

PGT DI CIRIMIDO (CO)  
PIANO DEI SERVIZI  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA 12.03.2012  
REV.3

1^ VARIANTE PARZIALE

DATA ottobre 2018

## Legenda

Art. 1	Disposizioni generali	pag. 03
Art. 2	Urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 03
Art. 2a	Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 03
Art. 2b	Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 06
Art. 2c	Standard qualitativo	pag. 09
Art. 2d	Regime delle aree e Paternariato pubblico e privato	pag. 10
Art. 3	Compensazione urbanistica	pag. 11
Art. 4	Incentivazione urbanistica	pag. 12
Art. 5	Aree per parcheggio privato	pag. 12
Art. 6	Servizi di interesse generale	pag. 12
Art. 7	Zone G di rispetto	pag. 13
Art. 8	Norme speciali per elettrodotti. Impianti e cabine di trasformazione elettrica	pag. 13
Art. 9	Deroghe	pag. 14
All.n°.1-	Monetizzazione “Standard qualitativo”	pag. 15
All.n°.2-	Dotazione del piano dei Servizi	pag. 16

## **art. 1 - Disposizioni generali**

Il Piano dei Servizi PdS, con il Documento di Piano e il Piano delle Regole, forma il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cirimido.

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del DdP.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.P. e P.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri ai singoli Ambiti di Trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di compensazione di cui al successivo art.3.

Le previsioni del PdS che rimandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione, non configurano vincolo all'esproprio e non sono soggette a decadenza.

Le attrezzature individuate dal presente PdS esistenti o di progetto concorrono alla verifica del soddisfacimento della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di attuazione, dai seguenti elaborati:

## **art. 2 - Urbanizzazione primaria e secondaria**

Negli ambiti edificabili

- L'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

- Il Permesso di costruire o altro titolo autorizzativo corrispondente per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione,

sono subordinati, in generale e nelle forme di legge, alla esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento dell'ambito ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o di altro titolo autorizzativo corrispondente.

### **Art. 2a - Urbanizzazione primaria (U1)**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

#### a-Destinazioni

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio (P 1°)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f) Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

b - Dotazione

La cessione delle aree destinate dal P.G.T.

- a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;

- a spazi di sosta o di parcheggio (b)

con un minimo:

- di 3,00 mq. ogni 120 o 80 mc, (in funzione del taglio degli alloggi (art. ) di volume residenziale e di un posto auto per ogni alloggio;

- di 0,50 mq. ogni 10 mq. di S.I.p. per le unità produttive;

- di 0,40 mq. per ogni mq. di S.I.p. per attività commerciali di vicinato (V.I.C.) interni al T.U.C.) e per le altre attività di servizio di cui all'art. 9c) e comunque con un minimo del 50% dello standard di cui al successivo art. 47 per attività commerciali esterne al T.U.C. e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;

- a verde attrezzato (g), con un minimo di 3,00 mq./120 mc. di volume residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria di piano del lotto (lf);

di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il Permesso di Costruire, è sempre dovuta in caso di una nuova costruzione esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del loro volume, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni esclusi quelli di cui sopra, si procederà alla monetizzazione di cui di seguito.

c - Prescrizioni

Fognatura ed invarianza idraulica

Negli Ambiti di Trasformazione dovrà trovare integrale applicazione quanto previsto dall'Appendice G della DGR 29 marzo 2006 n°8/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione, è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

Occorrerà in particolare attuare i criteri di invarianza idraulica di cui al Regolamento Regionale n°7/2017 e di cui al Regolamento Edilizio di attuazione dello stesso.

### SR piazze e strade residenziali

Le “piazze” sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La pavimentazione deve essere di norma in pietra o similari con finiture antisdrucchiolevoli, devono essere dotate di idonei impianti di illuminazione, a differenti altezze, tenendo conto dello specifico carattere e della frequentazione notturna.

L'amministrazione promuove gli interventi di recupero e la riqualificazione degli androni di accesso ai cortili privati riconoscendo a tali spazi un elevato valore simbolico quale luogo di incontro tra pubblico e privato, equiparandoli alle “piazze” pubbliche.

