COMUNE DI MASSA

REGOLAMENTO URBANISTICO

2018

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO COMPARTO FRIGIDO
PIANO ATTUATIVO

DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO arch. Venicio Ticciati
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE dott.ssa Rosanna Scarpecci

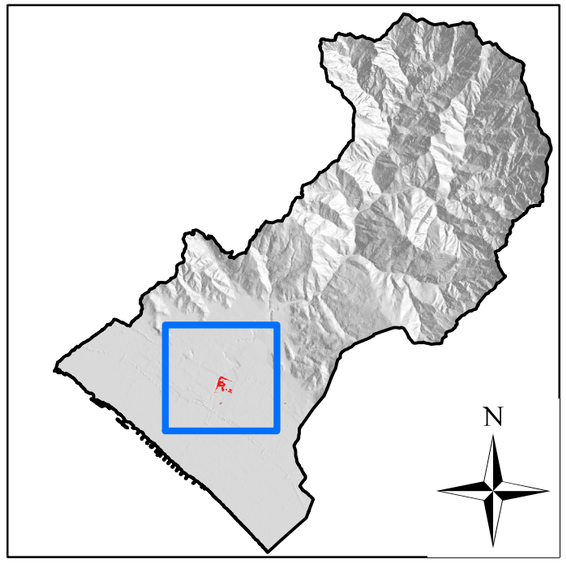
allegato A4

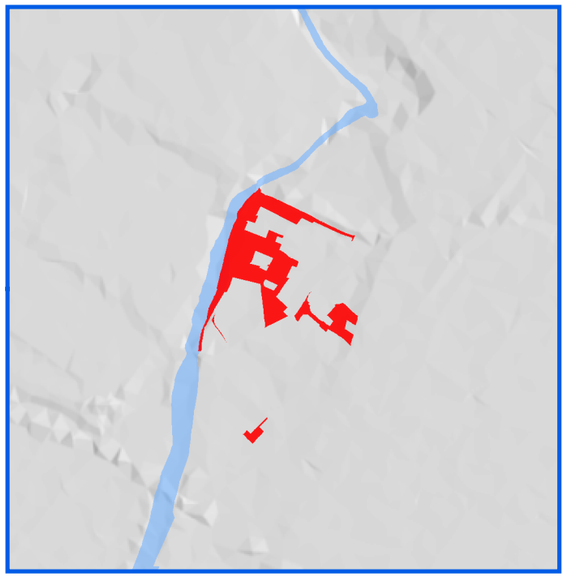
Elaborato redatto dal Servizio di pianificazione del territorio del Comune di Massa

