



Comune di Castiglione d'Adda

Provincia di Lodi

Piano di Governo del Territorio

D o c u m e n t o d i P i a n o

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvato con delibera C.C. n.59 del 22/12/2009

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Aprile 2009 / Dicembre 2009

Gruppo di Progettazione del Piano di Governo del Territorio per il Comune di Castiglione d'Adda

Analisi, Progettazione Urbanistica e Coordinamento

Studio di Architettura DGGM :

Arch. Marco Garau

Arch. Dario Grazioli

Collaboratori

Arch. Alessandro Ferriani

Arch. Elisa Gabrieli

Consulenze

Analisi Socio-Economica

Istituto Policleto:

Rag. Angelo Straolzini

Dott. E. Bugatti

Aspetti Idrogeologici

Dott. Geol. Angelo Scotti

Aspetti Agronomici ed Ambientali

Dott. Agr. Giuseppe Losi

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Davide Gerevini

Indice generale:

1. PRINCIPI E NORME GENERALI	pag.01
Art. 1 Principi	pag.01
Art. 2 Ambito di applicazione	pag.01
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	pag.01
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano	pag.02
Art. 5 Criteri per la valutazione ambientale del PGT	pag.03
Art. 6 Indicatori per il monitoraggio del PGT	pag.04
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	pag.06
2. STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	pag.07
Art. 8 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	pag.07
Art. 9 Direttive per il Piano dei Servizi	pag.08
Art. 10 Direttive per il Piano delle Regole	pag.08
3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	pag.09
3.1 Disciplina generale	pag.09
Art. 11 Individuazione degli Ambiti di trasformazione	pag.09
Art. 12 Perequazione e compensazione urbanistica	pag.09
Art. 13 Indice di zona di pertinenza	pag.09
Art. 14 Contributo per Standard di Qualità quale onere secondario	pag.09
Art. 15 Criteri per la pianificazione attuativa	pag.09
Art. 16 Campo di applicazione	pag.10
3.2 Ambiti di Trasformazione: dati metrici ed economici riassuntivi	pag.10
3.3 Ambiti di Trasformazione: schede descrittive ed analitiche	pag.11
4. DEFINIZIONI	pag.29
Art. 17 Definizione di indici, parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso	pag.29
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.29
5.1 Disposizioni generali	pag.29
Art. 18 Esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag.29
Art. 19 Scomputo degli oneri di urbanizzazione	pag.29
5.2 Opere di urbanizzazione primaria	pag.29
Art. 20 Definizione	pag.29
Art. 21 Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria	pag.30
5.3 Opere di urbanizzazione secondaria	pag.30
Art. 22 Definizione	pag.30
5.4 Contributo per standard di qualità quale onere secondario	pag.30
Art. 23 Definizione	pag.30

1. PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 - Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) regolano il governo del territorio del Comune di Castiglione d'Adda nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Castiglione d'Adda ha come principi fondamentali:

- a)** la minimizzazione del consumo di suolo, orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal P.T.C.P.;
- b)** la perequazione urbanistica, intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri nelle aree interessate da piani attuativi o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (ambiti di trasformazione), ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- c)** la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d)** la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico, archeologico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie necessarie all'adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano - D.d.P., Piano dei Servizi - P.d.S., Piano delle Regole - P.d.R.).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati

prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati , ai sensi dell'art.3, costituiscono il Documento di Piano:

ELABORATI CONOSCITIVI

QUADRO CONOSCITIVO

Relazione:

Cap. 01	Introduzione
Cap. 02	Quadro Ricognitivo e Programmatorio
Cap. 03	Quadro conoscitivo del territorio comunale
Allegato "A"	Proposte metodologiche per la valutazione ambientale del PGT
Allegato "B"	Analisi degli insediamenti rurali
Allegato "D"	Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica

Tavole del Quadro Conoscitivo:

Tav. 01	Estratto del Mosaico degli strumenti urbanistici comunali
Tav. 02	Nuclei di antica formazione. Analisi dello stato di fatto
Tav. 03	Nuclei di antica formazione. Comparazione dello stato di manutenzione e del grado d'uso del patrimonio edilizio
Tav. 04	Istanze dei cittadini
Tav. 05	Unità di paesaggio
Tav. 06	Vincoli e limitazioni. Tavola Comparativa : trasposizione dei confini del Parco Adda Sud alla scala di dettaglio comunale
Tav. 07	Vincoli e limitazioni

