



REGIONE UMBRIA
COMUNE DI BASTIA UMBRA



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA
 ZONA DI RISTRUTTURAZIONE "R2" FRANCHI
 E AREE LIMITROFE**

IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

PROGETTISTI:

Arch. Manuel Salgado

RISCO

Arch. Domenico Pasquale

Cooperstudio s.c.

Arch. Carlo Neri

Cooperstudio s.c.

Parco tematico

Arch. Pietro Carlo Pellegrini

PCPA

Arch. Giuseppe Lunardini

Analisi energetico ambientale

Prof. Ing. Franco Cotana



Collaboratore

Arch. Rita Cameira

Restituzione grafica

Alessandro Bilotta

Cooperstudio s.c.

Coordinatore

Geom. Gianfranco Ortica

Comune di Bastia Umbra

Arch. Francesca Lanzi

Dott. Lucio Vantaggi



STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Norme Tecniche di Attuazione

D3bis

Data Emissione Scala

Dicembre 2012

Rev. n.	Nota di revisione	Data	File 06001-USA-D3-R06 NTA.pdf			
6	Integrazioni e recepimento prescrizioni	Dic 2012	Cod. Inc.	Redatto	Verificato	Approvato
0	Prima emissione	Feb 2009	06-001	Neri	Neri	Neri



COOPERSTUDIO s.c.

via G.Polanga n.9 - 06034 Foligno (PG) • tel. 0742 677093 • fax 0742 393398 • e-mail: info@cooperstudio.it

- La diffusione e/o riproduzione, anche parziale, di questo elaborato è vietata a termini di legge -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AMBITO DI APPLICAZIONE PRINCIPI GENERALI

Art.1 - Ambito di applicazione

L'ambito di applicazione di queste norme è quello delimitato nella Tav. 3.

In armonia con il principio di adeguatezza dell'azione amministrativa, il Piano Attuativo si limita a fissare le linee generali sufficienti all'edificazione, demandando al PdC (o ad altri titoli abilitativi equivalenti), il compito di definire nel dettaglio le soluzioni architettoniche.

Il Piano Attuativo fissa delle norme solo per la parte a sud della ferrovia, mentre per la parte a nord definisce una variante urbanistica, modificando la destinazione d'uso di alcune aree (da viabilità a verde pubblico). Per queste aree varranno quindi le norme dettate dal PRG.

Art.2 - Gerarchia delle fonti normative e principi

Per quanto non riportato nei grafici e nelle presenti NTA, si fa riferimento alle NTA del PRG.

In caso di contrasto tra tavole grafiche ed elaborati alfanumerici (norme e tabelle), prevalgono questi ultimi.

In caso di contrasto tra tavole grafiche prevalgono quelle a scala più dettagliata.

La Relazione Illustrativa può fungere da guida operativa ed interpretativa per la progettazione e l'istruttoria dei progetti.

In caso di difficoltà di interpretazione, l'amministrazione si impegna a cercare, tramite la più ampia partecipazione del privato, in armonia con la L. 241/1990 e s.m.i., la soluzione più snella e veloce.

DISPOSIZIONI COMUNI

Art.3 - Destinazioni d'uso

Per ogni stralcio è definito un mix funzionale, articolato di norma in tre grandi categorie: residenziale, direzionale, commerciale. Per ogni stralcio è definita la massima capacità edificatoria, espressa in SUC, relativa ad ogni uso. La SUC massima destinata al commercio è intangibile, mentre tra residenziale e direzionale può esservi una tolleranza reciproca del 15%, previo reperimento degli standard in aumento.

Gli usi possono essere localizzati indifferentemente all'interno del lotto, ferma rimanendo la capacità edificatoria totale dello stesso. La destinazione commerciale potrà essere localizzata solamente nei piani terra e primo.

Art.4 - Prisma di massimo ingombro

Il prisma di massimo ingombro è definito in pianta dall'area di massimo ingombro (Tav. P3) ed in alzato dall'altezza indicata (Tav. P2). Nel prisma di massimo ingombro deve essere contenuto tutto l'edificio fuori terra, compresa la struttura di copertura. Dal prisma di massimo ingombro possono debordare solo gli elementi tecnici quali torrioni di ascensori, canne di esalazione, canne di camini, torri per il raffrescamento passivo dell'edificio, ecc., come indicato nel RR 9/2008.

