSV esistenti od insediabili dovranno comunque verificare e garantire la dotazione di standard prevista, valutata sull'intero complesso edilizio oggetto di intervento, con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi pubblici. La mancanza della dotazione minima di parcheggio non permetterà l'apertura o l'ampliamento delle MSV, fatta salva la verifica di compatibilità infrastrutturale evidenziante la dotazione di parcheggio esistente, da comparare con la necessità di standard della zona urbana in esame, pertanto estendendo la verifica di dotazione di parcheggi a tutto il comparto influenzato dalla localizzazione richiesta, e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi per i quali è necessario un convenzionamento o un atto unilaterale d'obbligo finalizzati alla realizzazione degli stessi. La monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi, ai sensi dell'art. 18 , è consentita nella misura massima del 50% escludendo le aree dovute a parcheggio.
- l'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV) non è consentito dal PGT; nel caso in cui eventuali varianti puntuali al PGT consentano l'insediamento di GSV, la dotazione minima dovrà essere pari al 200% della SLP, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

9.2 Ai sensi dell'art- 51 c.1-ter della LR 12/2005 negli ambiti individuati come Nuclei di Antica Formazione, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio con SLP inferiore a 150 mq è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

9.3 L'apertura di nuovi negozi in caso di cambio d'uso, è subordinata al reperimento in loco, parzialmente o totalmente, della superficie destinata a servizi. L'eventuale carenza non deve compromettere in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona.

9.4 È ammessa la monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi con le modalità indicate all'art. 18 delle presenti norme, da definirsi in apposita convenzione.

9.5 Tutti i servizi da assoggettare obbligatoriamente ad uso pubblico e per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui al comma precedente, devono essere ceduti mediante convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

9.6 Tuttavia, qualora il titolare dell'attività economica-commerciale ne faccia richiesta scritta, la predetta servitù potrà essere riscattata, dietro riconoscimento di un indennizzo a favore dell'Amministrazione Comunale, che verrà quantificato secondo quanto previsto dal regolamento ad oggetto: "Monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali". La richiesta sarà sottoposta alla valutazione della Giunta Comunale che con proprio atto deliberativo ne prenderà formalmente

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

conoscenza e lo approverà. Il titolare si dovrà impegnare a garantire la destinazione d'uso a servizio pubblico durante gli orari di apertura dell'esercizio e per tutta la durata dell'attività in essere anche in caso di subentro. La superficie riscattata sarà tenuta valida anche in caso di apertura di una nuova attività all'interno del medesimo stabile, nel rispetto della normativa vigente all'atto del nuovo insediamento. Il presente articolo si applica anche per l'apertura di attività di vendita al dettaglio assimilabili al negozio di vicinato ed è valido per tutto il territorio comunale.

9.7 Per l'ammissibilità dell'apertura o dell'ampliamento di MSV all'interno del TUC, prioritariamente al rilascio del titolo edilizio, deve essere sempre valutata ed accertata la presenza delle seguenti dotazioni, sentita la Commissione Paesaggio:

- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità, in accordo con quanto sopra previsto, di spazi di sosta attrezzati in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- la concentrazione di negozi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71) e gli effetti sugli stessi conseguenti alla collocazione della nuova MSV.

**ART. 10 INDICI E PARAMETRI**

10.1 Gli indici urbanistici, i parametri edilizi e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

10.2 Nel caso di realizzazione diretta dell'opera, ai sensi dell'art. 16 , da parte di soggetto diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri.

10.3 Attrezzature di interesse comune : gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

10.4 Istruzione : gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

10.5 Parchi, giardini e aree verdi attrezzate : gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.
Su tali aree, qualora di proprietà pubblica, sarà possibile realizzare, anche da parte dei privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale, e in coerenza con le edilizie e costruttive definite dal Regolamento Edilizio, piccoli chioschi per il ristoro; in tal caso gli indici di edificabilità sono:

- V totale: 150 mc
- SCOP max: 50 mq
- H max : 3,50 m

10.6 Attrezzature sportive: gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

10.7 Parcheggi pubblici: gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

10.7 Impianti e attrezzature tecnologiche: gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico convenzionato esteso all'intera area.