ELABORATI PRESCRITTIVI

SCENARIO STRATEGICO

Relazione:

Cap. 01	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT
Cap. 02	Politiche di Intervento
Cap. 03	Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili
Allegato "C"	Relazione relativa agli aspetti socio-economici

Tavole dello Scenario Strategico:

Tav. 08	Previsioni di Piano - Ambiti di trasformazione
---------	--

Tav. 09	Previsioni di Piano - Ambiti di trasformazione
Tav. 10	Offerta insediativa del PGT
Tav. 11	Consumo di suolo
Tav. 12	Sistema della mobilità. Tavola comparativa : recepimento delle previsioni sovraordinate del P.t.c.p. e loro adeguamento alla scala di dettaglio comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Relazione:

Cap. 01	Principi e Norme Generali
Cap. 02	Strumenti del Piano di Governo del Territorio
Cap. 03	Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa
Cap. 04	Definizioni
Cap. 05	Opere di urbanizzazione

Art. 5 - Criteri per la valutazione ambientale del PGT

1. I Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs.n.4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n.8-351/2007 e DGR n.8-6420/2007).
2. La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.
3. Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:
 - a. aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
 - b. valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
 - c. valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generati;
 - d. valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi di definire le misure di mitigazione e/o di

compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso;

e. definizione di un Piano di monitoraggio, con l'individuazione di indicatori di monitoraggio per verificare il livello di attuazione del Piano e di indicatori di monitoraggio per verificare le prestazioni ambientali del Piano, di cui devono essere specificate modalità, tempistiche e responsabilità di misurazione, oltre che il loro stato atteso all'attuazione del Piano.

4. Per la Verifica di assoggettabilità (Verifica di esclusione) deve essere messo a disposizione un Rapporto preliminare (Documento di sintesi) elaborato considerando i criteri elencati nell'Allegato 1 del D.Lgs. n.4/2008, che deve comunque comprendere almeno quanto richiesto dalle lettere a, d ed e del precedente comma 3.

5. I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono, inoltre, sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n.120/2003 e della DGR n.14106/2003 in relazione alla presenza sul territorio comunale del sito S.I.C. IT2090010 "Adda Morta".

6. La Valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:

a. descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;

b. descrizione degli interventi di trasformazione previsti;

c. analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;

d. individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del PGT

1. Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

2. Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

3. Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

a. monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione; gli indicatori sono specificati nella seguente Tabella A in relazione alle componenti ambientali oggetto della VAS:

Tabella A - Piano di Monitoraggio: attuazione del Piano.

<i>Componente ambientale</i>	<i>Indicatore di monitoraggio</i>
1. Aria	-
2. Rumore	-
3. Risorse idriche	-
4. Suolo e sottosuolo	-
5. Biodiversità e paesaggio	5.1 Numero di edifici rurali o storici oggetto di interventi di recupero
6. Consumi e rifiuti	-
7. Energia ed effetto serra	-
8. Mobilità	8.1 Dotazione di piste/percorsi ciclo-pedonali 8.2 Nuovi elementi viabilistici
9. Modelli insediativi	9.1 Numero di residenti 9.2 Previsioni residenziali o a servizi del piano attuate
10. Turismo	-
11. Industria	11.1 Previsioni produttive del piano attuate 11.2 Previsioni commerciali del piano attuate
12. Agricoltura	-
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

b. monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive; gli indicatori sono specificati nella seguente Tabella B in relazione alle componenti ambientali oggetto della VAS:

Tabella B - Piano di Monitoraggio: prestazioni ambientali e territoriali.