Nelle piazze è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- opere di arredo;
- piantumazioni arboree ed arbustive;
- arredo mobile per lo svolgimento di occupazioni temporanee da parte di attività prospicienti tali spazi.

### Strade urbane di quartiere e locali esistenti

- Strade esistenti, ad una corsia per senso di marcia, aventi la larghezza complessiva di seguito specificata:

- via Turatese antica a nord della consorziale Travesagna	m. 6,00	+ 1,50	x 2 banchina
- via Turatese antica a sud della consorziale Travesagna	m. 6,00		
- via Saronnese antica a nord della consorziale Travesagna	m. 6,00	+ 1,50	x 2 banchina
- via Saronnese antica a sud della consorziale Travesagna	m. 6,00		
- via Mazzini a nord della consorziale Travesagna	m. 6,00	+ 1,50	x 2 banchina
- via Europa	m. 7,00	+ 1,00	x 2 banchina
- viale Rimembranze tratto edificato a nord	m. 6,00	+ 2,00	marciapiede
- tratto sud	m. 6,00	+ 2,00	x 2 marciapiede
- via C. Battisti	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via E. Toti (da S.P. a via Dante)	m. 7,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Strada di Mezzo	m. 7,00	+ 1,50	x 2 marciapiede o banchina
- altre	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Mazzini	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Albera	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Dante Alighieri	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via A. Grandi	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Vittorio Veneto	m. 6,00	+ 1,50	marciapiede
- via Papa Giovanni XXIII	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Como	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Roma	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via XX Settembre	m. 6,00		
- via Piave	m. 6,00		
- via Monte Grappa	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Alessandro Volta	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via Aldo Moro	m. 6,00	+ 1,50	x 2 marciapiede
- via del Cirimasco	m. 6,00	+ 1,50	marciapiede
via delle robinie	m. 6,00		
- via Ronchetto	m. 6,00		
- via della Valle	m. 6,00		

### Strade urbane in progetto,

ad una corsia per senso di marcia, aventi la larghezza complessiva di

seguito specificata:

- collegamento via V. Veneto - via Grandi e prosecuzione m. 6,00 + 1,50 x 2 marciapiede

Nelle strade residenziali è consentita la realizzazione di disassamenti o strettoie delle corsie al fine di ottenere un rallentamento dei veicoli, aumentando così le condizioni di sicurezza della strada.

Le strade di lottizzazione, senza funzioni di scorrimento del traffico, dovranno avere una larghezza di almeno ml. 5,00 ed un marciapiede di ml. 1,50.

### **Art. 2b - Urbanizzazione secondaria (U2)**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

#### **a - Destinazioni**

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dalla L.R. n°. 12/2005 e dal Piano dei Servizi:

#### **SA attrezzatura scolastica, culturale, ricreativa, socio-assistenziale e sanitaria**

Spazi pubblici o privati con gestione accreditati quali:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore;
- centri culturali;
- biblioteche;
- sale civiche;
- centri ricreativi;
- centri sociali giovanili;
- strutture ricreative per anziani;
- centri diagnostici;
- ambulatori;
- centri terapeutici;
- centri riabilitativi;
- servizi domiciliari;
- farmacie;
- alloggi per anziani;

#### **SVP parchi, giardini e spazi didattici all'aperto**

Sono spazi verdi dedicati allo svago e alla fruizione e valorizzazione dell'ambiente naturale,

- zone agricole;
- zone boscate;
- parchi sovracomunali;
- percorsi pedonali;
- percorsi ciclabili;
- verde di arredo.

#### **SI attrezzatura amministrativa e per l'erogazione di servizi**

Sono spazi sia pubblici che privati con gestione accreditata per l'erogazione di servizi al cittadino; sono ammessi:

- uffici amministrativi comunali;
- uffici per servizi di pubblica utilità;

### **AC attrezzatura per il culto**

Questa tipologia di servizio comprende le attrezzature per l'esercizio del culto e le attrezzature cimiteriali. Sono individuate le aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata l'utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

### **SS attrezzatura per il gioco e lo sport**

Sono spazi sia pubblici che privati con gestione accreditata riservati all'attività sportiva su campi e attrezzature, oltre agli impianti possono essere previste strutture per gli spettatori, chioschi, manufatti per ospitare spogliatoi, servizi di ristoro e accettazione.