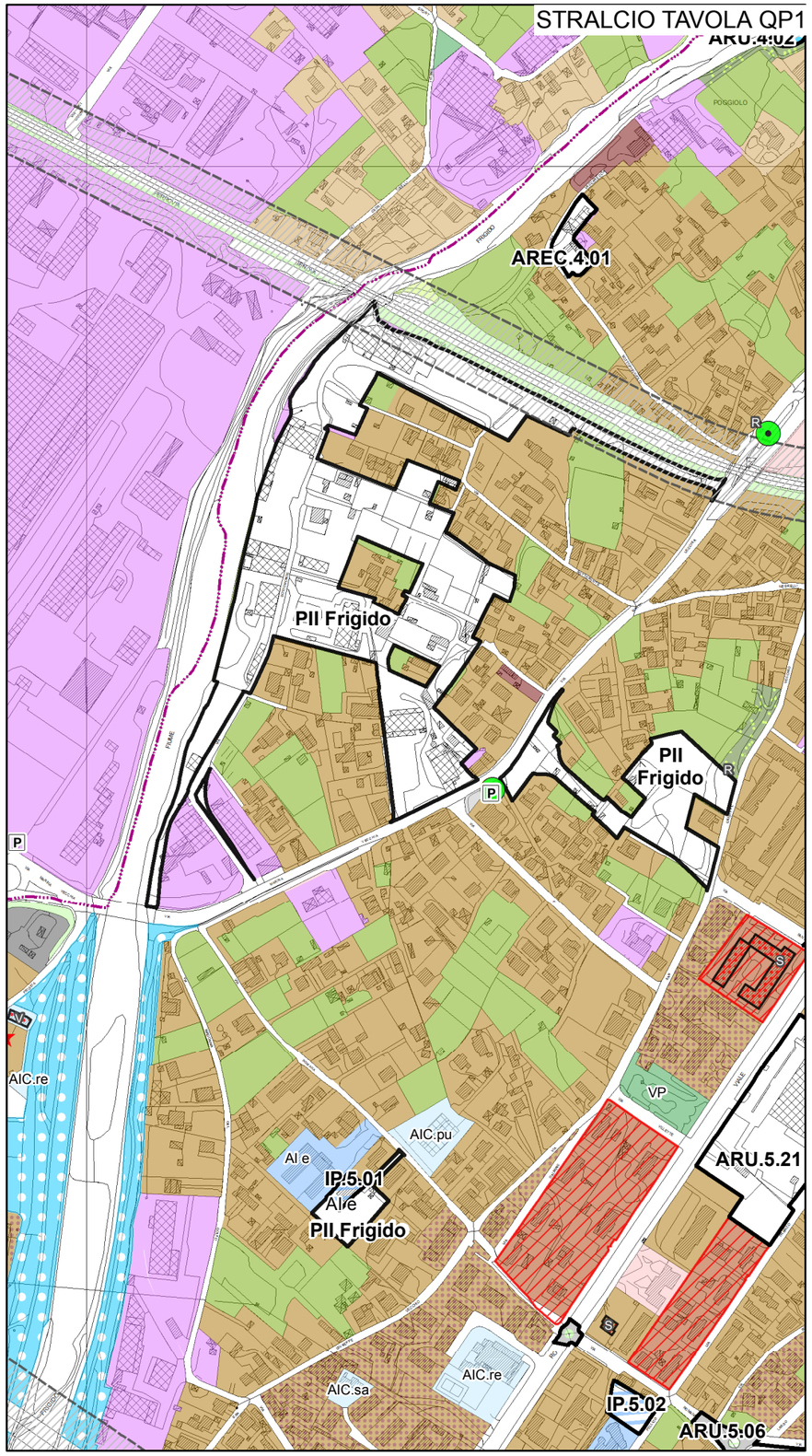
Sommario

TAVOLA 1: Individuazione - stralcio tavola QP1 2
TAVOLA 2: stralcio tavola QP2 3
TAVOLA 3: stralcio tavola QC7 e QC14 4
TAVOLA 4: destinazioni di zona 5
GENERALITA' 6
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 8
SCHEDE PROGETTUALI 11
RELAZIONE DI FATTIBILITA' 14
SCHEMA DI CONVENZIONE 41

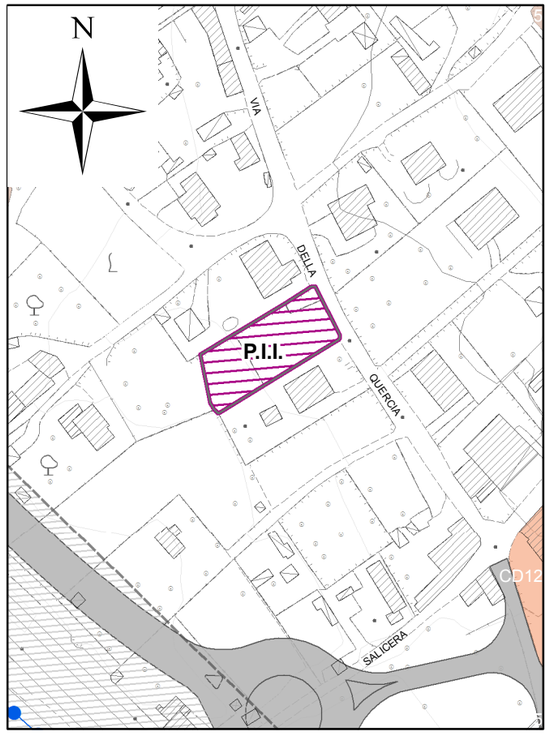
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - COMPARTO FRIGIDO