<i>Componente ambientale</i>	<i>Indicatore di monitoraggio</i>
1. Aria	-
2. Rumore	2.1 Percentuale di sup. territoriale interessata da ciascuna classe acustica
3. Risorse idriche	3.1 Percentuale di abitanti serviti dalla rete acquedottistica 3.2 Percentuale di abitanti serviti dalla rete fognaria 3.3 Capacità residua impianti di depurazione 3.4 Numero lamentele per fenomeni di rigurgito o esondazione della rete idrografica secondaria o per la produzione di odori
4. Suolo e sottosuolo	4.1 Consumo di suolo effettivo (sup. edificata / sup. urbana e infrastrutturale) 4.2 Consumo di suolo potenziale (sup. urbana e infrastrutturale / sup. territorio comunale) 4.3 Indice di frammentazione perimetrale
5. Biodiversità e paesaggio	5.2 Percentuale superficie comunale occupata da aree protette 5.3 Superficie complessiva di aree naturali e paraturali 5.4 Indice di varietà paesaggistica e naturalistica 5.5 Uso reale del suolo

6. Consumi e rifiuti	6.1 Produzione di rifiuti urbani annua pro-capite
	6.2 Percentuale di raccolta differenziata annua
7. Energia ed effetto serra	7.1 Produzione di energia da fonti rinnovabili
	7.2 Classe energetica delle nuove edificazioni e ristrutturazioni
8. Mobilità	-
9. Modelli insediativi	9.3 Dotazione di servizi
10. Turismo	10.1 Presenza di visitatori al Centro Parco
11. Industria	-
12. Agricoltura	12.1 SAU
	12.2 Numero di attività agricole insediate
	12.3 Indice di flessibilità urbana (SAU / sup. urbana e infrastrutturale)
	12.4 Numero di attività agrituristiche sul territorio
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

4. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando quanto riportato nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

5. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un Report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

6. Il Report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

1. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

2. Le misure di mitigazione sono definite nell'Allegato 4.B del Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.

3. I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

2. STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT nella seguente tabella:

Piano strategico decennale

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	513
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	949
SLP e volume teorico per abitante (stanza)	37 mq/ab.= 100 mc/ab.
SLP residenziale aggiuntiva massima totale (mq)	35.128 mq
SLP commerciale-terziaria-artigianale aggiuntiva massima totale (mq)	8.125 mq
SLP produttiva aggiuntiva massima totale (mq)	37.298 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico	26,5 mq/ab.
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq di SLP produttiva secondaria insediata	20 mq/ 100 mq di SLP
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq di SLP commerciale-terziaria-artigianale insediata	100 mq/ 100 mq di SLP

Piano operativo quinquennale di validità del Documento di Piano

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	256
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	474
SLP e volume teorico per abitante (stanza)	37 mq/ab
SLP residenziale aggiuntiva massima totale (mq)	17.564 mq
SLP commerciale-terziaria-artigianale aggiuntiva massima totale (mq)	4.062 mq
SLP produttiva aggiuntiva massima totale (mq)	18.649 mq
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante teorico	26,5 mq/ab.
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SLP produttiva secondaria insediata	20 mq/ 100 mq di SLP
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SLP:	
- commerciale - espositivo	da 100 a 200 mq/mq SLP
secondo le caratteristiche dell'insediamento e della dimensione della struttura di vendita	
- terziario - ricettivo	100 mq/mq SLP

Di queste ultime, almeno il 75% della superficie delle aree a Standard reperite come sopra indicato andrà destinata ad uso parcheggio.

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. assicura il raggiungimento della dotazione minima di standard, prevista all'articolo 9 comma 3 della L.R. 12/2005 per l'intero territorio comunale e garantisce il reperimento di aree per servizi pubblici quale standard minimo comunale, come specificato al precedente articolo 8 ed in conformità a quanto previsto in materia dalla NTA del Piano dei Servizi;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento degli ambiti del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione al nucleo di antica formazione;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui al precedente articolo 8;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

3.1 DISCIPLINA GENERALE

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli Ambiti di Trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli per destinazione d'uso prevalente.

Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al Capitolo 2, "Politiche di intervento", dello Scenario di Riferimento, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della SLP complessiva ammissibile, i predetti piani ed atti di programmazione individuano la superficie delle aree ove è concentrata l'edificazione e quella delle aree da cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 13 - Indice di edificabilità negli Ambiti di trasformazione

A seguito dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione, è attribuito un indice di edificabilità territoriale (UT) espresso in mq/mq.

Gli indici, definiti in ossequio ai disposti dell'art. 8, comma 2, punto e), in linea di massima, sono intesi a definire la capacità edificatoria propria di ciascun Ambito ed a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione.

Art. 14 - Contributo per standard di qualità quale onere secondario

Si rimanda al capitolo 2, "Politiche di intervento", dello Scenario di Riferimento.

