



**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli

- sindaco -

Vittorio Carrara

- segretario comunale -



# Piano di governo del territorio 2015

Adottato D.C.C. n° 22 del 28/04/16 Approvato D.C.C. n° 43 del 26/10/16 BURL n° 50 del 14/12/16

## Piano dei Servizi

### Variante 3 al PGT 2015

Adottato D.C.C. n° 26 del 15/04/21 Approvato D.C.C. n° 47 del 22/07/21 - D.C.C. N° 8 del 27/01/2022  
BURL n° 10 del 09/03/2022

## Norme Tecniche di Attuazione

### PROGETTO E COORDINAMENTO

ing. Giovanni Moretti

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Gerolamo Vavassori

urb. Sara Bertuletti

ing. Elena Surini





## INDICE

Contenuti ed elaborati costitutivi.....	2
art. 1 Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.....	4

### **DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

art. 2 Modifica delle destinazioni specifiche .....	4
art. 3 Attuazione del piano dei servizi.....	5
art. 4 Indici e parametri.....	7
art. 5 Dotazione di aree a servizi .....	8
art. 6 Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi.....	18
art. 7 Edilizia residenziale pubblica .....	18
art. 8 Quadro economico dell'opera da realizzarsi a titolo di compensazione.....	19

## 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
- Allegato A1 – attrezzature collettive - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A2 – attrezzature religiose - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A3 – attrezzature sanitarie - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A4 – cimiteri - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A5 – impianti sportivi - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A6 – impianti tecnologici - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A7 – istruzione - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A8 - parcheggi capoluogo - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A9 – parcheggi frazioni - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato A10 – verde pubblico - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti
- Allegato B – gli interventi di riqualificazione e manutenzione individuati sui servizi esistenti
- Tavole:
  - o PdS 1 Stato di Fatto scala 1: 5000
  - o 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 – En. 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
  - PdS 10 Ecomuseo scala 1:4000
- **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
- **PITer (Piano degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione):**
  - Norme tecniche di attuazione
  - Tavole:
    - PdS 09a Piano degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione (PITeR) - zona nord
    - PdS 09b Piano degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione (PITeR) - zona sud

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

- Piano della Viabilità Minore già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 del 30 marzo 2017
- 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

### ART. 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 (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;
- 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 o comunque derivante da atti stipulati anche successivamente.

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.

### ART. 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.

### **ART. 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.

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.

**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.

È 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 3° e 4°, 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).

Nei 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.

## **ART. 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.

## **ART. 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 m<sup>2</sup> / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 m<sup>3</sup> / abitante;
- 100 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di SIp per le destinazioni terziarie e le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in esercizi di vicinato e media struttura;
- 200 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> di SIp per le destinazioni commerciali di vendita al dettaglio in grande struttura;
- 10 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup> 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- Aree a Servizi (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.

È 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 le monetizzazioni 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. Tale esclusione non si applica per l'insediamento di attività commerciali di qualsiasi dimensione, in area produttiva ove ammesse nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione.

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.

Per tutte le tipologie di esercizi commerciali è comunque applicabile l'art. 3.2 comma 4.

Le previsioni dell'art 3.2 ultimo comma si applicano anche alle strutture commerciali di qualsiasi dimensione.

### 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.

Per facilitare l'attuazione delle previsioni di piano, alternativamente alla perequazione, per le aree di decollo con indici pari a 0,10 mc/mq (verde naturale – area di margine e aree di interesse geologico e mineralogico) e 0,05 mc/mq (verde naturale – area vincolata), è possibile procedere alla corresponsione al Comune del valore di compensazione corrispondente alla superficie/volume da perequare, con contemporanea eliminazione del vincolo delle aree di decollo corrispondenti in base all'indice dell'area e alle regole di perequazione fino ad un fattore moltiplicativo variabile da 1,25 a 1,75.

D'ufficio verrà istituito, per mezzo di avviso pubblico, un registro delle aree di decollo sopra-citate, i cui proprietari possono candidarsi per usufruire dell'opzione di eliminazione della previsione di decollo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) vi deve essere l'accordo dei proprietari di dette aree, che con l'adesione rinunciano alla volumetria di decollo e ad eventuali contenziosi sull'IMU dovuta e già versata al Comune (con il vincolo di condizione di regolarità nel pagamento del tributo);
- b) l'area di decollo eliminata manterrà la previsione di salvaguardia prevista dal PGT e non potrà essere trasformata in aree di potenziale edificabilità per almeno 10 anni dall'eliminazione dell'area di decollo.