### **ERP –EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Il Piano dei Servizi comprende gli insediamenti E.R.P. e le aree dei Cimiteri tra le U2 di interesse generale di cui alla L.R. n° 12/2005.

Nelle aree verdi di quartiere sono compresi i percorsi ciclopedonali realizzati all'esterno della rete viaria, le piazze individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali in sottosuolo.

La cessione e/o il convenzionamento delle aree individuate dal P.G.T., appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto l'attuazione, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica, a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso. In tale casistica si può operare esclusivamente con permesso di costruire convenzionato e/o P.A..

È consentita la monetizzazione delle aree di cui al presente articolo, quando prevista dalle singole norme di ambito e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2 = standard F) per ciascuna destinazione d'uso è definita dalle presenti norme.

### **Cimitero**

L'ambito F per Cimiteri È destinato ai Servizi Cimiteriali ed È compreso dall'art. 44 – L.R. n° 12/2005 tra le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 6b.

Per i Cimiteri è in vigore il Regolamento Regionale (R.R.) n° 6/2004 ed in particolare il suo art. 8, così come modificato dal punto a) all'art. 1 del R.R. n° 1/2007.

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dell'art. 28 della L. 166/2002 e di cui all'art. 43 delle presenti norme.

Le aree del presente articolo come pure quelle parti delle fasce di rispetto poste in continuità ad ambiti di verde pubblico di cui al precedente capoverso sono computate come standard urbanistici (F) e come aree di cessione per l'urbanizzazione secondaria, mentre i parcheggi individuati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale possono essere conteggiati tra le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.7a.

### **b - Dotazione**

1) La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) negli ambiti residenziali in attuazione del Piano dei Servizi, comprensiva degli standards esistenti e di quelli di previsione, sia come superficie fondiaria che come Slp delle singole attrezzature dei vari Piani oltre il Piano terra, da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato (PA e/o PCC) con privati ed enti, è di:

- 4,50 mq./ab. per SA

- 4,00 mq./ab. per SI

- 15,00 mq./ab. per SV

per un totale di 23,5 mq per ogni 150 di volumetria (V) edificabile.

#### Destinazioni

Sono le SA, SV, SI, SC, SS e l'ERP di cui al presente articolo se ed in quanto compatibili per la destinazione residenziale dell'ambito.

- 2) La dotazione minima di cui sopra, per gli ambiti destinati ad attività produttive, in attuazione del Piano dei Servizi è pari al 10% dell'intera Superficie destinata a tali insediamenti (ST) ed è comprensiva dei parcheggi di U1.

#### Destinazioni

- parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi;
- mense;
- attrezzature collettive e socio - sanitarie;
- aree verdi ed impianti sportivi e culturali.

- 3) La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutti gli ambiti di P.G.T. consentite, non potrà essere inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento (SL) prevista per le destinazioni terziarie e direzionali. Tale dotazione è comprensiva anche dei parcheggi di U1.

#### Destinazioni

- parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi;  
mense;  
attrezzature collettive e socio - sanitarie;  
aree verdi ed impianti sportivi e culturali e mercati di quartiere.

### c – Modalità d'uso

#### 1 - Tipi di intervento

La nuova edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- altezza massima consentita mt. 10,50 (H)
- distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore ai mt. 5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza (DC)
- distanza minima tra edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e mai minore di mt. 10 (De)
- superficie coperta (SC) inferiore a 1/2 della superficie dell'intero lotto per le altre destinazioni e non superiore a 1/3 per gli edifici scolastici in attuazione dell'art. 2.1.3 del D.M. 18 dicembre 1975.
- parcheggi interni in ragione di 1 mq. /20 mc. edificati All'interno dell'ambito A, valgono le disposizioni di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Gli edifici di culto non sono soggetti ai limiti di altezza di cui sopra

Negli ambiti F è consentita la deroga alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell'art. 3 della L. 1357/55.

#### 2 - Modalità d'intervento

Nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i progetti potranno essere elaborati in attuazione delle azioni dei programmi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, di cui all'art. 6 delle N.T.A. del D.d.P.

