



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Eugenio Cavagnis
Vincenzo De Filippis
Mariarosa Perico

- sindaco -
- segretario comunale -
- assessore territorio e lavori pubblici -



Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10 Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10 BURL N° 8 del 23/02/11

Piano dei Servizi

Variante 01

Adottato D.C.C. n° 56 del 19/12/11 Approvato D.C.C. n° 12 del 09/03/12 BURL _____

Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

Variante 01 PA (Covedil)

Adottato D.C.C. n° 22 del 24/06/11 Approvato D.C.C. n° 37 del 07/10/11

Variante 02 PA (ex Oratorio femminile)

Adottato D.C.C. n° 26 del 22/07/11 Approvato D.C.C. n° 44 del 04/11/11

Variante 03 PA (Persico Spa - ex Comital)

Adottato D.C.C. n° 59 del 19/12/11 Approvato D.C.C. n° 13 del 09/03/12

Variante 02

Adottato D.C.C. n° 57 del 19/12/11 Approvato D.C.C. n° 16 del 19/03/12

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara

arch. Mariagiovanna Giudici

urb. Sara Bertuletti

geom. Manuela Seno



INDICE

Contenuti ed elaborati costitutivi.-

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 1.- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.-

Articolo 2.- Modifica delle destinazioni specifiche.-

Articolo 3.- Attuazione del Piano dei Servizi.-

Articolo 4.- Indici e parametri.-

Articolo 5.- Dotazione di aree a servizi.-

Articolo 6.- Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree per servizi.-

Articolo 7.- Edilizia residenziale pubblica.-

Articolo 8.- Quadro economico dell'opera da realizzarsi a titolo di compensazione

Contenuti ed elaborati costitutivi.-

Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale, anche in relazione alla funzione di polo attrattore riconosciuta al Comune dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

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 e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti norme tecniche, da:

- Relazione Piano dei Servizi
- Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Questionario sulla qualità dei servizi
- Gli interventi individuati sui servizi
- Tavole:

PdS 1	Stato di Fatto	scala 1: 5000
PdS 2	Progetto – 01 Salmezza	scala 1: 2000
	Progetto – 02 Lonno	scala 1: 2000
	Progetto – 03 Trevasco	scala 1: 2000
	Progetto – 04 Piazza	scala 1: 2000
	Progetto – 05 Capoluogo Ovest	scala 1: 2000
	Progetto – 06 Capoluogo Est	scala 1: 2000
	Progetto – 07 Gavarno	scala 1: 2000
PdS 3	Individuazione aree di Decollo	scala 1: 5000
PdS 4	Rete Ecologica Comunale	scala 1: 5500
PdS 5a	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - Fognature	scala 1: 5000
PdS 5b	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – Energia elettrica	scala 1: 5000
PdS 5c	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - Acquedotto	scala 1: 5000
PdS 5d	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – Rete Telecom	scala 1: 5000
PdS 5e	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – Metano	scala 1: 5000

Biciplan:

Relazione illustrativa

Tavole:

Pds 5	planimetria generale – stato attuale	scala 1:2.500
Pds 6	planimetria generale – stato attuale e progetto	scala 1:2.500
Pds 7	planimetria generale – interventi di progetto	scala 1:2.500
Pds 8	studio per via Ronchetti – via Bilabini	scala 1:2.500 / 1:500

Completano il Piano dei Servizi i seguenti strumenti quali Piani di Settore:

- Piano della Viabilità Minore già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 30 marzo 2007
- Piano Regolatore dell'Illuminazione Pubblica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 26 settembre 2008
- Piano Generale Traffico Urbano approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 del 06 giugno 2005

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 1.- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.-

1.1.- Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nella tavola PS2 con le seguenti sigle:

- istruzione e assistenza alla prima infanzia (IS): asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole secondarie inferiori, scuole secondarie superiori;
- verde naturale, sportivo e ricreativo (V): verde pubblico attrezzato, parco urbano o parco locale d'interesse sovracomunale, verde connettivo naturalistico, impianti sportivi, aree di sosta dei percorsi ciclopedonali;
- attrezzature di interesse collettivo (IC): 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;
- edilizia residenziale pubblica (ERP)
- 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.

