

COMUNE DI AIRUNO  
Provincia di Lecco

PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO  
- PIANO DEI SERVIZI -

---

REGOLAMENTO DI CALCOLO E  
GESTIONE DEGLI STANDARDS  
QUALITATIVI PER ATTI DI  
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA E  
ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI  
PIANO

Studio Tecnico Dott. Ing. Arch.  
GIUSEPPE TRAVAGLINI  
(c.f.: TRV GPP 49C01 I829I)  
Via Roma, 18  
23827 LIERNA (Lecco)  
tel/fax: 0341/741536  
E-mail:  
giuseppe\_travaglini@fastwebnet.it

Lierna, Luglio 2012

*SOMMARIO*

- 1) *Premessa*
- 2) *Lo standard qualitativo*
- 3) *Ambiti di applicazione*
- 4) *Oneri minimi per il proponente*
- 5) *Definizione del prezzo di monetizzazione (Valore Va)*

1. Premessa

Il presente Regolamento è riferito allo spirito ed ai contenuti del Documento di Inquadramento redatto nel Maggio 2007 (Dr. Marco Tornaghi) ed adottato dall'Amministrazione Comunale.

Le modeste varianti inserite nel presente testo riguardano esclusivamente i necessari adeguamenti alle proposte del Documento di Piano e del Piano delle Regole del nuovo P.G.T..

## 2. Lo standards qualitativo

Con la Legge Urbanistica Regionale 51/1975, lo standard era inteso come quantità di spazi da destinare a servizi espressi in mq/abitante. Con le normative oggi in vigore è possibile reperire standard alternativi alla tradizionale cessione di aree libere, mediante realizzazione ed eventualmente gestione di opere e servizi di interesse comune da parte dei soggetti attuatori. Si tratta dello “standard qualitativo”.

Gli standard qualitativi sono particolarmente interessanti per l’attuazione dei Programmi Integrati di Intervento.

Il nuovo concetto “attrezzature generale” come quello di “standard” vengono svincolati dall’area oggetto di intervento; potranno essere reperiti anche in altre zone, nel caso che oggettivamente ci siano limiti fisici o di altra natura all’interno del perimetro del P.I.I., oppure in ogni caso in cui “il comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l’interesse pubblico” (comma 4 art. 90 L.R. 12/2005).

Il soggetto attuatore, per il reperimento di aree o di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, può operare, in accordo con l’Amministrazione, secondo tre diverse modalità:

### **1. Cessione di aree libere (standard qualitativo).**

In questo caso la legge prevede la possibilità di reperire aree libere da cedere al Comune anche al di fuori del comparto di intervento, prevedendo correttivi e limitazioni rispetto alle infrastrutture (parcheggi) e alle tipologie funzionali di interventi che comunque necessitano di essere poste all’interno o nelle immediate prossimità dell’insediamento.

## **2. Realizzazione sostitutiva di opere di interesse generale (standard qualitativo).**

Come anticipato precedentemente la realizzazione di opere di interesse generale equivale al reperimento e alla cessione delle aree standard.

Come specificato nell'art. 9 della L.R. 12/2005 nelle "opere" si comprende anche l'accezione di "servizio pubblico", non ceduto all'Amministrazione ma gestito dal soggetto attuatore in un rapporto regolato da apposita convenzione.

Di notevole importanza è la determinazione dell'esatto quantitativo di aree standard in mq corrispondenti al valore dell'infrastruttura di interesse pubblico. La normativa in merito è molto vaga e oggettivamente, a seconda degli ambiti in cui si va ad intervenire, le infrastrutture possono avere valori notevolmente diversi.

Le disposizioni regionali specificano solo che il valore dell'opera non deve essere inferiore a quello delle aree standard che dovrebbero essere cedute.

Nel caso specifico del Comune di Airuno si è cercato di quantificare il più oggettivamente possibile il valore dello standard qualitativo, nella modalità illustrata in seguito.

## **3. Monetizzazione delle aree standard.**

La monetizzazione, già prevista dalla L.R. 10/77, consente di non recuperare e cedere al Comune aree libere, ma di corrispondere allo stesso una somma che successivamente verrà impiegata, dall'Amministrazione, per l'acquisizione di aree destinate ad uso pubblico.