#### 3 - Rilocalizzazione

Sulla tavola di Azzonamento del P.G.T. la localizzazione delle aree a standards all'interno dei P.A. è indicativa; pertanto in sede di formazione degli stessi è possibile prevedere una diversa ubicazione purché sempre nell'ambito del Piano Attuativo, e nel rispetto della quantità e della destinazione previsti nel Piano dei Servizi.

Tali spostamenti devono essere finalizzati ad un migliore utilizzo da parte della collettività delle aree ad uso pubblico e ad una equa distribuzione degli oneri nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme.

#### 4 - Attuazione

Per l'attuazione degli standard valgono le disposizioni di cui all'art. 7-B delle N.T.A. del Documento di Piano. Per l'attuazione dell'art. 7.B delle N.T.A. – D.d.P. e per l'acquisizione dello standard attraverso la

monetizzazione, se ed in quanto prevista, verrà data priorità all'acquisizione degli standards reiterati dal P.R.G./P.G.T.

#### 5 - Azzonamento

Il P.G.T. individua distintamente le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali, industriali ed artigianali e per servizi.

#### 6 - Varianti

Negli ambiti F è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell' art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni di cui al precedente punto 2 nel rispetto delle quantità minime previste nel "calcolo aree standard" e nel rispetto dei tipi intervento di cui al precedente punto 4.

In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, compresi i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti

#### Centro Storico

Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A, oltre aree pertinenziali degli edifici che li delimitano ed a cui sono asserviti nell'interesse esclusivo dei cittadini residenti e/o dei loro proprietari, sono anche aree di interesse generale ai sensi del DLgs n.42/2004, al solo scopo di agevolarne la riqualificazione edilizio-ambientale con interventi che potranno essere scomputati dal contributo di costruzione dovuto dagli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in Centro Storico.

#### **Art. 2c - Standard qualitativo**

Ai fini attuativi del Piano di Governo del Territorio ed in particolare del suo Documento di Piano, per standard qualitativo si intende l'onere di negoziazione per la realizzazione delle opere di U1 e U2 di cui all'allegato n°2 alle presenti norme, individuati dal PdS come di interesse strategico per tutto il comune e non per il solo intervento. Le presenti norme prevedono che tale standard qualitativo debba essere definito in sede di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato in aggiunta agli oneri concessori, per l'utilizzo della volumetria di progetto dei PA e/o integrativa degli indici d'ambito del TUC mediante PCC.

L'art. 90 della L.R.n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall'Allegato n°1 alle presenti norme, mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nell'allegato alla presenti norme e dovrà essere adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il contributo di monetizzazione o di realizzazione dello standard qualitativo comprende in parte o in toto il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione dello standard. Essi non verranno versati all'Amministrazione Comunale a condizione che il costo e/o contributo per standard qualitativo risulti adeguatamente superiore alla somma del contributo della monetizzazione.

In caso di realizzazione di Piani Attuativi, lo scomputo delle opere programmate di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere effettuato con riferimento alla classificazione delle opere previste con i corrispondenti oneri tabellari, fatte salve particolari situazioni di interesse pubblico.

## **Art. 2d – Regime delle aree e Paternariato pubblico e privato**

### **Regime delle aree**

Tutte le aree individuate quali attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del PGT .

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio le attrezzature a proprie spese e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Per gli immobili ricadenti nelle zone attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, preesistenti alla data di adozione del PGT, in attesa che vengano definiti specifici progetti di attuazione delle previsioni indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Paternariato pubblico e privato**

In attuazione del principio di sussidiarietà, oltre quanto disposto dal capoverso precedente, il Comune promuove l'iniziativa dei Cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse pubblico o generale che il Comune stesso rinuncia a svolgere direttamente su aree individuate a questo scopo dal PdS. Il Comune nell'ottica più generale della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, può altresì proporre l'acquisto o l'affitto di immobili privati per lo svolgimento di proprie attività, salvaguardando in questo modo nel loro stato naturale aree corrispondenti altrimenti necessarie per questi usi.