Art. 15 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione si deve prevedere:

- 1)** la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, le eventuali suddivisioni in più comparti funzionali e le modalità di perequazione e compensazione;
- 2)** l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- 3)** il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle schede del capitolo 3.3.;

- 4) la puntuale individuazione delle aree di utilizzazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione e gli indici e parametri definitivi;
- 5) la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al paragrafo 3.3 o la monetizzazione delle stesse dove richiesta;
- 6) l'eventuale risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con il contributo per standard di qualità, quale onere secondario, richiesto;
- 7) la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione;
- 8) la quota del contributo per standard di qualità, quale onere secondario, o le opere da eseguire invece di tale contributo.

Le eventuali opere di mitigazione e compensazione all'interno di ciascun Ambito devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, ed eseguite in fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

Art. 16 - Campo di applicazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, ha il compito di individuare gli Ambiti di trasformazione e definire i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, archeologica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005, Inoltre deve connettere direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti alla loro modalità di attuazione mediante la definizione degli strumenti attuativi più idonei.

Nello specifico contesto del Comune di Castiglione d'Adda sono stati individuati Ambiti di trasformazione urbana a destinazione residenziale, commerciale e produttiva, tutti ricompresi nella porzione sud del territorio urbanizzato ed in continuità con esso.

3.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: DATI METRICI ED ECONOMICI RIASSUNTIVI

DATI METRICI :

Ambiti a destinazione d'uso prevalentemente residenziale

Superficie Territoriale Residenziale Complessiva (ST) :	100.365 mq
SLP Residenziale Complessiva :	35.128 mq
Superficie Standard da cedere e/o monetizzare (26,5 mq/abitante):	25.116 mq

Ambiti a destinazione d'uso prevalentemente produttiva

Superficie Territoriale Produttiva Complessiva (ST) :	44.760 mq
SLP Produttiva Complessiva :	37.298 mq
Superficie Standard da cedere e/o monetizzare :	7.462 mq

Ambiti a destinazione d'uso prevalentemente commerciale-espositiva

Superficie Territoriale Produttiva Complessiva (ST) :	16.250 mq
---	-----------

SLP Produttiva Complessiva :	8.125 mq
Superficie Standard da cedere e/o monetizzare :	8.125 mq

TOTALE STANDARD DA CEDERE :	40.703 mq
CONSUMO DI SUOLO COMPLESSIVO :	137.692 mq

DATI ECONOMICI :

Contributo per Standard di Qualità quale onere secondario ¹	6.402.460 Euro
Costo per acquisizione delle aree di Mitigazione e Compensazione Ambientale ²	-882.500 Euro
Costo per acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ³	-272.320 Euro
Saldo	+5.247.640 Euro

¹ Tale contributo viene stabilito in : 140 Euro/mq di SLP per gli ambiti residenziali; 45 Euro/mq di SLP per gli ambiti commerciali; 30 Euro/mq di SLP per gli ambiti produttivi.

² Tale costo viene fissato pari a 25 Euro/mq.

³ Tale costo viene fissato pari a 16 Euro/mq.

3.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: SCHEDE DESCRITTIVE ED ANALITICHE

Nelle pagine seguenti vengono riportate le schede descrittive ed analitiche dei singoli Ambiti di Trasformazione per il Comune di Castiglione d'Adda.

Fatti salvi indici e parametri urbanistici, in seguito a rilievi topografici accurati nell'ambito della redazione degli Strumenti Attuativi, si può procedere a rettifiche dei dati dimensionali e planimetrici dei comparti di intervento.

I valori dimensionali complessivi ed i parametri urbanistici esposti nelle seguenti schede sono comunque **definiti in linea di massima**, in ossequio ai disposti dell'art. 8, comma 2, punto e).

L'Amministrazione si riserva quindi la facoltà di confermarli o modificarli in sede di redazione dei Piani Attuativi, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Per le definizioni degli indici e dei parametri edilizi, nonché per le definizioni delle differenti destinazioni d'uso specificate nelle seguenti schede, si rimanda al Piano delle Regole.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R1

Comparto residenziale

Localizzazione :

via Enrico Fermi

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	5.560 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	5.560 mq
3. Superficie per viabilità principale :	0 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	4.169 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,35 mq/mq
6. UF :	0,47 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima :	10,50 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	40%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	35%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	1.946 mq
11. Quota parte di SLP di possibile destinazione a E.E.P. :	100 %

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- 1 - Residenziale** : quota massima pari al 100% della S.l.p. complessiva
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 3 - Commerciale: 3a) - 3e) - 3f)** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 6 - Terziaria** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 8 - Attività private di servizio sociale**
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi per un totale di

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

26,50 mq/abitante per la destinazione d'uso residenziale.

- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

12. Abitante teorico (stanza) :	37,00 mq
13. Quota Standard :	26,50 mq/abitante
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10. / 12. x 13.) :	1.391 mq

CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO

15. Suolo consumato ³ :	4.169 mq
16. Abitanti teorici insediabili - Stanze (10. / 12.) :	53 stanze
17. Abitanti effettivi insediabili (16. / 1,85 stanze/abitante) :	28 abitanti

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 140 Euro/mq di SLP) :	+272.440 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	0 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+272.440 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
- Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
- Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R2

Comparto residenziale

Localizzazione :

Strada vicinale del Pero - via Roma

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	27.560 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	24.100 mq
3. Superficie per viabilità principale :	3.460 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	18.069 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,35 mq/mq
6. UF :	0,47 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima :	10,50 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	40%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	35%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	8.435 mq
11. Quota parte di SLP di possibile destinazione a E.E.P. :	13,8 %

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- 1 - Residenziale** : quota massima pari al 100% della S.l.p. complessiva
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 3 - Commerciale: 3a) - 3e) - 3f)** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 6 - Terziaria** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 8 - Attività private di servizio sociale**
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi per un totale di 26,50 mq/abitante per la destinazione d'uso residenziale.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.
- Realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo per Standard di Qualità della nuova rotonda stradale posta all'innesto fra la SP 27, la SS591 e la nuova viabilità principale del comparto (prosecuzione della SS591)

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

12. Abitante teorico (stanza) :	37,00 mq
13. Quota Standard :	26,50 mq/abitante
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10. / 12. x 13.) :	6.031 mq

CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO

15. Suolo consumato ³ :	21.529 mq
16. Abitanti teorici insediabili - Stanze (10. / 12.) :	228 stanze
17. Abitanti effettivi insediabili (16. / 1,85 stanze/abitante) :	123 abitanti

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 140 Euro/mq di SLP) :	+1.180.900 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-55.360 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+1.125.540 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
 - Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
 - Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.
-

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
 - Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.
-

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R3

Comparto residenziale

Localizzazione :

via Fossone Levante - via Roma

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	33.110 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	28.630 mq
3. Superficie per viabilità principale :	4.480 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	21.465 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,35 mq/mq
6. UF :	0,47 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima :	10,50 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	40%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	35%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	10.021 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- 1 - Residenziale** : quota massima pari al 100% della S.l.p. complessiva
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 3 - Commerciale: 3a) - 3e) - 3f)** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 6 - Terziaria** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 8 - Attività private di servizio sociale**
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi per un totale di 26,50 mq/abitante per la destinazione d'uso residenziale.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.
- Realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo per Standard di Qualità della nuova rotatoria stradale posta all'innesto fra la SS591 e la nuova viabilità principale del comparto.

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

12. Abitante teorico (stanza) :	37,00 mq
13. Quota Standard :	26,50 mq/abitante
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10. / 12. x 13.) :	7.165 mq

CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO

15. Suolo consumato ³ :	25.945 mq
16. Abitanti teorici insediabili - Stanze (10. / 12.) :	271 stanze
17. Abitanti effettivi insediabili (16. / 1,85 stanze/abitante) :	146 abitanti

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 140 Euro/mq di SLP) :	+1.402.870 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-71.680 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+1.331.190 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
- Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
- Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R4

Comparto residenziale

Localizzazione :

via Fossone Levante - via Roma

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	32.765 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	28.175 mq
3. Superficie per viabilità principale :	4.590 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	21.124 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,35 mq/mq
6. UF :	0,47 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima :	10,50 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	40%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	35%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	9.861 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- 1 - Residenziale** : quota massima pari al 100% della S.I.p. complessiva
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza** : quota massima pari al 20% della S.I.p. complessiva
- 3 - Commerciale: 3a) - 3e) - 3f)** : quota massima pari al 20% della S.I.p. complessiva
- 6 - Terziaria** : quota massima pari al 20% della S.I.p. complessiva
- 8 - Attività private di servizio sociale**
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi per un totale di 26,50 mq/abitante per la destinazione d'uso residenziale.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.
- Realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo per Standard di Qualità della nuova rotatoria stradale posta all'innesto fra la SS591 e la nuova viabilità principale del comparto.