Il numero dei piani degli edifici indicati nelle tavole di progetto è dunque meramente indicativo, lasciando la massima flessibilità possibile in sede di progettazione architettonica.

L'altezza massima è prescrittiva per lo stralcio e non quindi per il lotto.

Art.4 bis - Sostenibilità ambientale

Il recupero delle acque piovane seguirà le modalità indicate all'art. 9 del RR 9/2008. Per gli edifici plurifamiliari i sistemi di riscaldamento saranno realizzati in conformità all'art. 13 del RR 9/2008.

Art.5 - Distanze

Le distanze minime degli edifici dai confini, tra di essi e tra edifici e strade sono quelle disciplinate dal R.R. 9/2008 e comunque entro i limiti di massimo ingombro (Tav. P3)

Art.6 - Quote di spiccato

Le quote di spiccato dei fabbricati potranno oscillare, in sede di PdC, limitatamente agli stralci 5 e 8, per un massimo di 150 cm in più, rispetto alla quota di progetto del parco lineare, per poter meglio posizionare i fabbricati rispetto ai piani di campagna in considerazione dell'attuale andamento orografico del terreno.

Per la determinazione delle quote di spiccato si terrà conto, in fase esecutiva, di quanto previsto agli artt. 10 e 11 del RR 9/2008.

Art.7 - Rettifiche

In sede di PdC saranno possibili rettifiche plano-altimetriche ed adeguamenti catastali rispetto a quelle indicate dal piano attuativo, a seguito di rilievo strumentale di dettaglio, e prima del rilascio del PdC per l'edificazione.

Art.8 - Parcheggi Privati ex L. 122/1989

Da reperire all'interno dei lotti con le specifiche fissate dal RR 9/2008. Tali parcheggi potranno essere interrati.

Art.9 - Parcheggi Pubblici o di uso pubblico

Sono previsti all'interno degli stralci parcheggi pubblici o di uso pubblico con le specifiche fissate dal RR 9/2008. Tali parcheggi potranno essere interrati. Sui parcheggi di superficie, sia pubblici che di uso pubblico, sarà possibile installare coperture fotovoltaiche.

Art.10 - Mobilità

Le strade interne avranno una sezione trasversale minima di 6,00 m.

Le strade urbane avranno una sezione trasversale minima di 8,00 m (comprese le banchine).

I marciapiedi avranno tutti una sezione trasversale minima di 1,50 m e pendenze tali da poter essere percorse da persone con handicap. Le piste ciclo-pedonali avranno sezione trasversale minima di 3,50 m. Si rinvia comunque alle tavole di progetto per maggior chiarezza.

Le strade per il traffico veicolare saranno dotate di opportune "asole" per la fermata degli autobus delle dimensioni previste dal codice della Strada. Le fermate dell'autobus saranno attrezzate con pensiline per l'attesa e dispositivi fissi di chiamata per eventuali emergenze.

Art.11 - Stralci funzionali ed autonomi e loro propedeuticità

Il piano attuativo è articolato in 8 stralci funzionali ed autonomi. Ad ognuno di questi stralci compete una dotazione territoriale (parcheggi e verde), in grado di soddisfare gli standard previsti dalla LR 31/1997, LR 27/2000, dal RR 9/2008, dalla LR 17/2008. Gli stralci sono attuati mediante PdC, ad eccezione dello stralcio 1, che per interventi significativi, richiede un Piano Attuativo. La numerazione degli stralci è apparentemente disorganica, ma funzionale ad una lettura comparata con il piano adottato: laddove è stato possibile è stato mantenuto lo stesso numero.

Lo stralcio n. 2 deve essere il primo ad essere attuato mentre lo stralcio n. 10 deve essere il secondo. Successivamente gli altri stralci potranno essere attuati tutti indifferentemente. Il verde e i parcheggi realizzati con lo stralcio 2 e con lo stralcio 10 costituiscono dotazione territoriale anche per gli altri stralci.