1.2.- L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola PS2 s'intende quello in essere alla data del 31 dicembre 2009.

1.3.- 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.

Articolo 2.- Modifica delle destinazioni specifiche.-

2.1.- Le destinazioni specifiche a parco urbano, a sede principale del Comune, ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante del PdS.

2.2.- Le altre destinazioni specifiche 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.

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.

Articolo 3 - Attuazione del Piano dei Servizi.-

3.1.- Tutti i progetti, relativi alla realizzazione od alla ristrutturazione dei servizi, dovranno essere verificati ai sensi del cap. 5.10 del Rapporto Ambientale della VAS e dovranno tendere al raggiungimento dei criteri di sostenibilità urbanistica ed edilizia-tecnologica. Tale raggiungimento dovrà risultare da apposita relazione, esplicitata per punti, dalla quale dovranno emergere tutte le valutazioni anche se di esito negativo.

3.2.- 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.

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- s'impegna 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 ed, alla scadenza del periodo convenzionato, assicurare la piena disponibilità del bene al Comune senza previsione di alcun indennizzo.

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 per una percentuale non inferiore al 30% del costo dell'opera.

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.

3.3.- Fermo restando quanto previsto al comma 3.2, gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dalle presenti disposizioni.

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.

E' consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiani, anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale, secondo quanto previsto al comma 3.2.

3.4.- Gli spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni, assimilati dalla normativa vigente quali opere di urbanizzazione comunque non rientranti nella definizione di servizi, dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse (autorimesse) ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio (posti macchina) ovvero promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché asservite a questo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto notarile, da trascrivere a cura del proprietario.

Nelle nuove costruzioni o negli interventi di demolizione e ricostruzione, gli insediamenti residenziali e non residenziali, con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti macchina di uso privato in numero non inferiore a:

- 2 posti auto (p.a. dimensione minima ml 2,50x5,00), dotati di adeguate aree di manovra, per ogni unità immobiliare abitativa, ritenendosi così soddisfatta la quota minima prevista dall'art. 41-sexies della legge 1150/42, per gli edifici facenti parte dei nuclei di antica formazione classificati con grado di intervento 6° e 7°, nel caso procedano alla demolizione e ricostruzione ammessa, la dotazione minima è ridotta ad 1 p.a. per ogni abitazione prevista;
- 1 p.a. ogni 100 mq. di Slp per le attività produttive (industriali e artigianali) e commercio all'ingrosso;
- 1 p.a. ogni 30 mq. di Slp per l'attività alberghiera;
- 1 p.a. ogni 50 mq. di Slp per le attività terziarie (direzionale, pubblico esercizio, commercio al dettaglio, uffici, ecc.).

Nel caso di intervento di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici con parti destinate ad attività terziarie, all'interno del tessuto urbano consolidato e consolidato modificabile a destinazione residenziale, i parcheggi di pertinenza di cui alla Legge 122/89 relativi alle superfici a destinazione terziaria, nella misura sopra riportata, dovranno essere realizzati all'esterno delle recinzioni dei fabbricati e preferibilmente con accesso diretto dalla strada pubblica.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ricadenti nelle zone R5-R6-R7, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali (entro il raggio di 500 m) come previsto all'art. 64 comma 3 LR 12/2005 e s.m.i. Per tutte le altre zone, in alternativa è data la possibilità di monetizzazione secondo le modalità previste dalla DCC 16/2006.

Al fine di garantire l'adeguato rapporto peso insediativo - spazio a parcheggio privato pertinenziale, con riferimento all'art. 64 comma 3 LR 12/2005 si specifica che le aree computabili ai fini del raggiungimento della superficie 1mq/10mc di volumetria resa abitativa (con un massimo di mq 25 per ciascuna nuova unità abitativa), dovranno essere esclusivamente quelle effettivamente destinate alla sosta degli autoveicoli, inclusi gli spazi di manovra, corselli percorsi d'accesso agli stalli. In ogni caso dovrà essere garantito un posto auto, di dimensione non inferiore a m 2,50x5,00, per ogni unità immobiliare ricavata con l'intervento di recupero abitativo del sottotetto. Tali parcheggi privati integrano i parcheggi pertinenziali già individuati per l'edificio esistente. Nel caso in cui i parcheggi pertinenziali già esistenti sul lotto di pertinenza superino la dotazione minima di 1mq/10mc dimostrati ad intervento avvenuto, non è necessario integrare la dotazione minima.

