

**Comune di Nembro**

Provincia di Bergamo



PGT | Piano di Governo del Territorio  
variante generale

**Piano dei Servizi  
norme di attuazione**

agg. luglio 2024

Adozione: Delibera n. .. Seduta Consiliare del ..  
Approvazione: Delibera n. .. Seduta Consiliare del ..  
Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. ... del ..

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano dei Servizi – Nda

	<b>Capo I - Contenuti e elaborati costitutivi</b>	<b>4</b>	
art. 1	Campo di applicazione		4
art. 2	Elaborati costitutivi	4	
art. 3	Efficacia delle norme	4	
art. 4	Misure di salvaguardia		5
art. 5	Deroghe	5	
art. 6	Componente geologica, idrogeologica e sismica		5
	<b>Capo II - Definizioni</b>	<b>6</b>	
art. 7	Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari		6
art. 8	Modifica delle destinazioni specifiche		6
	<b>Capo III - Attuazione del Piano dei Servizi</b>	<b>8</b>	
art. 9	Modalità di attuazione		8
art. 10	Attuazione delle previsioni per gli spazi di sosta e parcheggio pubblici o di uso pubblico		8
art. 11	Spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni		9
art. 12	Integrazione della rete ecologica comunale		9
art. 13	Sottoservizi		10
art. 14	Piani Attuativi e Permessi di costruire vigenti o in corso di attuazione		10
art. 15	Indici e parametri		10
art. 15.1.	Attrezzature interesse collettivo:	10	
art. 15.2.	Attrezzature Sportive pubbliche o di uso pubblico:	10	
art. 15.3.	Verde Pubblico Ricreativo e naturale:	11	
art. 16	Capacità edificatoria delle aree di decollo		11
	<b>Capo IV - Dotazione di aree a servizi</b>	<b>12</b>	
art. 17	Standard urbanistico	12	
art. 18	Aree a servizi (standard urbanistici) per le destinazioni commerciali di vendita		12
art. 18.1.	Esercizi di vicinato	12	
art. 18.2.	Medie Strutture di Vendita	13	
art. 18.3.	Grandi Strutture di Vendita	14	
	<b>Capo V - Perequazione, compensazione e incentivazione</b>	<b>15</b>	
art. 19	Definizioni	15	
art. 19.1.	Perequazione	15	
art. 19.2.	Compensazione	15	
art. 19.3.	Incentivazione	15	
art. 20	Piani Attuativi Residenziali e PdCC (TR_V) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR) del Documento di Piano (Allegato 1 del PdR )		16
art. 21	Ambiti Residenziali e non Residenziali del Tessuto Urbano Consolidato.		17
art. 22	Modalità di applicazione dei criteri di perequazione, compensazione, incentivazione:		17
art. 22.1.	Modalità di applicazione del criterio di perequazione	17	
art. 22.2.	Modalità di applicazione del criterio della compensazione	18	
art. 22.3.	Adeguamento dei criteri	19	
art. 23	Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito di intervento della dotazione di aree a servizi		19
art. 23.1.	Nel tessuto urbano consolidato	19	
art. 23.2.	Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)	19	
art. 24	Quadro economico dell'opera da realizzarsi a titolo di compensazione		20
art. 25	Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)		20
	<b>ALLEGATO 1 – AREE DI DECOLLO</b>	<b>21</b>	



## **Capo I -       Contenuti e elaborati costitutivi**

### **art. 1       Campo di applicazione**

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

1. Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

PS01 Stato di attuazione del PDS vigente  
PS02a Attrezzature e servizi rilevati  
PS02b Attrezzature e servizi rilevati  
PS03 Rete della mobilità comunale  
PS04 Rete ecologica comunale  
PS05a Attrezzature e servizi: assetto previsto  
PS05b Attrezzature e servizi: assetto previsto  
PS05c Attrezzature e servizi: assetto previsto Salmezza  
PS05d Attrezzature e servizi: assetto previsto Lonno  
PS05e Attrezzature e servizi: assetto previsto Trevasco  
PS05f Attrezzature e servizi: assetto previsto Piazzo  
PS05g Attrezzature e servizi: assetto previsto Capoluogo ovest  
PS05h Attrezzature e servizi: assetto previsto Capoluogo est  
PS05i Attrezzature e servizi: assetto previsto Gavarno  
PS06 Aree di decollo  
Norme di attuazione

### **art. 3       Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - a) gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - b) la tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
  - c) le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
2. 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. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

**art. 4 Misure di salvaguardia**

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**

1. Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001:
  - a) 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 D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
  - b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.
  - c) 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.
2. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dal quadro dispositivi vigente in materia.