Negli stralci composti da più lotti è consentito chiedere un PdC per ogni lotto edificatorio.

In relazione allo stato edilizio esistente e in funzione del trasferimento delle attività produttive della Franchi S.p.a. Industrie Meccaniche, il lotto 4, interno allo stralcio 2, viene diviso in due porzioni (L4a e L4b, vedi tavola P6) con previsione di tempi di attuazione diversi da stabilire nella stipula della relativa convenzione.

Per ogni stralcio è definito lo standard richiesto e lo standard individuato dal progetto, fermo restando che la realizzazione dello stesso standard sarà commisurato alle SUC ed agli usi effettivamente autorizzati.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.12 - Stralcio n. 1

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
1	3.071 mq	Lotto L14	Residenziale Commerciale (art. 9 NTA)
Dotazioni	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	608 mq	0 mq	-608 mq *2
Verde Pubblico	651 mq	336 mq *1	-315 mq *3
Parcheggi pertinenziali	567 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 comprensivo del verde reperito in aree contigue destinate a Verde di PRG (art. 8 NTA)

*2 compensati in stralcio 5

*3 compensati in stralcio 2

LOTTO	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
L14	Residenziale	C4	1.400	3,00	esistente
	Commerciale (art. 9 NTA)	C4	400	3,50	
	Totali L14			1.800	

Destinazione d'uso:

Si tratta di uno stralcio dove sono già esistenti edifici residenziali, con garage e negozi posti al piano terra. Nella vigenza del piano attuativo è ammesso il mantenimento degli usi attuali. E' consentito il cambio d'uso a commercio o direzionale per il 30% della SUC residenziale esistente, computando anche le superfici esistenti aventi già tali destinazioni, ciò in armonia con le norme fissate per le zone C del PRG. Gli edifici esistenti potranno godere, durante il periodo di vigenza del PAIM, di interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Altezze massime:

L'altezza massima per i nuovi edifici o per l'ampliamento degli esistenti non può superare l'altezza massima degli edifici esistenti.

Elementi particolari:

Alla consistenza attuale viene riconosciuto un bonus ulteriore di 1800 mq (1400 mq residenziale e 400 mq commerciale).

I 1800 mq sono disponibili previo piano attuativo conforme al PRG e previa eventuale demolizione dei fabbricati esistenti interessati dall'intervento, individuati nella Tav. P2 e P3 con campitura rigata in colore giallo, accorpandoli in un unico edificio (all'interno della sagoma di massimo ingombro definita nella Tav. P3) e reperendo le dotazioni necessarie.

Art.13 - Stralcio n. 2

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
2	92.296 mq	Lotto L1, L4, L5 Viabilità S1, S2, S3 Rotatoria R1, R2, R3, R4 Standard Aree per standard di PRG	Residenziale Commerciale Commerciale (art. 9 NTA) Direzionale
Dotazioni	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	10.805 mq	12.402 mq	1.597 mq *2
Verde Pubblico	4.507 mq	8.721 mq *1	4.214 mq *3
Parcheggi pertinentziali	4.268 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 comprensivo del verde reperito in aree contigue destinate a Verde di PRG (art. 8 NTA)

*2 quota pari a $\frac{1.490 \text{ mq in compensazione dello stralcio 8}}{108 \text{ mq saldo positivo residuo per richieste art. 16 NTA}}$

*3 quota pari a $\frac{315 \text{ mq in compensazione dello stralcio 1} + 125 \text{ mq in compensazione dello stralcio 8} + 1.615 \text{ mq in compensazione dello stralcio 9}}{2.160 \text{ mq saldo positivo residuo per richieste art. 16 NTA}}$

Lotto	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
L1	Residenziale	C4	3.000	3,00	17,50
	Commerciale	Fp	3.000	3,50	
	Commerciale (art. 9 NTA)	C4	500	3,50	
	Direzionale	Fp	2.200	3,00	
	Totali L1		8.700		
L4*1	Commerciale food	Fp	2.500	3,50	5,00
	Commerciale outlet	Fp	2.000	3,50	
	Totali L4		4.500		
L5	Residenziale	C4	1.300	3,00	10,50
	Commerciale (art. 9 NTA)	C4	200	3,50	
	Commerciale	Fp	500	3,50	
	Totali L5		2.000		