La monetizzazione è da considerarsi come ultima possibilità a cui ricorrere, da utilizzarsi solamente se all'interno del comparto oggetto di intervento, o in

altre aree direttamente o indirettamente collegate, non sia possibile reperire aree libere e non sia possibile realizzare in via sostitutiva opere di interesse generale.

In ogni caso di monetizzazione, l'oggettiva difficoltà di reperimento di standard quantitativo e qualitativo, deve essere opportunamente dimostrata dal proponente.

### 3. Ambiti di applicazione

Gli standard qualitativi sono un contributo aggiuntivo per tutti i Piani Attuativi del P.G.T. per i quali è prevista una Programmazione Negoziata.

Gli stessi vanno sommati agli standard dovuti per la normale dotazione di spazi e attrezzature pubbliche normalmente richiesti per i Piani Attuativi (P.P.; P.L.; P.d.R.; P.I.P.; P.E.E.P.; P.A.).

Nello specifico del P.G.T. del Comune di Airuno sono Atti di Programmazione Negoziata tutte le previsioni di trasformazione previste nel Documento di Piano, nonché le attuazioni dei Piani di Recupero delle zone “B5” e “D2” del Piano delle Regole, infine sono atti di Programmazione Negoziata tutti i P.A. non previsti nel P.G.T. che vengono individuati dopo l’entrata in vigore del P.G.T. stesso.

Il presente Regolamento trova inoltre applicazione per tutti gli atti di Programmazione Negoziata che potranno essere avviati in futuro con le modalità previste dalla Legge Regionale 12/2005 e Piani di Recupero Urbano (P.R.U.) dell’art. 11 del D.L. 398/93 convertito in Legge 493/93.

#### 4. Oneri minimi per il proponente

Essendo la fattibilità degli interventi regolata da Convenzione, ognuno di essi ha delle peculiarità e gli “obblighi” del proponente sono definiti con l’Amministrazione.

Gli interventi sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001 nonché dal capo IV parte II della L.R. 12/2005.

La convenzione può prevedere la realizzazione di opere a scomputo oneri.

Tutto l’intervento deve essere finanziato dal proponente (o da più soggetti coordinati dal proponente); l’Amministrazione Comunale non deve sostenere alcun costo, salvo esigenze particolari per attrezzature aggiuntive con finalità pubbliche da specificarsi nella Convenzione.

I bonus volumetrici realizzabili sono soggetti a maggiori costi rispetto agli interventi conformi al P.R.G., che variano a seconda degli indici utilizzati nell’intervento.

Le seguenti tabelle sintetizzano le quantità di standard quantitativo e qualitativo per l’attuazione dei Programmi Integrati di Intervento; essi devono intendersi come i valori minimi di contrattazione con l’Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui l’Amministrazione lo ritenesse più funzionale, può essere reperita solo una parte dello standard quantitativo indicato; in questo caso la restante parte dovrà essere tramutata in standard qualitativo (moltiplicando i mq di standard/ab non reperiti per il valore in seguito specificato). La quantità minima di standard quantitativo da reperire per le aree di trasformazione del Documento di Piano è comunque pari a 18 mq/ab, in coerenza all’art. 9 della L.R. 12/20051.

In tutti gli altri casi lo standard quantitativo minimo sono i posti auto nella misura di 5mq/ab.



La scelta tecnica di quantificare lo standard qualitativo con un valore è la modalità ritenuta più opportuna per definire l'entità degli interventi e delle opere di interesse generale da realizzarsi a carico del Proponente.

In caso di utilizzo di tecniche costruttive coerenti con i principi di sviluppo sostenibile è concesso un incremento massimo dell'Indice Volumetrico di 0,4 mc/mq, sempre nel rispetto dell' $Iv_{max}$  2,8 mc/mq, **dove con il termine I.v. si intende Indice volumetrico ottenuto dal rapporto fra volume edificato e superficie territoriale. Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziale del Documento di Piano vale la seguente tabella :**

<b>Sfruttamento edificatorio</b>	<b><i>I.v. &lt; 1</i></b>	<b><i>1 &lt; I.v. &lt; 1,4</i></b>	<b><i>1,4 &lt; I.v. &lt; 1,8</i></b>	<b><i>I.v. &gt; 1,8</i></b>	<b><i>Bonus aggiuntivo I.v. = 0,4 – Sviluppo sostenibile</i></b>
<b>Sq</b>	26,5 mq/ab *	26,5 mq/ab *	26,5 mq/ab *	26,5 mq/ab *	26,5 mq/ab *
<b>Sql (controvalore in Euro)</b>	26,5 mq/ab x Va	37,1 mq/ab x Va	47,7 mq/ab x Va	53,0 mq/ab	-