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

12. Abitante teorico (stanza) :	37,00 mq
13. Quota Standard :	26,50 mq/abitante
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10. / 12. x 13.) :	7.051 mq

CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO

15. Suolo consumato ³ :	25.714 mq
16. Abitanti teorici insediabili - Stanze (10. / 12.) :	267 stanze
17. Abitanti effettivi insediabili (16. / 1,85 stanze/abitante) :	144 abitanti

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 140 Euro/mq di SLP) :	+1.308.575 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-73.440 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+1.307.135 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
 - Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
 - Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.
-

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
 - Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.
-

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE R5

Comparto residenziale

Localizzazione :

via Cavour - SS.591

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	16.060 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	13.900 mq
3. Superficie per viabilità principale :	2.160 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	10.422 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,35 mq/mq
6. UF :	0,47 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima :	10,50 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	40%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	35%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	4.865 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- 1 - Residenziale** : quota massima pari al 100% della S.l.p. complessiva
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 3 - Commerciale: 3a) - 3e) - 3f)** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 6 - Terziaria** : quota massima pari al 20% della S.l.p. complessiva
- 8 - Attività private di servizio sociale**
- 10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi per un totale di 26,50 mq/abitante per la destinazione d'uso residenziale.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 140 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.
- Realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo per Standard di Qualità della nuova rotatoria stradale posta all'innesto fra via Cavour, la SS.591 e la viabilità interna al comparto (prosecuzione di Via la Valle Alta).

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

12. Abitante teorico (stanza) :	37,00 mq
13. Quota Standard :	26,50 mq/abitante
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10. / 12. x 13.) :	3.478 mq

CONSUMO DI SUOLO E DIMENSIONAMENTO

15. Suolo consumato ³ :	12.582 mq
16. Abitanti teorici insediabili - Stanze (10. / 12.) :	131 stanze
17. Abitanti effettivi insediabili (16. / 1,85 stanze/abitante) :	71 abitanti

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 140 Euro/mq di SLP) :	+681.100 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-34.560 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+646.540 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
- Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
- Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario calcolato sulla SLP massima di progetto, pari ad Euro 140 al mq.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE M1

Comparto commerciale-terziario

Localizzazione :

SP 26/27 Cremonese

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	16.250 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	16.250 mq
3. Superficie per viabilità principale :	0 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	8.125 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,50 mq/mq
6. UF :	1,00 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima :	10,50 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	70%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	20%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	8.125 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

1 - Residenziale: per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di 150 mq di S.I.p. per ogni attività da insediare. Tale S.I.p. andrà dedotta dalla capacità edificatoria del relativo lotto. La costruzione dell'edificio destinato a residenza può essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale o artigianale.

2 - Artigianato di servizio

3 - Commerciale: 3a) - 3b) - 3d) - 3e) - 3f)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune

11 - Servizi tecnologici

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale e le aree di compensazione ambientale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 45 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
 - Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni d'uso insediabili.
 - Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.
 - Realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo per Standard di Qualità della nuova rotonda stradale posta all'innesto fra la SP 27, la SS591 e la nuova viabilità adiacente al comparto (prosecuzione della SS591)
-

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

13. Quota Standard (di cui il 75% a parcheggio):	100% SLP
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10. * 100%) :	8.125 mq

CONSUMO DI SUOLO

15. Suolo consumato ³ :	8.125 mq
------------------------------------	----------

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 45 Euro/mq di SLP) :	+365.625 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-0 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+365.625 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
 - Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
 - Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.
-

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
 - Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.
-

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale e le aree di compensazione ambientale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.
 2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.
 3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.
 4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario calcolato sulla SLP massima di progetto, pari ad Euro 45 al mq.
 5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
-

AMBITO DI TRASFORMAZIONE P1

Comparto produttivo

Localizzazione :

SP 22 Casalpusterlengo

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	6.950 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	6.950 mq
3. Superficie per viabilità principale :	0 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	5.790 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,84 mq/mq
6. UF :	1,00 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima, misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave :	10,00 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	70%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	20%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	5.790 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

1 - Residenziale: per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di 150 mq di S.I.p. per ogni attività da insediare. Tale S.I.p. andrà dedotta dalla capacità edificatoria del relativo lotto. La costruzione dell'edificio destinato a residenza può essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.