*1 Modalità di attuazione: Lotto L4 diviso in L4a e L4b (vedi ultimo comma dell'art. 11 delle presenti NTA)

Elementi particolari:

A questo stralcio compete anche un tratto di viabilità pubblica in direzione nord-sud (S1), che va dall'innesto su viale Firenze (R1) fino all'incrocio con la viabilità ortogonale di collegamento alla stazione ferroviaria (R2) e alla Strada Rivierasca (R3) ed il verde indicato nella Tav. P2. Inoltre il

sottopasso su via Firenze, il verde di P.R.G. prossimo al Chiascio, il tratto di collegamento Rivierasca (S3) (R4), collegamento con via Torgianese (S2).

L'esecuzione del verde compreso tra il Chiascio e la nuova viabilità è subordinata ad un progetto esecutivo da concordare con l'ufficio tecnico.

Art.14 - Stralcio n. 4

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
4	13.330 mq	Lotto L3 Standard Aree per standard di PRG	Residenziale Commerciale Commerciale (art. 9 NTA) Direzionale
Dotazioni			
	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	5.235 mq	2.337 mq	-2.898 mq *2
Verde Pubblico	2.956 mq	3.451 mq *1	495 mq *3
Parcheggi pertinentziali	2.717 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 comprensivo del verde reperito in aree contigue destinate a Verde di PRG (art. 8 NTA)

*2 compensati in stralcio 10

*3 Saldo positivo residuo utilizzato per compensare le richieste dall'art. 16 NTA

Lotto	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
L3	Residenziale	C4	2.200	3,00	17,50
	Residenziale Torre	C4	1.900	3,00	21,00
	Commerciale no-food / vicinato	Fp	3.100	3,50	17,50
	Commerciale (art. 9 NTA)	C4	500	3,50	
	Direzionale	Fp	1.500	3,00	
		Totali L3		9.200	

Elementi particolari:

A questo stralcio compete, tra le altre cose, una porzione del parco lineare.

Art.15 - Stralcio n. 5

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
5 ex 5-6-7	45.746 mq	Lotto L6, L7, L8; L9, L11 Viabilità S4 Standard Aree per standard di PRG	Albergo Residenza Anziani Social housing Residenziale
Dotazioni	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	5.069 mq	6.387 mq	1.319 mq *2
Verde Pubblico	10.388 mq	12.200 mq *1	1.812 mq *3
Parcheggi pertinentziali	9.820 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 comprensivo del verde reperito in aree contigue destinate a Verde di PRG (art. 8 NTA)

*2 quota pari a $\frac{608 \text{ mq in compensazione dello stralcio 8}}{710 \text{ mq saldo positivo residuo per richieste art. 16 NTA}}$

*3 Saldo positivo residuo utilizzato per compensare le richieste dall'art. 16 NTA

Lotto	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
L6	Albergo (piano terra)	VA	750	3,50	15,00
	Albergo (altri piani)	VA	4.800	3,00	
	Totali L6			5.550	
L7	Residenza Anziani (piano terra)	F	1.000	3,50	15,00
	Residenza Anziani (altri piani)	F	3.500	3,00	
	Totali L7			4.500	
L8	Social housing	F	6.760	3,00	17,50
L9	Residenziale	C4	9.900	3,00	15,00
L11	Residenziale	C4	3.300	3,00	15,00

Destinazione d'uso:

- L6:

Non sono ammessi cambi d'uso per macro-categorie. Non è possibile quindi ottenere spazi destinati al commercio o al direzionale. Le attività riconducibili a questi usi (bar, shop corner, servizi assistenziali), devono essere al solo servizio dell'albergo o della Residenza Anziani. Gli standard sono calcolati secondo le norme vigenti per i servizi privati e quindi richiedono un ulteriore grado di approfondimento progettuale (n. dei posti letto ecc.), che può essere affrontato solo in sede di PdC. I

parcheggi pubblici saranno ricavati probabilmente, in parte, anche nel sottosuolo. La convenzione dello stralcio disciplinerà il regime giuridico di dette aree.