**art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Si rimanda alle Norme specifiche dello Studio riferita alla componente geologica, formanti parte integrante del PGT.

## Capo II - Definizioni

### art. 7 Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari

1. Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nelle tavole *PS05a Attrezzature e servizi: assetto previsto* con le seguenti sigle
  - istruzione (IS): scuole elementari, scuole secondarie inferiori, scuole secondarie superiori;
  - servizi alla famiglia e assistenza alla prima infanzia (SF) asili nido, scuole materne,
  - attrezzature di interesse collettivo (AC): 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, infrastrutture tecnologiche e servizi vari, attrezzature cimiteriali, sedi ed impianti per servizi di volontariato e di assistenza alla persona, sedi della protezione civile, palazzetto dello sport e quant'altro assimilabile come funzioni e destinazioni;
  - verde naturale e ricreativo (V): verde pubblico attrezzato, parco urbano o parco locale d'interesse sovracomunale, verde connettivo naturalistico, aree di sosta dei percorsi ciclopedonali;
  - attrezzature sportive (AS): attrezzature e impianti destinati allo svolgimento di attività sportive e ricreative;
  - attrezzature per servizi religiosi (AR): chiese con il rispettivo sagrato ed altri luoghi di culto, oratori ed in genere immobili per attività sportive, ricreative, educative, sociali e culturali connesse all'attività religiosa, immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale di servizio, centri religiosi e per la formazione religiosa;
  - parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P): parcheggi per la residenza, parcheggi per le destinazioni diverse dalla residenziale, parcheggi di interscambio;
  - attrezzature tecnologiche (IT): impianti e attrezzature pubbliche o gestite da Enti erogatori di servizi riconosciuti e convenzionati con Enti Pubblici;
  - edilizia residenziale pubblica (ERP).
2. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nelle tavole *PS05a Attrezzature e servizi: assetto previsto* s'intende quello in essere alla data del 31 dicembre 2023 o comunque derivante da atti stipulati anche successivamente.
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. 8 Modifica delle destinazioni specifiche

1. Ai sensi dell'articolo 9 c. 15 della L.r. 12/2005, le destinazioni individuate negli elaborati del Piano dei Servizi possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante 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.

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.

### **Capo III - Attuazione del Piano dei Servizi**

#### **art. 9 Modalità di attuazione**

1. Nelle aree da utilizzare 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 pubblico competente, sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e la successiva cessione al Comune o l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti in caso di interventi edilizi soggetti a Piano Attuativo od a Permesso di Costruire convenzionato.
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.
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.
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 Piano dei Servizi, secondo le previsioni originarie e senza modificarne la destinazione d'uso.

#### **art. 10 Attuazione delle previsioni per gli spazi di sosta e parcheggio pubblici o di uso pubblico**

Fermo restando quanto previsto al precedente art. 9, gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nelle quantità stabilite dalle presenti Nda al successivo art. 17.

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

La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azionamento 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.

È consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiano, anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto all'art. 9.

#### **art. 11 Spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni**

1. Gli spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni, comunque non rientranti nella definizione di servizi sono regolati dall'art. 84 delle NdA del Piano delle Regole.

#### **art. 12 Integrazione della rete ecologica comunale**

1. La rete ecologica comunale, individuata alla tavola *PS04 Rete ecologica comunale* oltre alle connessioni formate da aree di proprietà od interesse pubblico, prevede la formazione di una connessione diffusa da ottenersi mediante il potenziamento del verde nei lotti privati; pertanto ogni intervento di trasformazione edilizio-urbanistica previsto dal PGT, dovrà far riferimento all'indice di piantumazione minima definito nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che stabilisce il rapporto tra il numero di impianti (tra alberi e arbusti) da mettere a dimora nel lotto e l'area dello stesso non computata come Superficie Coperta (SCOP).

Nei casi di dimostrata impossibilità al raggiungimento dell'indice stabilito potranno essere definite modalità alternative finalizzate all'applicazione della presente disposizione.