## ART. 11 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI

11.1 Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

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

11.3 Gli indici e i parametri urbanistici saranno stabiliti in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere definito in funzione delle necessità delle attrezzature medesime, ai sensi della LR 12/2005 Titolo IV Capo III, e inserite in una proposta di Piano Attuativo presentato dagli enti religiosi interessati, sottoposto ad approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

11.4 La modifica della destinazione d'uso degli edifici in aree per attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi o riconducibili a enti religiosi è ammessa subordinatamente a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale quest'ultima operazione non costituisce variante al PGT.

11.5 Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi corrisposti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di applicazione dei disposti di cui al capo III della Legge Regionale 12/2005, non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

11.6 La previsione di nuove attrezzature religiose, non rientranti negli ambiti già individuati dal PdS, è subordinata alla approvazione di un Piano per le Attrezzature Religiose ai sensi dell'art. 72 della LR 12/2005.

## ART. 12 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

12.1 All'interno del TUC a destinazione residenziale e negli ambiti della trasformazione e della rigenerazione individuati dal DdP e dal PdR, è prioritariamente prevista una dotazione percentuale di alloggi da destinare all'edilizia agevolata, sovvenzionata o convenzionata.

12.3 Al fine di favorire iniziative volte alla realizzazione di alloggi di ERP, gli interventi privati potranno essere eventualmente affiancati da quote di intervento pubblico, anche

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

individuando modalità di convenzionamento incentivante o ricorrendo ai meccanismi dello standard qualitativo.

12.4 Tali interventi saranno oggetto di specifico convenzionamento con il Comune, che dovrà stabilire i profili di assegnazione, i requisiti richiesti, le modalità di gestione, vincolo temporale, scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria limitatamente all'insediamento ERP e quant'altro, qui non espressamente indicato, ma necessario per la corretta gestione dei contenuti dell'atto convenzionatorio.

**ART. 13 RETE CICLOPEDONALE**

13.1 Gli elaborati del PdS individuano la rete dei percorsi ciclopedonali pubblici o ad uso pubblico, esistenti e di previsione. Per i percorsi di previsione, l'effettivo tracciato sarà definito in sede di progettazione esecutiva.

13.2 I relativi diritti edificatori saranno attribuiti alle singole aree in sede di approvazione del progetto preliminare.

13.3 Negli ambiti territoriali esterni al TUC su aree di proprietà pubblica, di Enti pubblici o enti assimilabili (quali parrocchie ed enti religiosi sottoscrittori e concordatari con lo Stato italiano), è possibile la realizzazione, da parte degli stessi, di piccoli manufatti per il ristoro a servizio dei percorsi collinari e montani, purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale e con vincolo di destinazione d'uso; in tal caso gli indici di riferimento sono:

- V totale: 300 mc
- SCOP max: 100 mq
- H max : 3,50 m

**ART. 14 AREE PER NUOVA VIABILITÀ**

14.1 Gli elaborati del PdS individuano le aree destinate a nuova viabilità di previsione e/o all'ampliamento della viabilità esistente. In sede di progettazione esecutiva potranno essere previsti minimi discostamenti rispetto ai sedimi previsti nel PdS, senza che questo costituisca variante al PdS stesso.

14.2 In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione nonché qualsiasi intervento edilizio, anche di manutenzione ordinaria, sui manufatti eventualmente esistenti.