- L7, L8, L9:

Non sono ammessi cambi d'uso per macro-categorie. Non è possibile cambiare l'uso a favore di commercio o direzionale. Il lotto destinato a social housing potrà ospitare, fino ad una quota del 30% della SUC complessiva, tutti i servizi ritenuti necessari ed opportuni per il miglior funzionamento dell'housing. A titolo meramente esemplificativo, potranno trovare posto piccoli servizi rivolti alla salute della persona (farmacie o parafarmacie), all'integrazione (servizi di integrazione sociale), alla gestione della famiglia (asili nido familiari, lavanderie, ecc), al lavoro, al tele-lavoro e piccole attività di intrattenimento. Nei lotti dedicati al social housing non si applica la tolleranza del 15% tra residenza e direzionale.

Il Social Housing, dal punto di vista dell'uso, è assimilato alla residenza.

Elementi particolari:

Compete porzione del parco lineare.

- L7, L8 e L9

Non è possibile accorpare gli edifici. Poiché le quote di spicco dei fabbricati potrebbero essere più alte rispetto alle strade, le sistemazioni che riguardano il limite tra l'area privata e quella pubblica (o di uso pubblico), potranno essere risolte con piccoli muri di sostegno e recinzioni soprastanti. Il muro di sostegno potrà elevarsi per un massimo di 150 cm rispetto al piano del marciapiede confinante.

Art.16 - Stralcio n. 8

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
8	7.672 mq	Lotto L12 Standard	Residenziale Commerciale (art. 9 NTA)
Dotazioni			
	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	1.992 mq	502 mq	-1.490 mq *2
Verde Pubblico	2.154 mq	2.029 mq *1	-125 mq *2
Parcheggi pertinenziali	1.875 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 comprensivo del verde reperito in aree contigue destinate a Verde di PRG (art. 8 NTA)

*2 compensati in stralcio 2

Lotto	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
L12	Residenziale	C4	4.650	3,00	12,50
	Commerciale (art. 9 NTA)	C4	1.300	3,50	
		Totali L12		5.950	

Elementi particolari:

A questo stralcio compete una quota di standard previsto nelle tavole di progetto.

Poiché le quote di spiccato dei fabbricati potrebbero essere più alte rispetto alle strade, le sistemazioni che riguardano il limite tra l'area privata e quella pubblica (o di uso pubblico), potranno essere risolte con piccoli muri di sostegno e recinzioni soprastanti. Il muro di sostegno potrà elevarsi per un massimo di 150 cm rispetto al piano del marciapiede confinante.

Art.17 - Stralcio n. 9

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
9	49.970 mq	Lotto L13 Viabilità P1, S5 Rotatoria R5 Standard Aree per standard di PRG	Parco Servizi Pubblici Parco Servizi privati Commerciale (art. 9 NTA)
Dotazioni			
	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	4.385 mq	877 mq	-3.508 mq *1
Verde Pubblico	1.765 mq	150 mq	-1.615 mq *2
Parcheggi pertinenziali	1.583 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 compensati in stralcio 10

*2 compensati in stralcio 2

Lotto	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
L13	Parco tematico Servizi Pubblici	VA	600	3,50	5,00
	Parco tematico Servizi privati	VA	4.785	3,50	
	Commerciale (art. 9 NTA)	C4	1.000	3,50	
	Totali L13			6.385	

Destinazione d'uso:

Sono ammessi:

- a) negozi, botteghe, bar
- b) piccole attività artigianali, ludiche e ricreativo
- c) salette polivalenti, servizi di pubblica utilità

Altezze massime:

Le altezze massime degli edifici non debbono superare i m 5,00 dall'attuale piano di campagna. In questo caso l'altezza massima si riferisce all'altezza del fronte libero delle costruzioni, che risultano coperte da uno strato di terreno di riporto, in modo da avere la continuità del verde, come meglio evidenziato nel progetto.