L'elenco delle aree così formato sarà formato in ordine di protocollazione della candidatura e in qualsiasi momento sarà possibile iscrivere o cancellare dal registro le aree di decollo di proprietà.

I proprietari delle aree di atterraggio soggetti a perequazione che volessero utilizzare questo meccanismo andranno a utilizzare detto registro nell'ordine dello stesso mediante semplice comunicazione all'UTC.

Qualora nella fase di perfezionamento della procedura il proprietario dell'area di decollo dovesse rinunciare all'opzione o non formalizzare la conferma dell'adesione entro giorni 15 dalla comunicazione ufficiale, le sue aree verranno eliminate dal registro. In caso di irreperibilità e/o conseguente impossibilità di comunicazione dell'avvio della procedura entro 30 giorni dall'avvio del procedimento da parte dell'ufficio competente, si procederà allo scorrimento dell'elenco del registro senza eliminazione delle aree che rimarranno disponibili per future operazioni.

L'eliminazione del vincolo delle aree di decollo e la conseguente trasformazione dell'area a "verde privato" non comporta variante allo strumento urbanistico e, in sede di successiva variante, verrà recepita nello strumento stesso.

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.

### **5.3.1. 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.

### **5.3.2. 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 (R5).

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

Negli ambiti R6 e R5 la perequazione si applica nella misura pari al 20% 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 50% della perequazione.

Negli ambiti R5, R6 ed R8 nel caso il volume da perequare fosse inferiore a 100 mc è data la possibilità di applicare l'istituto della compensazione sino al 100% della perequazione. Nel caso il volume da perequare fosse superiore la compensazione è pari al 50% della perequazione per tutta la volumetria da perequare. Tale previsione si applica anche nei casi di cui al successivo comma 11.

L'incentivazione è prevista negli ambiti a Tessuto Consolidato R5 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 50% 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.

Quale ulteriore strumento di incentivazione della perequazione è data la possibilità all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), per quegli edifici che abbiano necessita di volume maggiore rispetto alle attuali capacità edificatoria sia con riferimento al costruito che a ciò che deve essere costruito, di incrementare la propria volumetria anche oltre i limiti di zona (limitatamente all'altezza, il volume, superficie coperta, slp con esclusione delle distanze) indicati accedendo alla sola perequazione (senza possibilità di compensare) secondo il seguente schema:

- Aree R5 – R6 ulteriore ampliamento del 10% (in caso di soprizzo di edificio esistente lo stesso non potrà essere superiore ad 1 mt rispetto alla quota di imposta ed al colmo)
- Aree R8 ampliamento del 20%
- Aree R9 ampliamento del 10%
- ATR: ampliamento del 20%
- Aree terziarie e produttive: ampliamento del 20% rapporto volume/sc (o slp) 4 mc/1mq
- Edifici esistenti in ambito extraurbano ampliamento del 10% del volume esistente, previo il solo reperimento di dotazioni ambientali

Ai fini del comma precedente, oltre che dalle aree di decollo individuate nel Piano dei Servizi, è possibile acquisire anche la volumetria dall'ATR 1 già convenzionato. La volumetria messa a disposizione, in osservanza dello schema di ampliamento sopra riportato, per le operazioni di perequazione è pari a 6.000 mc frazionabili.

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.

### **5.3.3. 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 allegato 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 50% 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.

### **5.3.4. Interventi in ambito extraurbano da parte dei soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005**

Riguarda le aree individuate nel Piano delle Regole quali ambiti extraurbani e nelle quali è consentita la realizzazione di strutture al servizio dell'attività agricola da parte dei soggetti titolari di cui all'art 60 della L.R. 12/2005 smi.

Per quanto sopra, limitatamente alle aree per servizi classificate quali "Aree di interesse geologico e mineralogico", è possibile utilizzare la capacità edificatoria di questi ambiti (tavola PdS 3) in aggiunta agli indici indicati dal Piano delle Regole e solo per la realizzazione di strutture al servizio dell'attività agricola.