2. Al fine di dare piena e concreta attuazione al disegno di Rete ecologica e favorirne un elevato grado di integrazione, gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale previsti per l'attuazione delle azioni di Piano, dovranno prioritariamente inserirsi e connettersi con elementi ecologici esistenti (areali, lineari, ecc...) e di previsione individuati dalla tavola *PS04 Rete ecologica comunale*.
3. La tavola *PS04 Rete ecologica comunale* individua i seguenti elementi costitutivi della REC:
  - Nodi della REC:
    - ambiti di elevata naturalità;
    - ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale;
    - ambiti di pregio storico-architettonico-paesaggistico;
  - Aree di supporto della REC:
    - ambiti di ripristino ambientale (zone di riqualificazione ecologica);
    - ambiti panoramici e verde periurbano;
    - verde privato;
    - aree verdi di uso pubblico: parchi, verde naturale ricreativo;
    - aree verdi di progetto;
    - fiumi e reticolo idrico minore;
    - aree boscate;
    - zone umide;
  - Corridoi della REC:
    - connessioni ambientali della rete idrografica: reticolo idrico principale;
    - connessioni ambientali della rete idrografica: reticolo idrico minore;

- connessioni ambientali della rete del verde;
- stepping stones.

#### **art. 13 Sottoservizi**

1. In relazione a quanto rilevato alle tavole indicanti i sottoservizi (fornite direttamente dagli Enti Gestori), nonché alle tavole costituenti il Piano Regolatore dell'Illuminazione Pubblica, gli interventi edilizi-urbanistici che, per effetto della loro realizzazione necessiteranno di opere di adeguamento e potenziamento della rete preesistente, dovranno essere concordati tra l'attuatore e l'Ente Gestore, secondo le modalità e le prescrizioni che saranno dettate dalle normative vigenti e dai regolamenti dell'Ente Gestore del sottoservizio. Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica tale adeguamento è sempre in carico all'attuatore.

#### **art. 14 Piani Attuativi e Permessi di costruire vigenti o in corso di attuazione**

1. Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo od a Permesso di Costruire Convenzionato in corso di attuazione alla data di adozione del PGT, vale quanto definito dalle rispettive convenzioni sino al termine di validità delle stesse.

#### **art. 15 Indici e parametri**

1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.
2. Nel caso di realizzazione diretta dell'opera, ai sensi dell'art. 9, da parte di soggetto diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

##### **art. 15.1. Attrezzature interesse collettivo:**

- IF= 1,00 mq./mq
- IF = 0,70 mq./mq. nelle frazioni Lonno e Gavarno
- H = 12 m o comunque superiori per motivate esigenze
- aree a parcheggio = 1 posto macchina ogni 3 utenti potenziali.
- spazi per la sosta biciclette da valutare sulla base della utenza potenziale

1. Le attrezzature per il culto potranno essere realizzate nelle aree a ciò deputate nell'ambito dell'azzonamento e non soggette ad acquisizione o esproprio da parte del Comune; l'edificabilità ammessa e i parametri edilizi saranno stabiliti in funzione delle necessità delle attrezzature medesime, ai sensi della Legge Regionale n° 12/2005 Titolo IV Capo III, e previste da un progetto di Piano Attuativo presentato dagli enti delle confessioni religiose interessate, da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

##### **art. 15.2. Attrezzature Sportive pubbliche o di uso pubblico:**

- IC = 40,0%
- H = 14 ml. o comunque superiori per motivate esigenze.
- aree a parcheggio = 1 posto macchina ogni 3 spettatori potenziali.
- spazi per la sosta biciclette da valutare sulla base della utenza potenziale

**art. 15.3. Verde Pubblico Ricreativo e naturale:**

- IC = 2,0%
  - H = ml. 4,00
  - spazi per la sosta biciclette da valutare sulla base della utenza potenziale da collocare compatibilmente con la salvaguardia ecologica degli ambiti
1. Ai margini delle zone a verde pubblico ricreativo aventi superficie superiore a mq 1.500 dovranno essere riservati spazi per la sosta dei veicoli in ragione di almeno un posto macchina (oltre i necessari spazi di manovra e di accesso) ogni 300 mq di area a verde.
  2. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto, ad esempio, della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici e le opere di mitigazione ambientale, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

**art. 16 Capacità edificatoria delle aree di decollo**

1. Il Piano dei Servizi nella tavola *PS06 Aree di decollo*, assegna alle aree individuate una capacità edificatoria trasferibile negli ambiti indicati dal Documento di Piano quali Ambiti di Trasformazione e dal Piano delle Regole quali Piani Attuativi residenziali (fatta salva la possibilità per tutti gli altri interventi prevista al Capo V - delle presenti norme), nella seguente misura:
  - Servizi all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) non destinati alla realizzazione della rete ecologica: 0,20 mq/mq;
  - Servizi a verde naturale all'interno ed all'esterno del TUC sia di rapporto con i corsi d'acqua sia costituenti varchi della rete ecologica: 0,10 mq/mq.