2 - Artigianato di servizio**4 - Produttiva : 4a) - 4b) - 4c) - 4d) - 4e) - 4f)****5 - Di autotrasporto****8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo****10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune****11 - Servizi tecnologici**

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale e le aree di compensazione ambientale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario pari ad Euro 30 al mq, calcolato sulla SLP massima di progetto.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni d'uso insediabili.
- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

13. Quota Standard (di cui il 75% a parcheggio):	20% SLP
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10.* 20%) :	1.160 mq

CONSUMO DI SUOLO

15. Suolo consumato ³ :	5.790 mq
------------------------------------	----------

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 30 Euro/mq di SLP) :	+173.700 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-0 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19.) :	+173.700 Euro

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
- Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
- Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale e le aree di compensazione ambientale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario calcolato sulla SLP massima di progetto, pari ad Euro 30 al mq.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE P2

Comparto produttivo

Localizzazione :

via Mattei - Comparto P.I.P.

DATI METRICI DI PROGETTO

1. Superficie complessiva dell'ambito di trasformazione (2. + 3.) :	75.440 mq
2. Superficie territoriale ¹ (ST) :	37.810 mq
3. Superficie per viabilità principale :	2.330 mq
4. Superficie fondiaria o lotto edificabile ² (SF) :	31.508 mq

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA

5. UT :	0,84 mq/mq
6. UF :	1,00 mq/mq
7. H altezza dell'edificio massima, misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave :	10,00 m
8. RC rapporto di copertura massimo dei singoli lotti di comparto:	70%
9. RP rapporto di permeabilità minimo dei singoli lotti di comparto :	20%
10. SLP massima di progetto (2. x 5.) :	31.508 mq
11. Aree di Compensazione e Mitigazione Ambientale :	35.300 mq

VOCAZIONI FUNZIONALI - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

1 - Residenziale: per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di 150 mq di S.l.p. per ogni attività da insediare. Tale S.l.p. andrà dedotta dalla capacità edificatoria del relativo lotto. La costruzione dell'edificio destinato a residenza può essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.

2 - Artigianato di servizio

4 - Produttiva : 4a) - 4b) - 4c) - 4d) - 4e) - 4f)

5 - Di autotrasporto

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale e le aree di compensazione ambientale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario calcolato sulla SLP massima di progetto, pari ad Euro 30 al mq.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti, mentre la realizzazione potrà essere a carico dei compartisti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune**11 - Servizi tecnologici**

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- Applicazione del contributo di standard di qualità, quale onere secondario, per le differenti vocazioni funzionali previste.
- Cessione gratuita e realizzazione delle aree standard a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni d'uso insediabili.
- Possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a seguito della realizzazione di opere da definire in sede attuativa.
- Reperimento di Aree di Compensazione e Mitigazione Ambientale ad Est e Sud del comparto, per attenuarne l'impatto rispetto al tessuto urbano limitrofo, nel rispetto di quanto rappresentato nelle tavole grafiche di piano numero 08 e 09.

DIMENSIONAMENTO DI MASSIMA DELLE AREE STANDARD

13. Quota Standard (di cui il 75% a parcheggio):	20% SLP
14. Superfici Standard da cedere e/o monetizzare (10.* 20%) :	6.302 mq

CONSUMO DI SUOLO

15. Suolo consumato ³ :	33.838 mq
------------------------------------	-----------

QUADRO ECONOMICO

18. Contributo per Standard di Qualità, quale onere secondario ⁴ (10. x 30 Euro/mq di SLP) :	+945.250 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree per la realizzazione della viabilità principale ⁵ (3. x 16 Euro/mq di SLP) :	-37.280 Euro
19. Costo di acquisizione delle aree di compensazione e mitigazione ambientale : (3. x 25 Euro/mq di SLP) :	-882.500 Euro
20. Saldo Totale (18. + 19 + 20.) :	+25.470 Euro

1. Su questa superficie, che non comprende la viabilità principale e le aree di compensazione ambientale (ove prevista), viene applicato l'UT perequato.