**ART. 15 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER SERVIZI E ATTREZZATURE**

- Definizione: sono ambiti urbani consolidati, facenti parte del sistema delle attrezzature e dei servizi, per i quali è necessaria una riqualificazione coordinata.
- Destinazioni d'uso: attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.
- Modalità attuativa: Piano Particolareggiato o altri strumenti previsti ai sensi di legge.
- Dotazioni Territoriali: Il dimensionamento delle dotazioni territoriali avviene secondo le indicazioni del PdS.
  Le dotazioni territoriali si distinguono in quantitative e qualitative.
- Conferimento di superficie edificabile da PdS.
  In queste zone non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del PdS.
- Parametri edificatori dei comparti. per ogni comparto vengono definiti i relativi parametri e indici urbanistici di riferimento.
- Limiti alle attività esistenti: Per gli ambiti di rigenerazione è sempre possibile il mantenimento delle eventuali attività in essere all'adozione del PGT.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Fino all'approvazione degli strumenti attuativi di rigenerazione è possibile, al fine del mantenimento dell'attività eventualmente in essere, realizzare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
In tali ambiti, fatte salve le norme in materia di sicurezza, edilizia e igiene e di regolarità contributiva nei confronti del comune, è possibile attivare attività temporanee previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

## TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### ART. 16 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

16.1 Nelle aree per nuove attrezzature e servizi, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'Ente competente, sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e la successiva cessione al Comune, ovvero mediante assoggettamento ad uso pubblico del suolo e dei relativi impianti in caso di interventi edilizi soggetti a Piano Attuativo od a Permesso di Costruire convenzionato.

16.2 Nel caso in cui l'attuazione di un servizio avvenga direttamente da parte del proprietario, anche senza essere accompagnato da una trasformazione urbanistico – edilizia, è comunque indispensabile l'assoggettamento ad uso pubblico assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari), con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione – si impegna tramite specifica convenzione a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo, nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati. La convenzione dovrà inoltre prevedere, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, la cessione al Comune dell'area interessata prima della realizzazione delle opere, il comodato d'uso gratuito per l'attuatore e ad assicurare, alla scadenza del periodo convenzionato, la piena disponibilità del bene al Comune senza previsione di alcun indennizzo.

16.3 Le obbligazioni, assunte tramite convenzione in qualunque dei casi sopradescritti, sono assistite da congrua garanzia che tenga conto di tutti i costi da sostenere, compresa l'IVA, le spese tecniche, gli imprevisti e gli aumenti di costo complessivamente corrispondente al costo dell'opera.

16.4 Per tutti i servizi, compresi quelli esistenti, in caso di assoggettamento ad uso pubblico, la servitù è fissata a tempo indeterminato. Essa non si estingue sino al permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale e in caso di variazione della destinazione, dietro il riconoscimento di un adeguato indennizzo all'Amministrazione Comunale per l'eliminazione della servitù. Il riconoscimento dell'adeguato indennizzo può avvenire anche precedentemente alla possibile variazione, mediante approvazione di apposita convenzione, ferma restando la necessità di garantire l'utilizzo del servizio, che continuerà a far parte del sistema delle attrezzature e dei servizi individuato dal PdS, secondo le previsioni originarie e senza modificarne la destinazione d'uso.

### ART. 17 PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

17.1 Fermo restando quanto previsto all'ART. 16 , i parcheggi pubblici o di uso pubblico devono essere previsti in ciascun ambito e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dalle presenti norme.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

17.2 Di norma le aree a parcheggio dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria, o in posizione di facile e sicuro accesso dalla medesima.

17.3 La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azzonamento del PdS sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate, purché non venga ridotta la superficie prevista dal Piano stesso e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico.

17.4 È consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiano, anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto all'ART. 16 . È ammessa inoltre la realizzazione diautorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico, previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

## ART. 18 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

18.1 In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della LR 12/2005, il PGT di Brusaporto adotta i criteri di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica.

18.2 A tutte le aree private destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, rigenerazione urbana e territoriale ovvero nei piani attuativi nonché le aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei suddetti ambiti, è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in mq/mq) determinata applicando l'indice di attribuzione edificatoria alla superficie ceduta all'Amministrazione Comunale.