## Capo IV - Dotazione di aree a servizi

### art. 17 Standard urbanistico

1. Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale indicata nelle Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione e nelle Schede per l'attuazione delle aree di completamento, nonché dalle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
2. Tale dotazione non potrà comunque essere inferiore a:
  - 26,5 m<sup>2</sup> / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 1 abitante = 50 mq SL (1 abitante = 150 m<sup>3</sup> VU)
  - 100 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di SL per le destinazioni terziarie e le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in esercizi di vicinato e media struttura, fatto salvo quanto precisato al successivo art. 18; sono esclusi gli esercizi di vicinato nei NAF e le attività di artigianato di servizio con SL inferiore a 250 mq all'interno dei NAF;
  - 200 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di SL per le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in grande struttura calcolati secondo le modalità stabilite dalle norme regionali;
  - 10 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di SL per le destinazioni industriali e/o artigianali.
3. La dotazione a servizi in caso di mutamento d'uso o di ampliamento deve essere calcolata sulla base dell'incremento del Carico Urbanistico in relazione alle quantità di cui al precedente comma.

### art. 18 Aree a servizi (standard urbanistici) per le destinazioni commerciali di vendita

#### art. 18.1. Esercizi di vicinato

1. Per i negozi di vicinato, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato la dotazione di servizi minima richiesta è il 75% della SL.
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 SL inferiore a 250 mq è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
3. L'apertura di nuovi negozi in caso di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, 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.
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. 23 delle presenti norme, da definirsi in apposita convenzione.
5. Gli standard urbanistici per gli esercizi di vicinato sono dovuti nella misura del 100% della Superficie Lorda quando è prevista la 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.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, 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.

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 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.

#### **art. 18.2. Medie Strutture di Vendita**

1. Per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita, ove ammesse, la dotazione di servizi minima è dovuta nella misura del 100% della Superficie Lorda complessiva con le seguenti specifiche:
  - Nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), le medie strutture di vendita 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 medie strutture di vendita, 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. 23, è consentita nella misura massima del 50% escludendo le aree dovute a parcheggio.
2. Per l'ammissibilità dell'apertura o dell'ampliamento di medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato sempre prioritariamente al rilascio del titolo edilizio deve essere sempre valutata ed accertata la presenza delle seguenti caratteristiche, sentita la commissione Paesaggio e del Territorio:
  - 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. 18.3. Grandi Strutture di Vendita**

1. Il presente PGT non prevede l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita.
2. In ogni caso, eventuali varianti al PGT che consentano l'insediamento di grandi strutture di vendita, devono prevedere che tali aree di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della Superficie Lorda degli edifici previsti, 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.
3. Nei casi di Centri Commerciali, la dotazione di cui al comma precedente è calcolata in riferimento alle sole superfici commerciali; in riferimento agli spazi per i quali si prevedano destinazioni diverse si applica la relativa dotazione di standard prevista dal PGT.
4. È comunque ammessa la cessione di standard qualitativi o in subordine di monetizzazione parziale, nella misura massima del 20%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:
  - a. sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:
    - per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
    - per concentrazione di medie strutture di vendita;
    - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
    - per accorpamento di medie strutture di vendita;
    - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
  - b. sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

## Capo V - Perequazione, compensazione e incentivazione

### art. 19 Definizioni

1. In tutte le aree soggette a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato in conformità alle previsioni del Piano delle Regole, al fine di garantire l'attuazione del progetto dei servizi comunali, sono stati definiti, ai sensi dell'art. 11 della L.r 12/2005, in conformità a quanto individuato nel Documento di Piano, i seguenti criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione suddivisi per ambiti d'intervento, tessuto urbano e destinazione d'uso prevalente.