Pertanto i Cittadini, singoli e associati, possono proporre aree di loro proprietà già individuate a questo scopo dal PGT o non individuate ovvero possono concorrere all'assegnazione di aree pubbliche libere e/o dismesse per lo svolgimento dei seguenti servizi privati di interesse pubblico o generale:

- Servizi culturali, per attività sociali e assistenziali, ricreative, gioco, sport e tempo libero
- Servizi per spazi di sosta, parcheggi, attrezzature stradali, per la mobilità;
- Servizi di verde pubblico;
- Servizi scolastici;
- Servizi tecnologici.

Con i soggetti assegnatari delle aree e degli altri immobili già destinati e/o non ancora destinati ad attrezzature e servizi pubblici, al fine di assentire gli interventi aventi ad oggetto le attrezzature e i servizi di interesse pubblico o generale di cui al precedente comma 1, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione con il comune avente ad oggetto:

- la puntuale individuazione della funzione attribuita al complesso da realizzare/recuperare
- garanzie relative alla fruizione dell'attrezzatura o del servizio da parte della collettività
- criteri di gestione dell'attrezzatura stessa
- il pagamento di penali nell'ipotesi di inottemperanza da parte del soggetto assegnatario degli obblighi assunti e, nei casi di trasferimento della proprietà e di dismissione della funzione attribuita a complesso da realizzare, l'individuazione delle diverse possibili destinazioni d'uso che dovranno comunque risultare di interesse pubblico o generale e le condizioni alle quali esse potranno essere promosse.
- la prestazione di idonee garanzie finanziarie.

Al fine di assentire le attività di interesse pubblico o generale proposte su aree private da cittadini singoli e associati, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione avente ad oggetto gli stessi punti di cui alla convenzione con i soggetti assegnatari di aree o immobili di proprietà pubblica.

I progetti relativi alle suddette attività di interesse pubblico o generale svolte da cittadini, singoli o associati, su aree private potranno essere autorizzati in attuazione della convenzione di cui sopra tramite un Permesso di costruire in deroga di cui all'art. 5.c.1 NTA – PR per un periodo minimo di cinque anni e rinnovabile, o

potranno essere autorizzati previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 – L.R. n°12/2005 e s.m.i.

I parametri edificatori, e le prescrizioni relative, sono gli stessi per le aree F, fatta salva la possibilità di deroga.

### **Art. 3- Compensazione urbanistica**

Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni

1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari all'indice If/It degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e/o degli ambiti del TUC in cui tali aree per servizi si collocano .

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa Slp, a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità di progetto degli AT e/o per gli incrementi di volumetria o Slp degli ambiti del TUC di cui all'art.16 – NTA – PdR.

2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti (paternariato pubblico e privato)

Detto assoggettamento avviene 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 dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico. Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione.

3) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici in aggiunta al fabbisogno già individuato dal Piano, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di U1 e U2 in ambito A (strade, piazze, parcheggi ecc..) di pari valore.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o SL di cui all'art. 8 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di Slp di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di Slp edificabile per 3,00 mq. di Slp di standard qualitativo realizzato, per gli altri interventi non residenziali e per gli interventi produttivi.

4) I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedersi per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da

destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante Parziale.

La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

Incentivazioni urbanistiche

#### **Art. 4 - Incentivazione urbanistica**

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio in attuazione dei criteri di sostenibilità UE, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal PGT, vengono individuati i seguenti settori di :

- C1 Riqualificazione urbanistica
- C2 Riqualificazione ambientale
- C3 Riqualificazione edilizia

##### **Meccanismi premiali**

Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico azioni di Riqualificazione in uno o più settori proposte dall'Operatore se ed in quanto non obbligatorie e che dimostreranno di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa di riferimento per ciascuna azione e/o dal Regolamento Edilizio Comunale, potranno usufruire di un incremento di SIp pari al 10% della SIp di progetto.

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

#### **Art. 5 - Aree per parcheggio privato**

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra antistanti gli stessi parcheggi in ragione di 10 mq./100 mc., calcolando la volumetria moltiplicando la SIp per l'altezza virtuale di 2,70 ml per la residenza e per i servizi e di 3,30 ml. per gli edifici produttivi.