La perequazione così effettuata non permette l'applicazione della compensazione alternativa e non esonera dalla prestazione delle dotazioni ambientali indicate all'art. 38 del Piano delle Regole. La capacità edificatoria determinata dalle suddette aree non è soggetta a dotazione ambientale assolvendo già la cessione delle aree individuate a tale funzione.

In questi ambiti non è prevista l'incentivazione.

Ai fini di una applicazione dei principi di perequazione e compensazione che meglio possano adeguarsi alle mutabili condizioni del mercato è attribuita competenza alla Giunta Comunale in ordine a:

- Revisione annuale dei valori di compensazione di cui al successivo art. 5.4, 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 al precedente comma 11 del paragrafo *"Ambiti Residenziali e non Residenziali del Tessuto Urbano Consolidato soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato"*

#### 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:

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

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

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

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

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

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 dell'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 perequazione da corrispondere in sede di efficacia del titolo abilitativo è pari al 50% dell'edificazione ivi prevista garantendo la perequazione minima pari al 25% della capacità edificatoria e fermo restando l'obbligo di compensare la volumetria residua.

Per quanto sopra la perequazione indicata nelle tabelle è da soddisfare completamente con riferimento alla capacità edificatoria ammessa anche nel caso non venga utilizzata tutta, ad eccezione degli ambiti R8 per i quali si calcola con riferimento all'effettiva volumetria da realizzare indicata nell'atto abilitativo con il solo obbligo di sola perequazione della quota minima prevista (50% della perequazione totale)

Si riporta un esempio di calcolo utilizzando le previsioni edificatorie sull'ambito R8-2 nel caso che le dimensioni dell'intervento edificatorio siano inferiori al massimo stabilito dalle norme:

**Diritti Edificatori: 1.000 mc**

mc 500 propri dell'area di intervento

mc 500 da perequare (da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa)

**Titolo Abilitativo prevede l'utilizzo di 700 mc**

di cui 350 mc propri dell'area di intervento

di cui 350 mc da perequare (minimo del 25% della capacità edificatoria garantita)

**Volumetria residua:**

mc 150 propri dell'area di intervento

mc 150 da perequare

	Previsione Edificatoria dell'ambito mc 1.000	Perequazione obbligatoria e Compensazione alternativa alla perequazione		Previsione titolo abilitativo mc 700	Diritti edificatori residui mc 300
Volumetria propria dell'area d'intervento	mc 500	-		mc 350	mc 150
Volumetria da perequare	mc 500	mc 250	mc 250	mc 350	mc 150
OPZIONI DI PEREQUAZIONE	Opzione 1	Solo perequazione			mc 350
	Opzione 2	Perequazione minima			mc 250
		Compensazione alternativa			mc 100
Perequazione residua per la quale è possibile ricorrere alla sua totale compensazione in caso di uso successivo					
mc 150					

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

a) **ambiti residenziali R5 - R6 - R8 - R9**: viene assunto come riferimento il costo della volumetria V pari a 150 €/mc per il capoluogo e pari a 120 €/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 residenziali ATR**: 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:

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

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 Slp pari a 250 €/mc e pertanto il valore dell'opera a servizio da realizzare (VOS) è pari a:

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

d) ambiti non residenziali produttivi: viene assunto come riferimento il costo al mq di Slp pari a 150 €/mq e pertanto il valore dell'opera a servizio da realizzare (VOS) è pari a:

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

*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 ATR a terziario e commerciale esercizio di vicinato compensazione pari a 50 €/mq;
- da residenza R5 – R6 – R8 – R9 a terziario e commerciale esercizio di vicinato compensazione pari a 150 €/mq;
- da residenza a produttivo non ammesso;
- da terziario a produttivo nessuna compensazione;
- da terziario a residenza nessuna compensazione;
- da produttivo a residenza 50 €/mq;
- 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.

## **ART. 6 MONETIZZAZIONE O REPERIMENTO ALL'ESTERNO DELL'AMBITO D'INTERVENTO DELLA DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI**

**6.1-** È 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:

- a) 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.
- b) una prestazione in termini di Standard Qualitativo per la realizzazione di opere individuate dal Comune o di servizi previsti dal PdS;
- c) 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. È 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".

## **ART. 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.