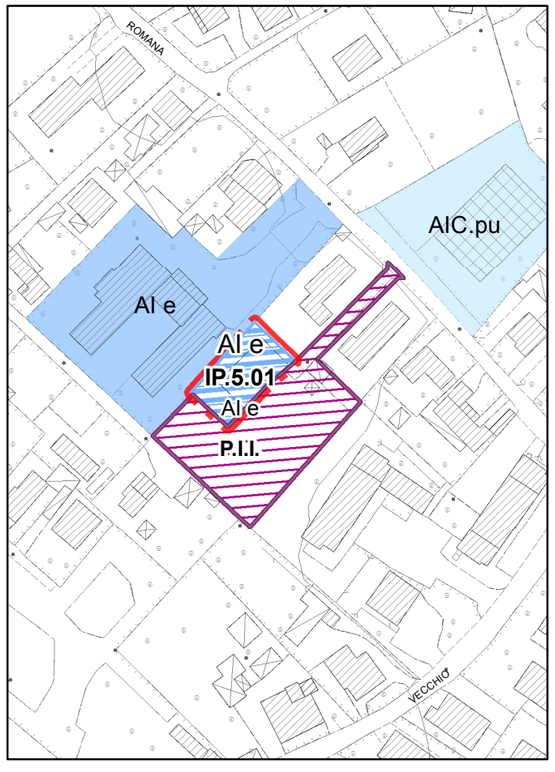


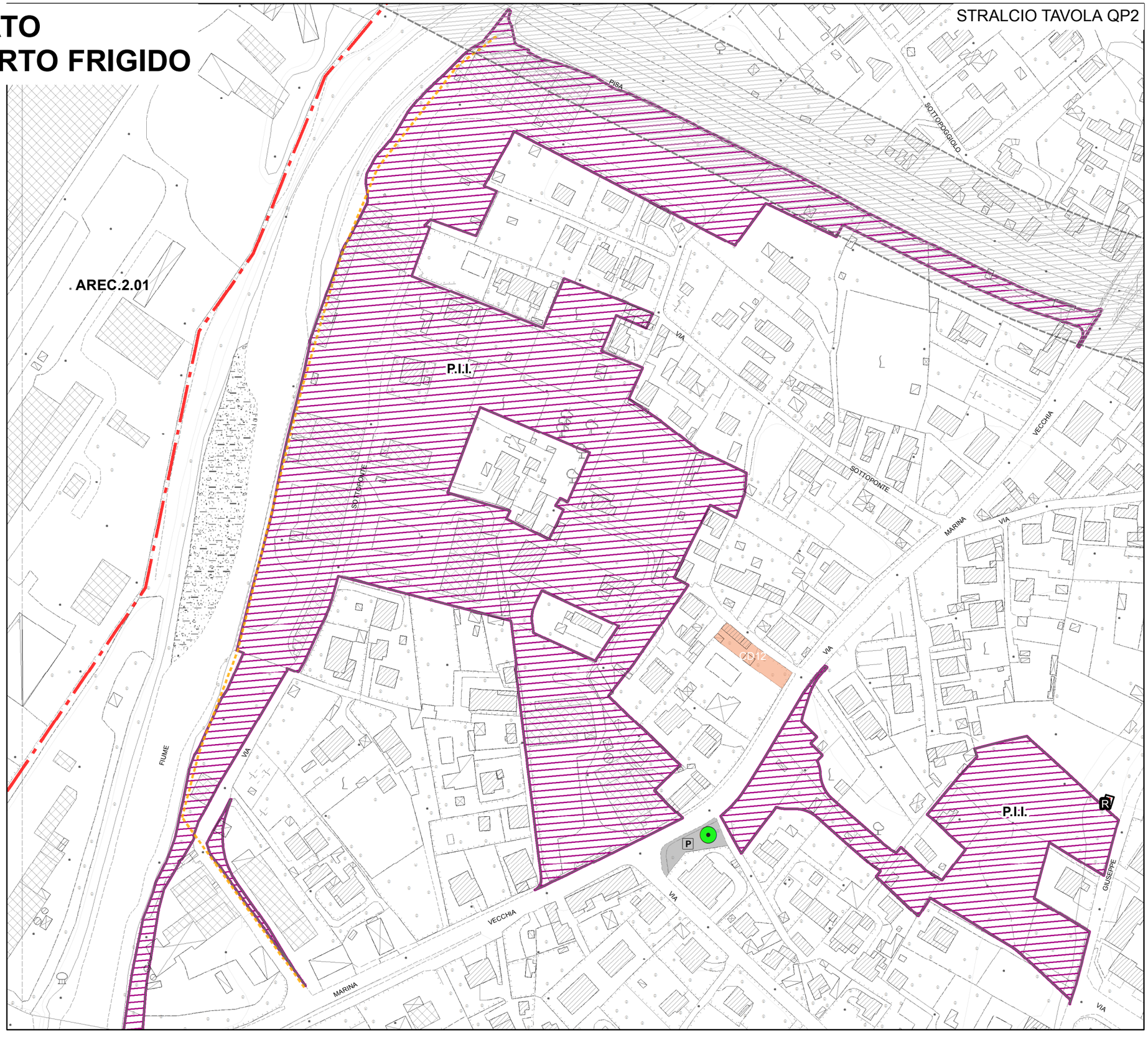