18.3 La capacità edificatoria teorica è differenziata in funzione della localizzazione, valenza, priorità e strategicità delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ed articolata in tre parametri:

- classe 1: 0,1 mq/mq – entro il perimetro del NAF
- classe 2: 0,05 mq/mq – all'esterno del perimetro del NAF

18.4 Nel caso in cui nelle aree da cedere siano presenti dei fabbricati, la SLP compensativa sarà, di norma, pari alla SLP esistente. L'effettiva attribuzione di SLP sarà comunque definita con specifico provvedimento nell'ambito del procedimento per l'acquisizione delle aree a standard

18.5 La capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono gratuitamente cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione urbanistica e di rigenerazione urbana e territoriale secondo le modalità e nei limiti previsti dal DdP e/o dal PdR.

18.6 È altresì possibile che tali diritti edificatori possano essere, in alternativa, utilizzati per incrementare, laddove il PdR lo consenta, l'indice edificatorio di lotti interni agli ambiti residenziali entro i limiti definiti dal PdR. Quest'ultima possibilità preclude l'assegnazione al lotto degli altri incentivi previsti dal DdP e non è applicabile ai lotti che hanno già usufruito di tali incentivi. Pertanto, al fine di garantire l'esatta applicazione della norma, il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla presentazione di apposito atto di asservimento volumetrico, registrato e trascritto a favore del Comune.

18.7 In mancanza della possibilità di cui ai precedenti commi, e solamente nel caso di aree di dimensioni significative, il Consiglio Comunale, su istanza del proprietario dell'area da cedere, e tramite l'approvazione di opportuna variante al PdS, potrà consentire l'utilizzo

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

dei diritti edificatori compensativi su una parte (non superiore ad 1/3 del totale) delle aree per attrezzature pubbliche.

18.8 Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della L 308/2004, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani attuativi, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PdR, anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, 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.

18.9 L'incentivazione è il riconoscimento di diritti edificatori aggiuntivi a quelli previsti, finalizzati al miglioramento delle dotazioni territoriali delle zone interessate da questo strumento. La sua applicazione è facoltativa e si attua, negli ambiti di trasformazione, negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa ovvero a permesso di costruire convenzionato, nelle modalità stabilite dalle NTA del PdR e dai CA del DdP.

## ART. 19 MONETIZZAZIONE

19.1 All'interno del TUC, negli ambiti e nelle modalità definiti dalle NTA del PdR, è consentita, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per attrezzature e servizi, la corresponsione al Comune, in caso di valutazione positiva di quest'ultimo, in ordine di priorità ed in via alternativa tra loro di:

- la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento;
- una prestazione in termini di Standard Qualitativo per la realizzazione di opere individuate dal Comune o di servizi previsti dal PdS;
- la corresponsione al Comune di una somma secondo quanto stabilito nelle NTA del PdR, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree per attrezzature, servizi e infrastrutture.

19.2 Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali, nelle casistiche previste dalle NTA del PdR, gli stessi potranno essere monetizzati secondo le modalità stabilite dalle suddette norme.

## ART. 20 RETE ECOLOGICA COMUNALE

20.1 Negli elaborati grafici del PGT sono individuate le aree destinate alla formazione della Rete Ecologica Comunale (REC).

20.2 All'interno della REC sono sempre ammessi interventi di potenziamento e valorizzazione della vegetazione, di tutela del sistema faunistico e di riqualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di deframmentazione.

20.3 Tutti gli interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali eventualmente consentiti all'interno della REC, secondo quanto contenuto nelle norme di PGT e nelle disposizioni sovraordinate, devono essere accompagnati da adeguati interventi di riqualificazione dei valori ecologici e ambientali, la cui entità è da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo e coerentemente con le disposizioni in essere.

20.4 L'individuazione delle aree della REC non configura vincolo espropriativo, se non per le eventuali aree specificamente indicate dal PdS.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349