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (S e B/SU) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi di cui al presente articolo devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione esecutiva.

Negli ambiti A e B, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo, in attuazione di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona) oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate negli stessi ambiti A e B.

#### **Art.6 - Servizi di interesse generale**

##### **1-Descrizione**

Comprende quelle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico a livello generale, che non sono computabili al fine di verifica delle aree per servizio (standards).

Gli ambiti F1 sono destinati ad attrezzature di impianti pubblici e di carattere tecnologico anche di interesse sovracomunale quali

- rimesse di mezzi di trasporto pubblico
- impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione
- centrali telefoniche esistenti, uffici postali (P.T.), impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi e le relative opere accessorie.

#### 2-Forme d'intervento

Permesso di costruire semplice o altro titolo abilitativo corrispondente per interventi di ristrutturazione edilizia.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. per i nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti, ad esaurimento degli indici dei singoli ambiti.

#### 3-Indici urbanistici

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. in ciascun ambito si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle Leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

H	=	mt. 6,00
NP	=	massimo n°. 1
Dc	=	ml. 5,00 comunque 1/2 altezza max
Tipologie edilizie	=	tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni
Rc	=	50%

#### **Art. 7 - Zona G di rispetto**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In queste zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse non è ammesso il disboscamento: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di area di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

#### **Art. 8 - Norme speciali per elettrodotti - impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di

far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non vengono rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

#### **Art. 9 - Deroghe**

Possono essere emesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme per edifici ed impianti di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dalla legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modifiche e integrazioni.

## **AII. n° 1 – MONETIZZAZIONE “STANDARD QUALITATIVO”**

L'art.3 delle norme del Piano dei Servizi prevede che lo Standard Qualitativo debba essere calcolato in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di volumetria da perequare.

Mentre la Legge Regionale n° 12/2005 e la norma di P.G.T. prevede anche la realizzazione diretta dello Standard Qualitativo da parte dell'Operatore, l'orientamento più recente della giurisprudenza e le direttive comunitarie in materia di appalti tendono a limitare la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore.

Se tale orientamento dovesse alla fine prevalere, la monetizzazione non si configurerebbe più come una possibile opzione per l'attuazione dell'art. 7, ma risulterebbe addirittura la norma e quindi la sua definizione un'operazione rilevante dal punto di vista giuridico-amministrativo.

Nel definire il valore di monetizzazione dello Standard Qualitativo, occorre innanzitutto far riferimento all'art.8, che equipara questa forma di compensazione a quella dell'edilizia convenzionata.

Questa equiparazione risulta decisiva, in quanto il costo di un mq di alloggio convenzionato (=Standard Qualitativo) è stato fissato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n° 6/3761 del 24 luglio 1998 ed è stato aggiornato a seguito delle variazioni ISTAT sempre con D.G.R. n° 7/13177 del 30 maggio 2003.

Esso risulta pertanto un prezzo “ufficiale” che può essere legittimamente assunto come prezzo di riferimento nella definizione del valore di monetizzazione dello Standard qualitativo del P.G.T..

Dovendo rapportare questo costo ai 10 mc. di incremento volumetrico su aree già di proprietà dell'Operatore, è logico e opportuno dedurre dal prezzo regionale, il costo del terreno che la delibera regionale ed il D.M. 5 agosto 1994 definiscono pari al 17%, compresi il costo delle urbanizzazioni e quello degli allacciamenti

Se così fosse il costo a mc. per ciascuno dei 10 mc. di incremento risulta credibile in quanto inferiore al costo di mercato di una quota all'incirca corrispondente al titolo di proprietà del terreno su cui viene trasferita la volumetria

Tale prezzo è anche confermato dal valore della compensazione prevista attraverso il convenzionamento dell'incremento volumetrico in edilizia residenziale convenzionata.

Il costo di un metro cubo di incremento volumetrico, serve anche a definire il costo delle altre due forme di compensazione previste dall'art.8, attraverso il recepimento del volume da trasferire e del volume di pertinenza dello standard da cedere.”