2. Su questa superficie viene applicato l'UF perequato.

3. Il suolo consumato comprende la superficie dei lotti edificabili (SF) e le superfici destinate alla viabilità principale e interna ai lotti.

4. Contributo per standard di qualità quale onere secondario calcolato sulla SLP massima di progetto, pari ad Euro 30 al mq.

5. L'Amministrazione acquisisce le aree per la realizzazione della viabilità principale dei comparti l costo di 16 Euro al mq, mentre in sede attuativa si potrà optare per la realizzazione della viabilità da parte dei compartisti, con costo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

6. L'Amministrazione acquisisce le aree di compensazione ambientale al costo di 25 Euro al mq, mentre in sede attuativa si potrà optare per la realizzazione da parte dei compartisti con costo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

CRONOPROGRAMMA PER CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE

- Cessione delle aree per standard: alla stipula della convenzione.
- Allacciamenti ai servizi e viabilità anche esterna al comparto: da realizzare nei primi tre anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- Realizzazioni edilizie: il 40% con ambito funzionale, entro i primi cinque anni dall'approvazione del PGT.

STRUMENTI ATTUATIVI

- Obbligo di P.L. - P.P. - P.I.I. . All'interno del comparto potrà essere valutata l'opportunità di suddividere l'intervento in più stralci funzionali o U.m.i.
- Nell'ambito della redazione degli strumenti citati al comma precedente, vi è l'obbligo di redarre un progetto preliminare planivolumetrico e distributivo dell'intero comparto condiviso con l'Amministrazione, a cui ci si dovrà attenere per la realizzazione degli eventuali stralci funzionali in cui lo stesso comparto potrà essere suddiviso.

4. DEFINIZIONI

Art. 17 – Definizioni di indici, parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso

Per le definizioni di indici e parametri urbanistici si rimanda al **Titolo III°**, **art. 3** ed al **Titolo IV°**, **art. 6** del **Piano delle Regole**.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

I tempi per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sono fissati dal comma 2 dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è regolato dall'art. 45 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 20 - Definizione

Le opere di urbanizzazione primaria sono identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,50 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
2. nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 7,00.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opera di urbanizzazione può essere realizzata tramite convenzionamento, quale Standard di Qualità.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico

specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80 , con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentano, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab.

- Fognature.

- Rete idrica.

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato.

Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

5.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 22 - Definizione

Le opere di urbanizzazione secondaria sono identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

5.4 CONTRIBUTO PER STANDARD DI QUALITA' QUALE ONERE SECONDARIO

Art. 23 - Definizione

Come espresso all paragrafo 2.1.1, punto 3) dello Scenario di riferimento, non applicando una perequazione diffusa su tutto il territorio comunale, ma al contrario scegliendo di concentrare solo in alcuni Ambiti le trasformazioni urbanistiche del territorio, **tra i criteri di negoziazione con cui l'Amministrazione Comunale e i soggetti attuatori dei Piani Attuativi perfezionano le convenzioni**

urbanistiche, si introduce la richiesta di corrispondere tramite monetizzazione o realizzazione diretta di opere, un Contributo per Standard di Qualità quale onere secondario, a fronte dei particolari benefici, in termini di indici di edificabilità, di cui godono i compartimenti degli Ambiti di Trasformazione.

Tale Contributo viene fissato **indicativamente** nelle schede degli Ambiti di Trasformazione di cui alle NTA del D.d.P. e misurato in euro/mqSLP.

La monetizzazione e/o la realizzazione di opere per il controvalore del Contributo per Standard di qualità quale onere secondario, esenta i sottoscrittori delle convenzioni per la realizzazione dei Piani Attuativi dall'obbligo di versare gli oneri di urbanizzazione secondaria e permette di realizzare una parte dei servizi pubblici strategici per l'intero territorio comunale, nello "spirito" delle procedure attuative dei P.I.I., secondo le quali si reperiscono aree standard sia nei comparti soggetti a Piano Attuativo, sia in altre aree del territorio comunale.

L'ammontare in euro per ciascun mq di SLP del Contributo per Standard di qualità quale onere secondario è legato alla tipologia di costruzione e alla destinazione d'uso prevalente dell'Ambito di Trasformazione su cui si applica, ed è stabilito dal Consiglio Comunale che può modificarlo nei modi e tempi dati dalle sue facoltà.