Elementi particolari:

Sono consentiti contenuti movimenti altimetrici del terreno per l'insediamento dei servizi ipogei, piazze, spazi pedonali e aree tematiche.

Le essenze (alberi e vegetazione arborea e arbustiva) verranno scelte fra quelle inserite negli elenchi degli elementi vegetali ammissibili.

A questo stralcio compete una parte del verde pubblico di P.R.G.

L'esecuzione del verde pubblico è subordinata ad un progetto esecutivo da concordare con l'ufficio tecnico.

Art.18 - Stralcio n. 10

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
10	10.335 mq	Lotto Lc Viabilità Standard Aree per standard di PRG	Sist energetico integrato
Dotazioni			
	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	57 mq	6.996 mq	6.940 mq *1
Verde Pubblico	102 mq	950 mq	848 mq *2
Parcheggi pertinenziali	0 mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

*1 quota pari a
 2.898 mq in compensazione dello stralcio 4
 3.508 mq in compensazione dello stralcio 9

 534 mq saldo positivo residuo per richieste art. 16 NTA

*2 Saldo positivo residuo utilizzato per compensare le richieste dall'art. 16 NTA

Lotto	Destinazione	Zona di riferimento PRG vigente	SUC mq	h. conv.	H. max
Lc	Sistema energetico integrato	VA	750	3,50	8,00

Destinazione d'uso:

Sono ammesse strutture e attrezzature legate al sistema energetico integrato.

Elementi particolari:

Sono ammesse deroghe all'altezza massima indicata esclusivamente per aspetti funzionali legati alle caratteristiche tecniche degli impianti.

Art.19 - Stralcio n. 11

Stralcio	Superficie territoriale	Lotti e opere interessate	Destinazioni d'uso
11	2.380 mq	Lotto L15	Poste e Telegrafi
Dotazioni			
	richiesti	individuati	saldo
Parcheggio Pubblico	esistente mq	esistente mq	esistente mq
Verde Pubblico	esistente mq	esistente mq	esistente mq
Parcheggi pertinenziali	mq	da verificare e reperire in fase di progetto esecutivo	

L15	Poste e Telegrafi (confermati)	F	2.006	3,50	esistente
------------	--------------------------------	---	--------------	------	-----------

Elementi particolari:

- a) I 2.006 mq sono disponibili previo Permesso di Costruire (PdC) e reperimento degli standard necessari.

ATTUAZIONE, DURATA E NORME TRANSITORIE

Art.20 - Attuazione

Gli stralci sono attuati tramite PdC (o altri titoli abilitativi equivalenti), fatta eccezione per lo stralcio 1 per il quale è previsto il Piano Attuativo.

Il procedimento amministrativo che guida il piano attuativo nel suo complesso può essere schematizzato come segue:

1) approvazione del Piano Attuativo, dello schema di convenzione generale e dello schema di convenzione integrativo; 2) stipula convenzione generale; 3) richiesta del PdC per le OOUU del primo stralcio; 4) stipula convenzione integrativa; 5) inizio lavori OOUU; 6) richiesta PdC per edificazioni; 7) collaudo OOUU e standard; 8) agibilità

Oltre a quanto dovuto per standard ed opere di urbanizzazione, l'Attuatore si impegna a corrispondere all'amministrazione una quota di extra-onere (contributo di sostenibilità), dimensionato sulla SUC e pari a 60 €/mq per le destinazioni residenziali e direzionali, a 70 €/mq per le destinazioni commerciali, escludendo la SUC destinata ad usi classificabili come "F" (Attrezzature di interesse collettivo" quali R.S.A., SOCIAL HOUSING, Attività di Interesse collettivo). I valori calcolati, sulla base degli elaborati del piano attuativo sono riportati nel quadro tecnico economico e finanziario allegato alla relazione generale (Elab. D.1.1).