**Allegato n.2: Dotazione del Piano dei Servizi**

Il PGT vigente dichiara una dotazione di servizi di 71789 mq in totale e di 27,29 mq/ab in quota parte per abitante teorico previsto per ciascuno dei 2630 abitanti di capacità insediativa del PGT.

La Variante n°.1, essendo una variante delle sole NTA, conferma questa capacità insediativa anche se l'incremento demografico registrato negli ultimi anni rende sempre meno credibile la capacità insediativa teorica dichiarata dal PGT vigente di 2630 ab. con un incremento del 23,9 % della popolazione al 2009, risultando la popolazione attualmente residente in Cirimido all'incirca pari a 2180 e quindi superiore alla popolazione al 2009 di (2180-2121=) 59 abitanti con un incremento annuo di 6/7 abitanti . Applicando lo stesso incremento annuo al 2020 dovremmo avere (2121+6,5 x 10=) 2186 abitanti di molto inferiori alla popolazione assunta dal PGT di 2630 abitanti.

Questa variante che non varia la capacità insediativa del PGT vigente, riverifica la dotazione dello standard per gli abitanti teorici previsti, deducendo dallo standard di progetto previsto, le aree di urbanizzazione primaria e le aree per servizi non ritenute strategiche dal Piano dei Servizi variato, consentendo la loro monetizzazione per finanziare lo standard qualitativo di aree ed opere.

Aree strategiche

Il PdS variato ritiene strategiche:

-l'area di ampliamento della scuola primaria nella dimensione minima di 979 mq (=1/2 dell'originario standard previsto) e nella dimensione massima dei 1958 mq prevista dal documento di piano.

-l'area per manifestazioni pubbliche quale risulterà possibile acquisire in attuazione dell'AT1 per un minimo di 663 mq che in aggiunta all'area esterna all'AT1 e già vincolata per servizi consentirà un'adeguata soluzione al problema posto, e per un massimo nella dimensione originaria di 1135 mq..

Opere strategiche

Il PdS variato ritiene strategiche:

-la strada di collegamento di via Vittorio Veneto e di via Grandi in attuazione dell'AR2 e quindi da realizzare a scemputo degli oneri di urbanizzazione.

-la riqualificazione del patrimonio edilizio comunale attraverso la monetizzazione dello standard non ceduto ma già compensato dall'indice di sfruttamento territoriale dell'AT/AR.

Tra le opere strategiche é compreso anche il centro sportivo comunale che il PdS propone di realizzare nello schema del paternariato pubblico e privato di cui alle NTA del PdS a conferma dell'area per servizi di cui all'AT3 che verrebbe quindi realizzata autonomamente rispetto all'area produttiva dell'AT3 che verrà edificato con monetizzazione dell'area per servizi di pertinenza della sua Sf.

Analogamente Il parcheggio pubblico individuato nell'AR 3 potrà essere realizzato nello schema di parcheggio privato da realizzare nel sottosuolo e di parcheggio pubblico o piazza a piano terra, monetizzando anche in questo caso lo standard non ceduto ma compensato dall'indice di sfruttamento territoriale.

<b>FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI</b>		
AREE RESIDENZIALI	SUPERFICIE SIp	ABITANTI
Abitanti residenti al 31.12.2009		2.121
Lotti liberi residenziali	9.365	193
Lotti liberi a P.C. Convenzionato	3.230	65
P.R. in corso	5.514	108
Ambiti AT urbana	3.359	67
Ambiti AR urbana	3.786	76
<b>Capacità teorica</b>	<b>25.254</b>	<b>2.630 &gt; 2.626</b>

N.B.: La capacità insediativa risulta superiore di 4 abitanti teorici e di 200 mq di SIp.