#### art. 19.1. Perequazione

1. La perequazione è da intendersi quale strumento principale per l'attuazione delle previsioni di piano. Essa si attua tramite la cessione al Comune di aree, dette di decollo, individuate nella tavola *PS06 Aree di decollo* del Piano dei Servizi, che hanno la capacità di generare volumetria trasferibile in ambiti edificabili. Nel caso l'area in cessione al Comune generi maggior capacità edificatoria di quella necessaria per uno specifico intervento, la rimanenza potrà essere inserita nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori e rimanere a disposizione del cedente.
2. Per gli ambiti residenziali e non residenziali viene applicato lo strumento della perequazione nella misura pari al 50% della capacità edificatoria prevista fatto salvo diverse disposizioni degli articoli seguenti.

#### art. 19.2. Compensazione

1. In alternativa alla perequazione è data facoltà proporre, da parte dell'attuatore, l'applicazione di misure di compensazione nella misura massima del 50% della perequazione. Queste si concretizzano tramite la realizzazione di opere pubbliche, considerando in via prioritaria quanto previsto all'interno del perimetro dell'ambito nelle tavole *PS05a Attrezzature e servizi: assetto previsto* del PdS o nelle schede d'ambito determinandone il valore minimo ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme. In ogni caso le opere pubbliche previste in compensazione devono avere l'assenso da parte della Amministrazione comunale sulla base di specifico progetto e valutazione preliminare dei costi.

Nel caso in cui il valore della realizzazione del servizio all'interno e/o all'esterno dell'ambito risultasse più onerosa, l'obbligo alla realizzazione totale del servizio non viene meno con possibilità di scomputo dei costi eccedenti l'importo previsto della compensazione tramite gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

2. La compensazione deve essere applicata con le modalità previste nelle presenti norme e dei valori indicati all'art. 22, contemplando in ogni caso la cessione gratuita delle aree interessate dalle opere.
3. Nel caso in cui la SL da perequare, fosse inferiore a 50 mq è data la possibilità di applicare l'istituto della compensazione sino al 100% della necessità di perequazione.

Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo od a Permesso di Costruire Convenzionato in corso di attuazione, restano valide le rispettive convenzioni sino al termine di validità delle stesse.

#### art. 19.3. Incentivazione

1. L'incentivazione è il riconoscimento di diritti edificatori aggiuntivi a quelli previsti, finalizzati al miglioramento delle dotazioni urbane delle zone interessate da questo strumento. La sua applicazione è facoltativa e si concretizza tramite l'applicazione del criterio della perequazione per

- il 100% della parte incentivata, con possibilità di compensazione alternativa (servizi od urbanizzazioni) di valore almeno pari a quello di mercato della corrispondente capacità edificatoria incentivata, determinato ai sensi dell'art. 22.
2. Con l'applicazione della misura dell'incentivazione è data la possibilità all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), per quegli edifici che abbiano necessità di SL maggiore rispetto alle attuali capacità edificatoria, di incrementare la SL edificabile anche oltre agli indici di zona indicati (nel rispetto degli altri parametri, quali altezza, IC, IP, distanze), di applicare il meccanismo dell'incentivazione secondo il seguente schema:
    - Ambiti di Trasformazione (ATR): ampliamento del 20% della SL ammessa (da prevedere durante l'attuazione dell'Operazione di Piano all'interno della convenzione);
    - Tessuto Residenziale di Assestamento (TRA): ampliamento del 20% della SL ammessa;
    - Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a PdCC o PA (TR\_V): ampliamento del 20% (da prevedere durante l'attuazione dell'Operazione di Piano all'interno della convenzione);
    - Tessuto terziario e commerciale di consolidamento a SL definita (TCC\_V) ampliamento del 20% del VU (da prevedere durante l'attuazione dell'Operazione di Piano all'interno della convenzione);
    - Ambiti di Rinnovo Urbano (RIN): ampliamento del 20% della SL per la componente residenziale o SL negli altri casi;
    - Tessuto produttivo di consolidamento a SL definita (TPC\_V): ampliamento del 20% (da prevedere durante l'attuazione dell'Operazione di Piano all'interno della convenzione);
  3. Ai fini dell'incentivazione, la perequazione si attua, oltre che dalle aree di decollo individuate nel Piano dei Servizi, accedendo alla volumetria dall'ATR 1 del PGT previgente già convenzionato. La volumetria (VU) messa a disposizione, è pari a 6.000 mc frazionabili sui 15.000 mc attribuiti all'ATR1. Per i produttivi e terziari il rapporto volume/SL è pari a 3 mc/1 mq.