Il contributo di sostenibilità è corrisposto all'amministrazione come terreno nudo od opere. La stima del terreno da cedere (oltre a quello dovuto in maniera gratuita), ammonta a 10 €/mq per il verde contiguo al fiume e 15 €/mq per la viabilità. Relativamente alle opere (eventuali immobili), l'ammontare economico sarà definito in base al progetto esecutivo ed al relativo importo dei lavori, comprensivo di tutte le somme a disposizione.

La modalità di attuazione è basata su un obiettivo finanziario molto semplice da parte dell'attuatore: evitare esborsi di cassa. L'attuatore è disposto a realizzare anche opere superiori a quelle che ordinariamente spetterebbero ad un Piano attuativo, anche attraverso l'adesione al Contributo di Sostenibilità.

Questo modello cerca di sintetizzare una possibile soluzione. Il pre-requisito è che il Contributo di Sostenibilità sia definito in termini assoluti e stralcio per stralcio.

Le OO. UU. primarie comunque l'attuatore avrebbe dovuto realizzarle, quindi non entrano nel computo: l'attuatore le realizza tutte e quindi non sarà obbligato, in sede di PdC, a corrispondere nulla al Comune, in termini di cassa, per ciò che riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria.

L'attuatore dovrebbe pagare (in caso normale), gli oneri di urbanizzazione secondaria, il contributo per l'adeguamento delle utenze, il contributo sul costo di costruzione. Queste tre voci costituirebbero, nella normalità dei casi, degli esborsi di cassa da parte dell'attuatore a favore del Comune. Ma in questo caso l'attuatore conferisce al Comune una "ricchezza" maggiore alle tre voci appena citate. Le conferisce tuttavia in opere realizzate e sotto forma di cessione di aree il cui prezzo è stabilito ben sotto il valore venale di mercato. Poiché questa ricchezza è calcolabile, ed è calcolata, il modello ipotizzato prevede di istituire un semplice bilancio come quello qui sotto. Allo stralcio *n* non vi sarà più alcun residuo da scomputare, e l'attuatore dovrà pagare i suoi oneri, rientrando nell'ordinarietà dei casi.

L'amministrazione deve solo tener traccia e memoria, stralcio dopo stralcio, di questo bilancio.

In ogni caso, alla fine dell'attuazione del Piano attuativo, il Comune avrà introitato tutto il dovuto per legge e tutti i contributi di sostenibilità.

I crediti o debiti successivi alla prima convenzione e trasferiti sulle successive potranno essere oggetto di pattuizioni tra privati, che però non avranno efficacia nei confronti del Comune.

La cessione di aree od opere avviene per stralci così come individuate nella Tav. P6. La cessione del terreno avviene con atto pubblico, a spese del Comune, quando l'attuatore chiede il PdC delle nuove edificazioni.

Nel ridefinire l'ambito dello stralcio, si potranno effettuare lievi rettifiche dei confini tra attuatore ed altri soggetti, al fine di meglio consentire l'esecuzione delle opere.

Art. 21 - Varianti

Le varianti al PAIM si formalizzeranno con il procedimento previsto dalle leggi vigenti al momento della richiesta di variante.

A titolo meramente esemplificativo, non sono considerate varianti al PAIM:

- a) lo spostamento dei passi carrai ove previsti nelle planimetrie del piano di attuativo, ferma restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- c) il posizionamento planimetrico degli edifici nell'ambito della sagoma di massimo ingombro;
- d) l'eventuale diversa localizzazione dei parcheggi e verde (standard) pubblici e/o di uso pubblico all'interno dei singoli lotti fermo restando il rispetto della quota individuata (Tav. P1).

Con PdC saranno possibili varianti interne al Piano Attuativo, come per esempio variazioni ai tracciati stradali interni, modifica del perimetro degli stralci, modifica delle destinazioni d'uso tra i vari stralci.

Art.22 - Durata

Il piano ha 10 anni di efficacia per quanto concerne il potere autoritativo del Comune. Si rinvia comunque alle singole convenzioni (stralcio per stralcio), per la definizione dei tempi di validità ed efficacia. Rimane possibile edificare in conformità a quanto stabilito nelle presenti norme a tempo indeterminato, ferma restando l'esistenza delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, come previsto dall'art. 26 comma 4, LR n. 11/2005.