<b>FABBISOGNO MINIMO</b>					
ABITANTI	*	L.R. 12/05	=	FABBISOGNO	
<b>2.630</b>		18			<b>47.340</b>

<b>AREE PER SERVIZI ESTERNE AI P.A. E PERMESSI CONVENZIONATI</b>					
Tipologia dei servizi	Attuati - vedi tavola mq	P.A.	Da attuare - vedi tavola mq	Da monetizzare mq	Monetizza- zione €
Sa – Attrezzature scolastiche		AT2	1.958	979	47.579
Sp – Attrezzature per la sosta		AT4	855	2.967,5	144.244
Si – Attrezzature amministrative					
Sc – Attrezzature per il culto					
		AR2			
Ss – Attrezzature per il gioco e sport		AT3	10.995		164.980

<b>AREE PER SERVIZI INTERNE AI P.A. E PERMESSI CONVENZIONATI</b>					
Tipologia dei servizi	Attuati mq	P.A.	Da attuare - mq	Da monetizzare mq	Monetizza- zione €
Sa – Attrezzature scolastiche	17.515	AT2			
		AR3 AR1 AR1 AT1		663	32.222
Si – Attrezzature amministrative	7.121				
Sc – Attrezzature per il culto	11.354				
	2.291				
Ss – Attrezzature per il gioco e sport	9.104				
<b>Totale (esterne + interne)</b>	<b>45.094</b>		<b>13.808</b>	<b>4.609,5</b>	<b>389.025</b>

Per un totale di aree per servizi di 58.901 mq e di monetizzazione di 389.025 €.

Totale servizi esistenti + servizi progetto	(45.094 + 13.808 =) 58.902/2630	=	22,39 mq/ab	>	18 mq/ab.
--	------------------------------------	---	----------------	---	-----------

## Conclusione

### 1 - Dotazione

Premesso che

- nei 18 mq/ab. di cui alla l.r.n.12/2005 non sono compresi le aree Sp-attrezzature per la sosta e le aree per piazze e strade residenziali che nella verifica di PGT vengono invece compresi nel calcolo delle aree per servizi U2 già attuati per un totale di  $(6333+2291=)$  8624 mq,
- deducendo tale superficie da quella dichiarata

risulta una dotazione di  $(53718-8624=)$  45094 mq di aree per servizi U2 esistenti.

Sommando alla dotazione esistente quella prevista da cedere obbligatoriamente all'interno degli AT/AR per un totale di 13.808 mq, risulta una dotazione di  $(45.094+13.808=)$  58.901 mq per una dotazione riferita ai 2630 ab. di  $(58.901 \text{ mq} : 2630 \text{ ab.})=$  22,39 mq/ab. > di 18,00 mq/ab. mentre se la stessa dotazione fosse riferita ai 2186 ab. risulterebbe di  $(58.901 \text{ mq} : 2186 \text{ ab.})=$  26,94 mq/ab > di 18,00 mq/ab.

I rimanenti 4.609 mq di aree per servizi da monetizzare in quanto non strategiche in aggiunta ai 164.980 € di monetizzazione dell'area per servizi di competenza della Sf dell'AT3, danno una cifra complessiva di 389.025 € per il finanziamento di aree/opere di standard qualitativo, in particolare per il recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente. Per il calcolo della monetizzazione è stata assunto a titolo provvisorio il costo a mq di standard qualitativo di 1.200 €/mq che verrà definito con apposita delibera in occasione del Bilancio di previsione annuale in attuazione del precedente Allegato n.1.

La maggior dotazione di standard residenziale da 18 mq/ab a 22,39 o 26,94 mq/ab, compensa la mancata verifica delle aree per servizi di competenza degli insediamenti produttivi e commerciali/direzionali.

### 2 - Capacità insediativa

A fronte dei 2630 abitanti teorici previsti al 2020 per un incremento di  $((2630 \text{ ab.}-2121 \text{ ab.}) : 10 \text{ an.})=$  56,55 ab./an., l'incremento di abitanti per anno registrato dal 2009 al 2018 è stato di  $(6/7=)$  6,5 ab./an. per una differenza di  $(56,5 \text{ ab.}-6,5 \text{ ab.})=$  50 ab./an. e quindi di  $(50 \text{ ab./an.} \times 9 \text{ an.})=$  450 ab per una mancata edificazione di  $(450 \text{ ab.} \times 50 \text{ mq/ab.})=$  mq 22500 di SIp.

Di questi mq di SIp di minor edificazione rispetto alla capacità insediativa del PGT vigente, se ne possono rendere disponibili in via preventiva, 1000 mq per le integrazioni della SIp esistente di cui all'art.16-NTA-PdR.