I parcheggi realizzati nel sottosuolo in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dall'art. 9 della legge 122/89 e della legge regionale 12/2005 artt. da 66 a 69, sono da intendersi quelli volti ad adeguare gli edifici esistenti alla data del 24.3.1989 alle attuali disposizioni. Tale adeguamento si ritiene soddisfatto se verrà raggiunta la misura prevista dall'art. 41-sexies della legge 1150/42 o due posti auto (20 mq. lordi per posto auto) per ogni unità abitativa.

E' data la possibilità al proprietario delle aree destinate a servizi di proporre, ai sensi del 2° comma dell'art. 67 L.R.12/2005, la

realizzazione di autorimesse al di sotto di aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse generale. La realizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, deve essere accompagnata dall'attuazione della previsione del PdS mediante apposito convenzionamento e assoggettamento ad uso pubblico dell'area interessata ai sensi art. 3.2 delle presenti norme.

3.5- 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.

3.6- La rete ecologica comunale, individuata alla tavola PdS4, oltre alle connessioni formate da aree di proprietà od interesse pubblico, prevede la creazione 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 (art. 6 punto 14 N.T.A. PdR) che definisce 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 (Sc).

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

3.7- 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.

Articolo 4.- Indici e parametri.-

4.1.- La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

4.2.- Nel caso di realizzazione diretta dell'opera, ai sensi dell'art. 3.2, da parte di soggetto diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti, gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Attrezzature interesse collettivo:

1) $I_f = 3,00 \text{ mc./mq.}$

2,00 mc./mq. nelle frazioni Lonno e Gavarno

2) $D = 0,50$

3) $H = \text{ml. } 12$ o comunque superiori per motivate esigenze

4) aree a parcheggio = 1 posto macchina ogni 3 utenti potenziali.

Le attrezzature per il culto potranno essere realizzate nelle aree a ciò deputate nell'ambito dell'azzonamento; 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.

Verde Pubblico Sportivo:

- 1) Rc = 30,0%
- 2) D = 0,50
- 3) H = 14 ml. o comunque superiori per motivate esigenze.
- 4) aree a parcheggio = 1 posto macchina ogni 3 spettatori potenziali.

Verde Pubblico Ricreativo e naturale:

- 1) RC = 2,0%
- 2) D = 1,00
- 3) H = ml. 4,00

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.

4.3.- 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.

4.4.- Il Piano dei Servizi nella tavola "PdS3 – Individuazione 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 (fatto salva la possibilità per tutti gli altri interventi prevista all'art. 5.3), nella seguente misura:

- Servizi all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) non destinati alla realizzazione della rete ecologica: 0,3 mc/mq ad eccezione dell'area a servizi per l'istruzione limitrofa all'attuale Istituto Alberghiero che ha in dotazione un diritto edificatorio definito pari a 2000 mc;
- 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: 0,15 mc/mq;
- Servizi a verde naturale esterno al TUC costituente margine urbano per la costruzione della rete ecologica: 0,10 mc/mq;
- Servizi a verde naturale esterno al TUC in area vincolata ma necessario al completamento della rete ecologica: 0,05 mc/mq.

4.5- Nel caso di cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata, possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori, nella misura sopra prevista in relazione alla tipologia di servizio.

Articolo 5.- Dotazione di aree a servizi.-

5.1.- Standard Urbanistico: 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.

Tale dotazione non potrà comunque essere inferiore a:

- 26,5 m² / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 m³ / abitante;
- 100 m² /100 m² di SIp per le destinazioni terziarie e le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in esercizi di vicinato e media struttura;
- 200 m² /100 m² di SIp per le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in grande struttura;
- 10 m² /100 m² di Sf per le destinazioni industriali e/o artigianali.