**art. 20 Piani Attuativi Residenziali e PdCC (TR\_V) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR) del Documento di Piano (Allegato 1 del PdR )**

1. I Piani Attuativi Residenziali sono le aree individuate e soggette per la loro attuazione all'adozione di uno strumento pianificatorio di maggior dettaglio.
2. I PdCC sono le aree o interventi individuati all'interno del Piano delle Regole che si attuano tramite il Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). Nell'ambito di vigenza del Documento di Piano, in deroga al comma 1 dell'art.19.2 e nel caso di non applicabilità del comma 4 dello stesso, per queste operazioni di piano è data facoltà su richiesta dell'operatore di incrementare la percentuale di applicazione della compensazione alternativa dal limite generale del 50% al massimo del 100% della perequazione prevista, entro un limite complessivo per la totalità delle operazioni di piano ricadenti in questa fattispecie pari a 1000 mq di SL (3.000 mc). Raggiunto detto limite, vale quanto previsto dal comma 1 del 19.2.
3. La loro capacità edificatoria è determinata sulla base delle tabelle riportate nell'Allegato 1 che ne disciplina altresì il meccanismo della perequazione/compensazione.

**art. 21 Ambiti Residenziali e non Residenziali del Tessuto Urbano Consolidato.**

**21.1. Ambiti Residenziali (TRA)**

1. Nel Tessuto Residenziale di Assestamento(TRA) il criterio della perequazione si applica agli interventi di ampliamento, demolizione/ricostruzione e nuova edificazione, con una SL pari o superiore a 100 mq, e viene calcolato solo sulla SL eccedente tale limite, nella misura pari al 50%.

**21.2. Ambiti non Residenziali (TPC V, TCC V)**

1. I Piani Attuativi non residenziali sono le aree individuate e soggette per la loro attuazione all'adozione di uno strumento pianificatorio di maggior dettaglio.
2. La loro capacità edificatoria è determinata sulla base delle tabelle riportate nell'Allegato 1 che ne disciplina altresì il meccanismo della perequazione/compensazione.
3. Con riferimento al comma 3 dell'articolo 31 del PdR la facoltà consentita è subordinata a perequazione/compensazione pari al 100% del surplus di volume totale conseguito, da calcolarsi con un rapporto volume/SL pari a 3 mc/1 mq.

**21.3. Ambiti non Residenziali (TPC, TCC, RIN)**

1. Viene applicato lo strumento della perequazione nella misura pari al 50% della capacità edificatoria prevista.
2. Con riferimento al comma 3 dell'articolo 29 del PdR del Tessuto produttivo di contenimento e riordino (TPC) , la facoltà consentita è subordinata a perequazione/compensazione pari al 100% del surplus di volume totale conseguito, da calcolarsi con un rapporto volume/SL pari a 3 mc/1 mq.
3. La perequazione prevista negli ambiti di Rinnovo Urbano (RIN) ) si applica nella misura pari al 100% degli ampliamenti e delle nuove edificazioni.

**art. 22 Modalità di applicazione dei criteri di perequazione, compensazione, incentivazione:**

1. Di seguito vengono descritte le regole generali di calcolo da utilizzare per la determinazione della perequazione, della compensazione ed incentivazione, fatto salvo quanto previsto dalla successiva tabella.

**art. 22.1. Modalità di applicazione del criterio di perequazione**

1. Le aree di decollo da reperire in relazione all'applicazione del criterio di sono calcolate, in funzione dell'ambito di intervento e della sua destinazione urbanistica, come segue:
  - a. ambiti residenziali: la superficie corrispondente delle aree di decollo (Superficie Aree di Decollo = SAD) da reperire è pari a:  
SAD = SL assegnata in perequazione / indice fondiario area di decollo (PdS art. 16)
  - b. ambiti non residenziali terziari: la superficie delle singole aree di decollo (SAD) da reperire è pari a:

$$SAD = \frac{(SL \text{ assegnata in perequazione} \times 1,2)}{\text{Indice fondiario area di decollo (PdS art. 16) X 3}}$$

- c. ambiti non residenziali produttivi: la superficie delle singole aree di decollo (SAD) da reperire è pari a:

$$SAD = \frac{(SL \text{ assegnata in perequazione})}{\text{Indice fondiario area di decollo (PdS art. 16) X 3}}$$