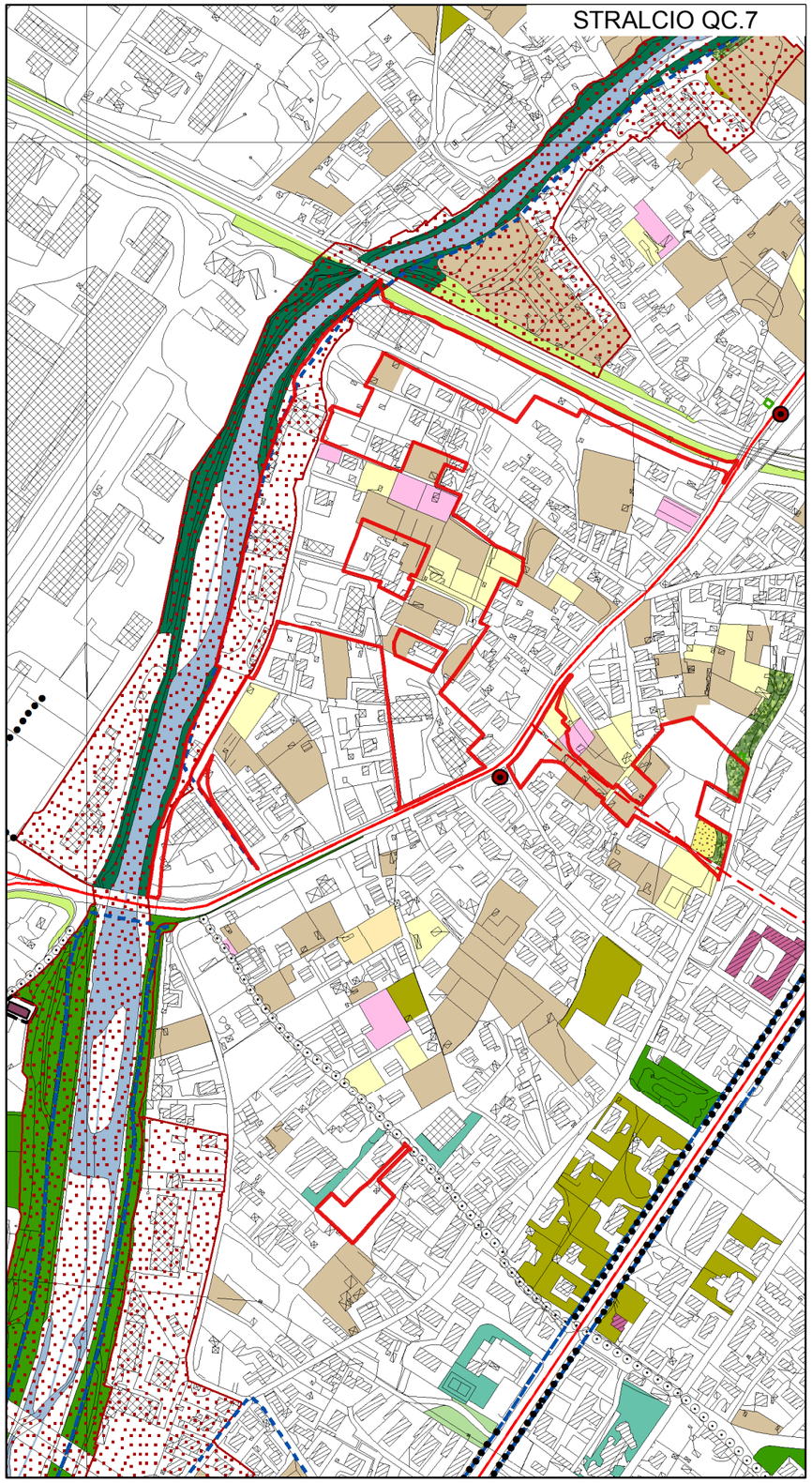
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO COMPARTO FRIGIDO