Dove:

**Va** Valore stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale di monetizzazione delle aree standard.

**Sq** Standard quantitativo.

**Sql** Standard qualitativo.

I valori riportati in tabella riferiti allo standard qualitativo sono ricavati con la seguente modalità:

26,5mq/ab Standard quantitativo

$1 < I.v. < 1,4 \rightarrow 2 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 52,00 \text{ mq/ab}$  di cui

26,5mq/ab x Va Standard qualitativo

26,5mq/ab Standard quantitativo

$1 < l.v. < 1,4 \rightarrow 2,4 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 63,60 \text{ mq/ab}$  di cui

$37,1 \text{ mq/ab} \times Va$  Standard qualitativo

$26,5 \text{ mq/ab}$  Standard quantitativo

$1,4 < l.v. < 1,8 \rightarrow 2,8 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 74,20 \text{ mq/ab}$  di cui

$47,7 \text{ mq/ab} \times Va$  Standard qualitativo

$26,5 \text{ mq/ab}$  Standard quantitativo

$l.v. > 1,8 \rightarrow 3 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 79,5 \text{ mq/ab}$  di cui

$53,0 \text{ mq/ab} \times Va$  Standard qualitativo

I coefficienti **2**; **2,4**; **2,8** e **3** utilizzati nelle formule sopra riportate, sono stati scelti dopo attenta analisi dei costi a carico del Proponente e dei vantaggi a favore dell'Amministrazione, in modo da bilanciare le esigenze degli attori coinvolti.

Il valore  $Va$  può essere applicato anche alla parte di Standard quantitativo che per scelta dell'Amministrazione dovesse essere monetizzato (sempre nei limiti previsti dal P.G.T.).

Per tutti gli ambiti di trasformazione di edilizia non residenziale del Documento di Piano vale la seguente tabella, precisando che con il termine I.u. (Indice di utilizzazione) si intende il rapporto fra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale.

In ogni caso non è ammesso un indice I.u. superiore a 1,2 mq/mq.

<b>Sfruttamento edificatorio</b>	<b><math>I.u. &lt; 0,5</math> mq/mq</b>	<b><math>0,5 &lt; I.u. &lt; 0,7</math></b>	<b><math>0,7 &lt; I.u. &lt; 1</math></b>	<b><math>I.v. &gt; 1</math></b>
<b>Sq</b>	10% superficie territoriale	10% superficie territoriale	10% superficie territoriale	10% superficie territoriale
<b>SqI (controvalore in Euro)</b>	7% superficie territoriale x Va	10% superficie territoriale x Va	15% superficie territoriale x Va	20% superficie territoriale x Va

Per gli atti di Programmazione Negoziata del PdR in ambiti edificati vale la seguente tabella, precisando che con il termine A.v. (Aumento volume) si intende il coefficiente moltiplicatore del minore dei seguenti due parametri dell'indice di zona o volume esistente legalmente costruita e valutato con i criteri delle N.T.A. del Piano delle Regole.

<b>Moltiplicatore</b>	<b>A.v. &lt; 1</b>	<b>1 &lt; A.v. &lt; 1,4</b>	<b>1,4 &lt; A.v. &lt; 1,8</b>	<b>A.v. &gt; 1,8</b>
<b>Sq</b>	26,5 mq/ab	26,5 mq/ab	26,5 mq/ab	26,5 mq/ab
<b>Sql (controvalore in Euro)</b>	---	26,5 mq/ab x Va	53 mq/ab x Va	66,3 mq/ab x Va

5. Definizione del prezzo di monetizzazione (Valore Va)

L'Amministrazione con propria deliberazione può definire il prezzo delle aree da monetizzare con particolare riferimento agli standards considerati nel presente regolamento. Tale deliberazione può avvenire anche in sede di approvazione del Piano Attuativo Negoziato. In prima applicazione il valore Va viene deliberato con l'approvazione del presente Regolamento, come parte integrante del P.G.T., il cui valore al mq di area standard è di € 100,00 (Euro Cento).