2. Le eventuali edificazioni esistenti in aree oggetto di attuazione concorrono alla determinazione della SL complessiva e sono pertanto sottratte agli obblighi di perequazione, tranne nel caso in cui queste modifichino la loro destinazione d'uso; in quest'ultima eventualità la perequazione viene calcolata al 50% della dimensione dell'edificazione, secondo le previsioni al Capo V -, in termini di cambio d'uso. La perequazione è ricavabile, mediante formula inversa, con i valori di compensazione di cui al comma 1
3. Con riferimento agli ambiti TRC\_V da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), in sede di richiesta di rilascio del PdCC, il privato può presentare una proposta di PdCC con una SL inferiore a quella massima prevista dal Piano delle Regole con rinuncia espressa della restante capacità edificatoria. Qualora la giunta comunale, viste la dimensione dell'intervento e le condizioni di contesto, ritenga compatibile tale proposta, con propria Deliberazione la accoglie; a seguito dell'accoglimento della proposta il calcolo della aree a standard, del meccanismo perequativo e di ogni altro adempimento previsto sarà calcolato sul nuovo valore approvato dalla Giunta, senza che ciò costituisca variante al PGT.

#### **art. 22.2. Modalità di applicazione del criterio della compensazione**

1. La compensazione, alternativa alla perequazione, è quantificata come segue:
- a. ambiti residenziali (esclusi ATR) viene assunto come riferimento il costo del volume pari a 180 €/mc per il capoluogo e pari a 150 €/mc per le frazioni e pertanto il valore minimo dell'opera o servizio da realizzare (SLOS) è pari a:  
VOS = Volume assegnato da perequare x €/mc
- b. ambiti di trasformazione residenziale (ATR): viene assunto come riferimento il costo del Volume pari a 270 €/mc per il capoluogo e pari a 220 €/mc per le frazioni, e pertanto il valore minimo dell'opera o servizio da realizzare (SLOS) è pari a:  
VOS = Volume assegnato da perequare x €/mc
- c. ambiti non residenziali terziari e commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita: viene assunto come riferimento il costo al mq di SL pari a 300 €/mq e pertanto il valore dell'opera a servizio da realizzare (SLOS) è pari a:  
SLOS = SL assegnata di perequazione x €/mq
- d. ambiti non residenziali produttivi: viene assunto come riferimento il costo al mq di SL pari a 180 €/mq e pertanto il valore dell'opera a servizio da realizzare (SLOS) è pari a:  
SLOS = SL assegnata di perequazione x €/mq

**art. 22.3. Adeguamento dei criteri**

1. Ai fini di una applicazione dei principi di perequazione e compensazione che meglio possano adeguarsi alle mutabili condizioni del mercato è attribuita competenza al Consiglio Comunale in ordine a:
  - Revisione annuale dei valori di compensazione di cui al Capo V, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e dell'indice del costo di costruzione. In assenza di specifico provvedimento si intendono confermati i valori vigenti ovvero quelli definiti con l'ultima revisione deliberata
  - Modifica dell'applicazione delle modalità di perequazione, con possibile ricorso alla compensazione, in ordine alle previsioni di cui all'0 comma 11 del paragrafo "Ambiti Residenziali e non Residenziali del Tessuto Urbano Consolidato soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato" che non incidano sui diritti volumetrici previsti del PGT.

**art. 23 Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito di intervento della dotazione di aree a servizi**

**art. 23.1. Nel tessuto urbano consolidato**

1. È consentita, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal Piano delle Regole, la corresponsione al Comune, in caso di valutazione positiva di quest'ultimo, in ordine di priorità ed in via alternativa tra loro di:
  - a. la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento in misura definita applicando alla quantità delle aree non cedute in sito, i seguenti parametri:
    - 1,5 sull'indice delle aree di decollo pari a 0,20 mq/mq;
    - 3 sull'indice delle aree di decollo pari a 0,10 mq/mq;scegliendo prioritariamente dette aree tra quelle indicate nelle tavole *PS05a Attrezzature e servizi: assetto previsto*;
  - b. una prestazione in termini di Standard Qualitativo per la realizzazione di opere individuate dal Comune o di servizi previsti dal PdS, con le modalità stabilite nel regolamento delle monetizzazioni approvato dal Comune;
  - c. la corresponsione al Comune di una somma secondo quanto stabilito nel regolamento delle monetizzazione approvato dal Consiglio Comunale ed eventuali successivi aggiornamenti.

