



COMUNE DI VALGREGHENTINO
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, Novembre 2011

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 dall'analogo regolamento redatto per il confinante Comune di Airuno, ritenuto per un primo approccio al problema un regolamento garante di trasparenza ed equità.

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 stati introdotti nella legislazione per l’attuazione dei Programmi Integrati di Intervento. (P.I.I.)

Le novità della Legge consiste nel fatto che i contributi per l’urbanizzazione, quali le “attrezzature di interesse generale” e gli “standard” vengono svincolati dall’area oggetto di intervento, sia nel caso che oggettivamente ci siano limiti all’interno del perimetro del P.I.I., sia nel 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).

Quanto introdotto dalla Legge per i P.I.I. è oggi applicabile ad ogni programmazione negoziata di sviluppo urbanistico, in pratica ad ogni negozio per Piano Attuativo (P.A.)

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 quantitativo).

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 Valgrehentino 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 quantitativi 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 Valgrehentino sono Atti di Programmazione Negoziata tutte le previsioni di trasformazione previste nel Documento di Piano, nonché le attuazioni dei Piani di Recupero del Piano delle Regole, sia che tali piani siano già individuati, sia che siano da individuare su proposta del Privato..

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 che vengono definiti con l’Amministrazione.

Gli interventi sono soggetti alla corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione 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.

La negoziazione può prevedere che in un determinato ambito si possa edificare più volume di quanto previsto (“bonus volumetrici”).

I bonus volumetrici realizzabili sono soggetti a maggiori costi rispetto agli interventi conformi al P. G.T., che variano a seconda degli indici utilizzati nell’intervento.

In nessun caso sul territorio comunale può essere superato l’indice di edificabilità territoriale di 2,00 mc/mq.

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 monetizzata o 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 nell'ambito del territorio comunale è comunque pari a 18 mq/ab, in coerenza all'art. 9 della L.R. 12/20051.

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

Il presente regolamento prevede un conteggio dei contributi in termini di standards qualitativi con un incremento progressivo rispetto all'indice di edificabilità ammesso per la zona, comprendendo nell'indice di edificabilità anche l'indice perequativo.

Va precisato che gli incrementi volumetrici ammessi dalle N.T.A. DEL Piano delle Regole per l'uso di tecniche costruttive coerenti con i principi di sviluppo sostenibile e per l'acquisto di volume da indice perequativo non vengono conteggiati gli standards qualitativi.

Inoltre si precisa che quanto espresso dal Piano delle Regole in termini di edificabilità non concorrere al contributo con standards qualitativi.

Nelle tabelle che seguono si riassumono i criteri di valutazione degli standards dovuti per interventi in applicazione delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

Viene istituito l'indice moltiplicatore dell'indice di edificabilità (I.V.) inteso come coefficiente da moltiplicare all'indice di edificabilità per ottenere in volume totale incrementato realizzabile nell'ambito considerato. Si richiama l'attenzione sul fatto che l'indice di edificabilità incrementato a seguito della negoziazione non può comunque superare l'indice di edificabilità territoriale $T_i = 2 \text{ mc/mq}$.

A) STANDARDS DOVUTI NELLA NEGOZIAZIONE DEI P.A. DEL PIANO DELLE REGOLE

Moltiplicatore indice di edificabilità I.V.	<i>I.v. < 1</i>	<i>1 < I.v. < 1,4</i>	<i>1,4 < I.v. < 1,8</i>	<i>I.v. > 1,8</i>	Bonus aggiuntivo I.v. = 0,4 – Sviluppo sostenibile
Sq	26,5 mq/ab*	26,5 mq/ab*	26,5 mq/ab*	26,5 mq/ab*	26,5 mq/ab*
SqI (controvalore in Euro)	-	26,5 mq/ab x Va	39,75 mq/ab x Va	53,0 mq/ab	-

B) STANDARDS DOVUTI NELLA NEGOZIAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Moltiplicatore indice di edificabilità I.V.	<i>I.v. ≤ 1</i>	<i>1 < I.v. < 1,4</i>	<i>1,4 < I.v. < 1,8</i>	<i>I.v. > 1,8</i>	Bonus aggiuntivo I.v. = 0,4 – Sviluppo sostenibile
Sq	26,5 mq/ab [*]	26,5 mq/ab [*]	26,5 mq/ab [*]	26,5 mq/ab [*]	26,5 mq/ab [*]
SqI (controvalore in Euro)	26,5 mq/ab x Va	39,75 mq/ab x Va	53,0 mq/ab x Va	66,25 mq/ab x Va	-

Dove:

IV Moltiplicatore dell'indice di edificabilità ammesso nella zona d'intervento

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

Sq Standard quantitativo.

SqI Standard qualitativo.

I valori Va viene applicato agli standards qualitativi per definire il valore minimo delle opere da realizzare, ma può essere applicato anche per la monetizzazione degli standards.

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).