La dotazione a servizi, se non individuata nei singoli ambiti, non è obbligatoria per il tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2) se l'intervento proposto è inferiore a mc 2.000 di V complessivi, e per il tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2) se l'intervento proposto è inferiore a mq 1.000 di SIp complessivi. Nel caso in cui l'intervento proposto risultasse superiore a mc 2.000 di V complessivi o a mq 1.000 di SIp complessivi (nei rispettivi tessuti), la dotazione servizi andrà conteggiata sulla quantità in ampliamento all'esistente.

5.2.- Standard urbanistici per le destinazioni commerciali di vendita

1) ESERCIZI DI VICINATO

Per i negozi di vicinato, all'interno del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 33 NTA del PDR la dotazione di servizi minima richiesta è il 75% della SIp (esclusi gli esercizi vigenti ed i subentri in zona A).

L'apertura di nuovi negozi, dall'entrata in vigore delle presenti norme l'attivazione iniziale di spazi per la vendita al dettaglio di vicinato, 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.

E' ammessa la monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi ai sensi dell'art. 6, nella misura massima del 50% (100% nelle zone A), di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in apposita convenzione.

Gli standard urbanistici per gli esercizi di vicinato sono dovuti nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento quando è prevista la realizzazione di superfici commerciali all'interno di piani attuativi od all'interno di zone produttive, escludendo la cessione di standard qualitativo e la monetizzazione della quota di standard urbanistico dovuto a parcheggio.

2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

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 di pavimento complessiva con le seguenti specifiche:

- Nel tessuto urbano consolidato, le medie strutture di vendita esistenti od insediabili dovranno comunque verificare e garantire la dotazione di standard prevista, valutata sull'intero complesso edilizio esistente, 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 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. Tale compatibilità infrastrutturale è in stretto riferimento alle analisi ed alla programmazione del PGTU vigente.

- All'esterno del tessuto urbano consolidato, per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore o uguale a mq 600, dovrà essere obbligatoriamente reperita in loco la dotazione minima di parcheggio prevista dalla normativa vigente, mentre per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 600 il reperimento degli standard dovrà essere completamente garantito nella misura massima prevista previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo.

In ognuno dei due casi la monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi, ai sensi art. 6, è consentita nella misura massima del 50% escludendo le aree dovute a parcheggio.

Per l'ammissibilità dell'apertura o dell'ampliamento di medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato deve essere sempre valutata ed accertata la presenza delle seguenti caratteristiche:

- 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).

È comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, la monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione a servizi ai sensi art. 6 nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale, oppure mediante la realizzazione di standard qualitativi concordati con l'amministrazione comunale.

3) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Le eventuali varianti al PRG che consentono l'insediamento di grandi strutture di vendita, prevedono che tali aree di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento 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.

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.

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.

5.3.- Perequazione, compensazione ed incentivazione

In tutte le aree soggette a Piano Attuativo ed 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, 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.

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 PdS3 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 dei Diritti Immobiliari e rimanere a disposizione del cedente.

In alternativa alla perequazione è data facoltà proporre, da parte dell'attuatore, l'applicazione della compensazione. Questa si concretizza tramite la realizzazione di opere pubbliche (servizi od urbanizzazioni) di valore almeno pari a quello di mercato della corrispondente volumetria (VMV). Nel caso in cui il valore della realizzazione del servizio all'interno e/o all'esterno dell'ambito risultasse più onerosa del VMV, l'obbligo alla realizzazione totale del servizio non viene meno ed il Comune scomputerà solo gli oneri di urbanizzazione primaria.

La compensazione può essere applicata secondo le percentuali indicate nei singoli ambiti, è definita dalle modalità previste di seguito e dai valori indicati al punto 5.4, contemplando comunque la cessione gratuita delle aree interessate dalle opere.

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; eventuali variazioni introdotte dal PGT, a seguito delle fasi di partecipazione o anche oggetto di successive richieste che ne mutano la destinazione d'uso, rendono applicabile il solo meccanismo della compensazione determinata ai sensi del punto 5.4.

L'incentivazione è il riconoscimento di diritti edificatori aggiuntivi a quelli massimi previsti, finalizzati al miglioramento delle dotazioni urbane delle zone interessate da questo strumento. La sua applicazione è facoltativa e si concretizza tramite la realizzazione di opere pubbliche (servizi od urbanizzazioni) di valore almeno pari a quello di mercato della corrispondente capacità edificatoria incentivata, determinato ai sensi del punto 5.4.

Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Piani Attuativi Residenziali all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

Sono le aree individuate e soggette per la loro attuazione all'adozione di uno strumento pianificatorio di maggior dettaglio e vedono generare la propria capacità edificatoria dalla somma di:

- 50% capacità edificatoria propria dell'area di intervento;
- 50% capacità edificatoria derivante da un'operazione di perequazione.

Nel caso il proponente volesse, facoltativamente, applicare l'istituto della compensazione in alternativa alla perequazione, tale opportunità è data sino ad un massimo del 50% della perequazione.

Le percentuali di compensazione e perequazione, nella loro fase attuativa, potranno motivatamente trovare una diversa distribuzione percentuale, da valutarsi a giudizio insindacabile del Comune.

Per gli ambiti dove la compensazione è indicata dalle tabelle del Piano delle Regole si fa riferimento all'importo quantificato, fatto salvo l'adeguamento previsto di cui al punto 5.4. c.4.

In questi ambiti non è prevista l'incentivazione.

Ambiti Residenziali e non Residenziali del Tessuto Urbano Consolidato soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Sono le aree o interventi individuati all'interno del Piano delle Regole che si attuano tramite il permesso di costruire convenzionato. Riguardano sia le Aree di Completamento, sia le Aree del Tessuto Consolidato, sia le Aree del Tessuto Consolidato Modificabile.

Per gli ambiti residenziali lo strumento della perequazione viene applicato per le aree di Completamento (R8), di Tessuto Consolidato ad Assetto Modificabile (R6) e di Tessuto consolidato (R5B)

Negli ambiti R8 la perequazione è stabilita nella misura pari al 50% della capacità edificatoria prevista ovvero secondo quanto determinato nelle singole tabelle allegate alle NTA del Piano delle Regole.

Negli ambiti R6 e R5B la perequazione si applica nella misura pari al 50% della capacità edificatoria prevista, limitatamente agli ampliamenti o costruzioni autonome pari o superiori a mc 300 e calcolata solo sull'ampliamento eccedente tale limite.

Nel caso il proponente volesse, facoltativamente, applicare l'istituto della compensazione in alternativa alla perequazione, tale opportunità è data sino ad un massimo del 100% della perequazione.

L'incentivazione è prevista negli ambiti a Tessuto Consolidato (R5A ed R5B) e negli ambiti a Tessuto Consolidato ad Assetto Modificabile (R6 ed R7) e si applica nella misura pari al 100% della parte incentivata.

Per gli ambiti non residenziali viene applicato lo strumento della perequazione nella misura pari al 50% della capacità edificatoria prevista per le aree di Completamento (P3-T3) e nella misura del 50% dell'ampliamento oltre l'indice di zona per il Tessuto Consolidato (P1-T1). Nel caso il proponente volesse, facoltativamente, applicare l'istituto della compensazione in alternativa alla perequazione, tale opportunità è data sino ad un massimo del 100% della perequazione.

La compensazione può avvenire, quale alternativa da valutarsi, tramite dotazioni ambientali di cui all'art. 38 NTA del PdR individuate anche sull'area d'intervento.

L'incentivazione è prevista negli ambiti a Tessuto Consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2) e si applica nella misura pari al 100% della parte incentivata.

Sia per gli ambiti residenziali che non residenziali, parte o l'intera compensazione, può essere soddisfatta con la realizzazione del servizio pubblico individuato all'interno del perimetro dell'ambito, obbligatoriamente per le parti previste dalla tavola 2 del Piano dei Servizi, e l'eventuale differenza potrà essere soddisfatta mediante la realizzazione di un'ulteriore opera pubblica.

Per gli ambiti dove la compensazione è indicata dalle tabelle del Piano delle Regole si fa riferimento all'importo quantificato, fatto salvo l'adeguamento previsto di cui al punto 5.4. c.4.