**art. 23.2. Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)**

1. Negli ambiti di trasformazione, la dotazione di aree a servizi individuata dalle relative Schede e quella ulteriore necessaria a soddisfare il prevedibile fabbisogno indotto dall'insediamento in progetto dev'essere assicurata all'interno del perimetro del Piano Attuativo. È ammessa in alternativa, su valutazione positiva dell'Amministrazione Comunale, la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento in misura definita applicando indistintamente il parametro 2 (secondo le modalità di cui art. 23.1 lett.a) alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalle tavole *PS05a Attrezzature e servizi: assetto previsto*.

**art. 24 Quadro economico dell'opera da realizzarsi a titolo di compensazione**

1. Le voci del quadro economico dell'opera pubblica definita da realizzarsi a titolo di compensazione che contribuiscono a definire l'impegno finanziario del committente dell'intervento di attuazione del PGT sono le seguenti:
  - intervento da realizzarsi da parte di committente non soggetto al recupero dell'i.v.a.:
    - a. Valore dell'opera;
    - b. IVA;
  - intervento da realizzarsi da parte di committente soggetto al recupero dell'i.v.a.:
    - c. Valore dell'opera;
2. In ambedue i casi sopra riportati, le spese tecniche sono a carico del soggetto attuatore.
3. Nel caso in cui, in corso di validità della convenzione regolante i rapporti economici tra l'Ente e il committente, quest'ultimo, anche a seguito di passaggio di proprietà, dovesse modificare la propria posizione giuridica nei confronti dell'I.V.A. tale modifica incide anche sull'impegno finanziario definito, la previsione di quest'ultimo comma deve essere riportato nell'atto convenzionatorio.

**art. 25 Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**

1. I singoli Piani Attuativi nelle aree del tessuto urbano consolidato e negli Ambiti di Trasformazione possono prevedere altresì l'insediamento di edilizia residenziale pubblica da locare secondo le forme previste dalla normativa vigente, per un periodo non inferiore a 50 anni, nella misura minima del 5% della volumetria realizzabile, incentivato dal PGT mediante un aumento percentuale della volumetria ammessa pari al 10%.
2. Tali interventi saranno oggetto di convenzionamento che dovrà, a livello minimo, 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 non indicato ma necessario per la corretta gestione dei contenuti dell'atto convenzionatorio.

**ALLEGATO 1 – AREE DI DECOLLO**

Codice PGT	Località	mq	Tipologia	Capacità edificatoria (mq/mq)
C_01	CAPOLUOGO OVEST	8.840,00	verde naturale	0,10
C_02	CAPOLUOGO OVEST	6.792,00	verde naturale	0,10
C_03	CAPOLUOGO OVEST	1.090,00	servizio interno al TUC	0,20
C_04	CAPOLUOGO OVEST	2.025,00	verde naturale	0,10
C_05	CAPOLUOGO OVEST	1.841,00	servizio interno al TUC	0,20
C_06	CAPOLUOGO OVEST	3.833,00	servizio interno al TUC	0,20
C_07	CAPOLUOGO EST	4.352,00	servizio interno al TUC	0,20
C_08	CAPOLUOGO EST	707,00	servizio interno al TUC	0,20
C_09	CAPOLUOGO EST	1.188,00	servizio interno al TUC	0,20
C_10	CAPOLUOGO EST	273,00	servizio interno al TUC	0,20
C_11	CAPOLUOGO EST	16.314,00	verde naturale	0,10
C_12	CAPOLUOGO EST	5.495,00	verde naturale	0,10
G_01	GAVARNO	1.154,00	verde naturale	0,10
G_02	GAVARNO	2.506,00	verde naturale	0,10
G_03	GAVARNO	1.071,00	verde naturale	0,10
G_04	GAVARNO	2.645,00	verde naturale	0,10
G_05	GAVARNO	1.936,00	verde naturale	0,10
G_06	GAVARNO	12.358,00	verde naturale	0,10
G_07	GAVARNO	1.690,00	verde naturale	0,10
G_08	GAVARNO	14.555,00	verde naturale	0,10
G_09	GAVARNO	362,00	verde naturale	0,10
L_01	LONNO	448,00	servizio interno al TUC	0,20
L_02	LONNO	103,00	servizio interno al TUC	0,20
L_03	LONNO	5.054,00	verde naturale	0,10
L_04	LONNO	2.167,00	verde naturale	0,10
L_05	LONNO	1.222,00	servizio interno al TUC	0,20