Piani Attuativi Terziari e Produttivi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

Sono le aree individuate nel Piano delle Regole e per le quali lo strumento d'attuazione è il Piano Attuativo convenzionato. Per quanto sopra la capacità edificatoria di questi ambiti, dove non diversamente specificato nelle schede allegate alle NTA del PdR, è data dalla somma:

- 50% capacità edificatoria propria dell'area di intervento;
- 50% capacità edificatoria derivante da un'operazione di perequazione.

Nel caso il proponente volesse, facoltativamente, applicare l'istituto della compensazione in alternativa alla perequazione, tale opportunità è data sino ad un massimo del 100% della perequazione.

Per gli ambiti dove la compensazione è indicata dalle tabelle del Piano delle Regole si fa riferimento all'importo quantificato, fatto salvo l'adeguamento previsto di cui all'art. 5.4. c.4.

L'intera compensazione deve essere soddisfatta con la realizzazione di un intervento di interesse pubblico prioritariamente individuato all'interno del Piano dei Servizi.

In questi ambiti non è prevista l'incentivazione.

5.4.- Criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione:

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.

La **perequazione** è calcolata, in funzione dell'ambito di intervento e della sua destinazione urbanistica, come segue:

a) ambiti residenziali: la superficie corrispondente delle aree di decollo (SAD) da reperire è pari a:

$$SAD = \text{volume assegnato in perequazione} / \text{indice fondiario area di decollo (PdS art 4.4)}$$

b) ambiti non residenziali terziari: la superficie delle singole aree di decollo (SAD) da reperire è pari a:

$$SAD = \frac{(\text{SLP assegnata in perequazione} \times \text{valore di compensazione terziario} / \text{valore di compensazione residenziale})}{\text{Indice fondiario area di decollo (PdS art 4.4)}}$$

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

$$SAD = \frac{(\text{SLP assegnata in perequazione} \times \text{valore di compensazione produttivo} / \text{valore di compensazione residenziale})}{\text{indice fondiario area di decollo (PdS art 4.4)}}$$

La Volumetria e/o la Superficie Lorda di Pavimento degli edifici esistenti all'interno delle aree per servizi classificate quali aree di decollo, ai sensi art 61 delle NTA del PdR, concorrono a definire la perequazione. I diritti edificatori corrispondono alla dimensione degli edifici stessi, pertanto tali edifici potranno essere ceduti al Comune e la relativa volumetria o superficie lorda di pavimento potrà essere trasferita nelle aree soggette ai criteri della perequazione.

La **compensazione**, alternativa alla perequazione e l'**incentivazione** previste dal PdR, sono quantificate come segue:

- a) ambiti residenziali: viene assunto come riferimento il costo della volumetria V pari a 250 €/mc per il capoluogo e pari a 200 €/mc per le frazioni, e pertanto il volume dell'opera o servizio da realizzare (VOS) è pari a:

$$VOS = \text{volume assegnato di perequazione} \times \text{costo V}$$

- b) ambiti non residenziali terziarie e commerciali per esercizi di vicinato: viene assunto come riferimento il costo al mq di Slp pari a 300 €/mq e pertanto il valore dell'opera a servizio da realizzare (VOS) è pari a:

$$VOS = \text{SLP assegnata di perequazione} \times \text{costo Slp}$$

In considerazione del fatto che gli insediamenti delle medie e grandi strutture commerciali potranno avvenire solo a seguito di pianificazione attuativa, comunque denominata, la determinazione del costo di compensazione corrispondente sarà definito in sede di approvazione dei piani attuativi stessi e delle relative convenzioni, assumendo come riferimento il valore di mercato delle aree edificabili, ponderato anche in funzione della localizzazione dell'area, del consumo di suolo, dell'incidenza sull'incremento del traffico indotto ed al relativo appesantimento in termini urbani.

- c) ambiti non residenziali produttivi: viene assunto come riferimento il costo al mq di Slp pari a 200 €/mq e pertanto il valore dell'opera a servizio da realizzare (VOS) è pari a:

$$VOS = \text{SLP assegnata di perequazione} \times \text{costo Slp}$$

I valori sopra definiti saranno oggetto di revisione annuale con competenza attribuita alla Giunta Comunale, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e dell'indice del costo di costruzione.

Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo od a Permesso di Costruire Convenzionato in corso di attuazione, la quantificazione della compensazione avviene applicando la differenza di valore unitario del volume o della slp, indipendentemente dal parametro dimensionale utilizzato come segue:

- da residenza a terziario e commerciale esercizio di vicinato compensazione pari a 50 €/mq;
- da residenza a produttivo non ammesso;
- da terziario a produttivo nessuna compensazione;
- da terziario a residenza nessuna compensazione;
- da produttivo a residenza 50€/mc;
- da produttivo a terziario e commerciale esercizio di vicinato compensazione pari a 100 €/mq.

Le eventuali edificazioni esistenti in aree oggetto di attuazione concorrono alla determinazione della volumetria 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 del punto 5.4, in termini di cambio d'uso. La perequazione è ricavabile, mediante formula inversa, con i valori di compensazione del comma precedente.

Per gli interventi previsti dal PGT che ricadono in aree già edificabili nel precedente PRG ed esclusivamente per le zone urbanistiche sotto riportate, l'obbligo di perequazione trova un'applicazione scaglionata, fermo restando il dimensionamento complessivo, solo per il primo quinquennio di vigenza del nuovo strumento urbanistico, a partire dalla data di approvazione dello stesso e secondo la seguente tabella:

Nuovi insediamenti previsti nel PGT in aree già edificabili nel PRG							
Azzonamento PRG	Azzonamento PGT	% perequazione			% compensazione alternativa*		
		1- 2 anno	3- 4 anno	5 anno	1- 2 anno	3- 4 anno	5 anno
B1 – B4 – B5 - C	R6 – R8	30%	40%	50%	30%	40%	50%
C	ATR - R9	30%	40%	50%	5%	15%	25%
D1 – D2 – D5	P - T	30%	40%	50%	30%	40%	50%

*La percentuale di compensazione è da intendersi riferita all'intera capacità edificatoria dell'ambito d'intervento.

L'applicazione dello scaglionamento della percentuale di perequazione o della compensazione alternativa è valutata facendo riferimento alla data di comunicazione da parte del Comune della determinazione del contributo di costruzione relativo ai permessi di costruire od alla data della sottoscrizione della convenzione attuativa dei piani attuativi.

Articolo 6.- Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi.-

6.1.- E' consentita, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal PdR, 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 in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo prioritariamente dette aree tra quelle indicate dalla tavola PS2 come "Servizi o aree di nuova individuazione da acquisire al patrimonio pubblico".
Tale parametro è misurato sull'indice delle aree di decollo pari a 0,3 mc/mq; nel caso l'area a servizi proposta riportasse un indice di decollo diverso tale parametro va rideterminato in funzione dell'indice (0,15 mc/mq parametro= 3 - 0,10 mc/mq parametro= 4,5 - 0,05 mc/mq parametro= 6). Ad eventuali aree non rientranti tra quelle individuate dal Piano dei Servizi se accettate dal Comune si applica il parametro corrispondente alla tipologia del servizio assimilabile secondo l'art. 4.4.
- 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 commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta.

6.2.- 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 nell'ambito del Piano Attuativo. E' ammessa in alternativa, su valutazione positiva dell'Amministrazione Comunale, la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento in misura definita applicando il parametro 2 (secondo le modalità di cui all'art. 6.1.lett.a) alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla tavola PS2 come "Servizi o aree di nuova individuazione da acquisire al patrimonio pubblico".

Articolo 7.- Edilizia residenziale pubblica.-

7.1.- I singoli Piani Attuativi nelle aree di completamento e negli ambiti di trasformazione possono prevedere altresì l'insediamento di edilizia residenziale pubblica da locare secondo le forme previste dalla normativa vigente ed alle condizioni individuate nella Relazione del Piano dei Servizi, 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%.

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.

ART. 8 Quadro economico dell'opera da realizzarsi a titolo di compensazione

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) I.v.a.;
- c) Spese tecniche ;

-intervento da realizzarsi da parte di committente soggetto al recupero dell'i.v.a. :

- a) Valore dell'opera;
- b) Spese tecniche al netto dell'i.v.a.;

In ambedue i casi sopra riportati, se il progetto dell'opera è fornito dal Comune di Nembro le spese tecniche non concorreranno più alla definizione dell'impegno finanziario

Nel caso che, 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.