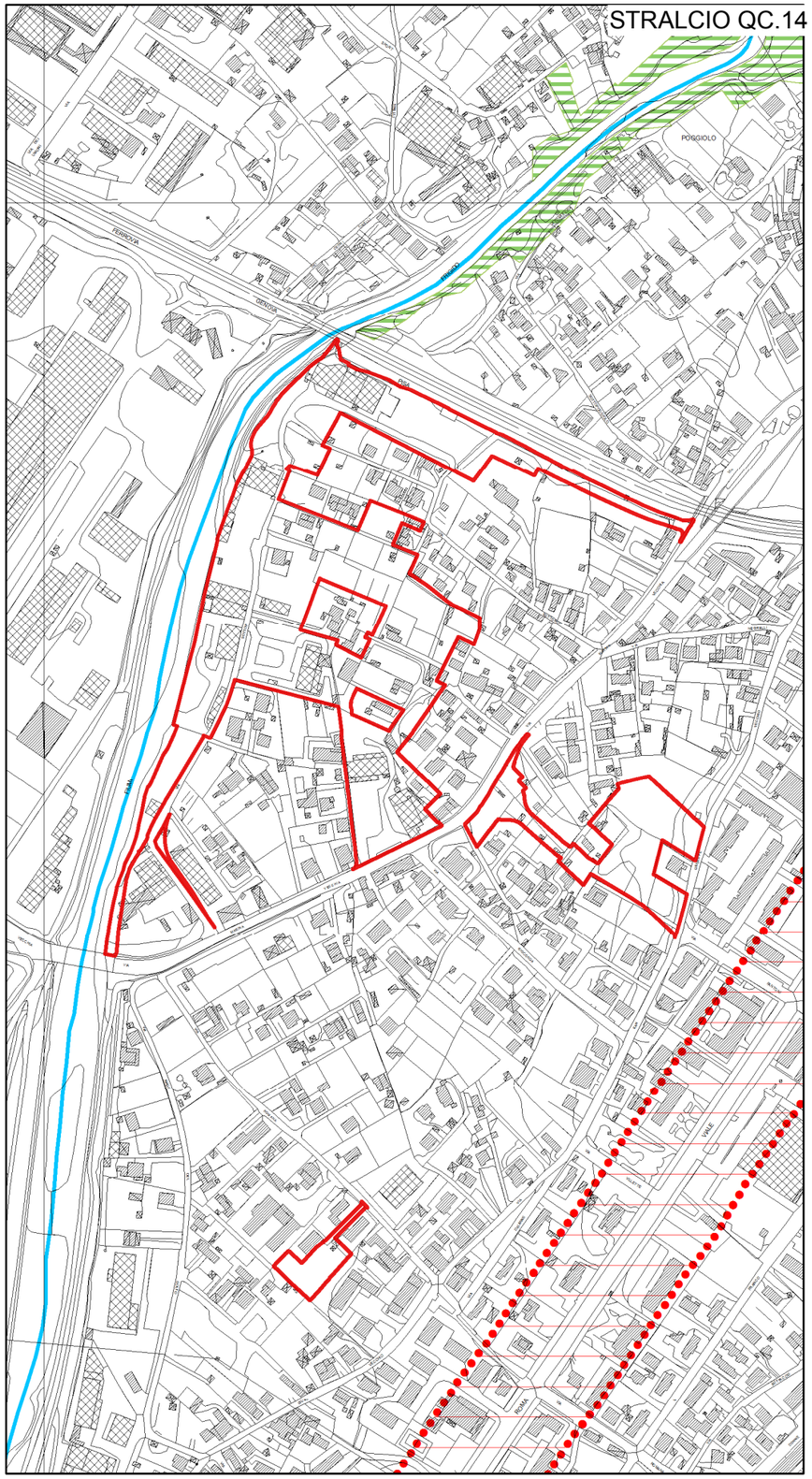






PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - COMPARTO FRIGIDO

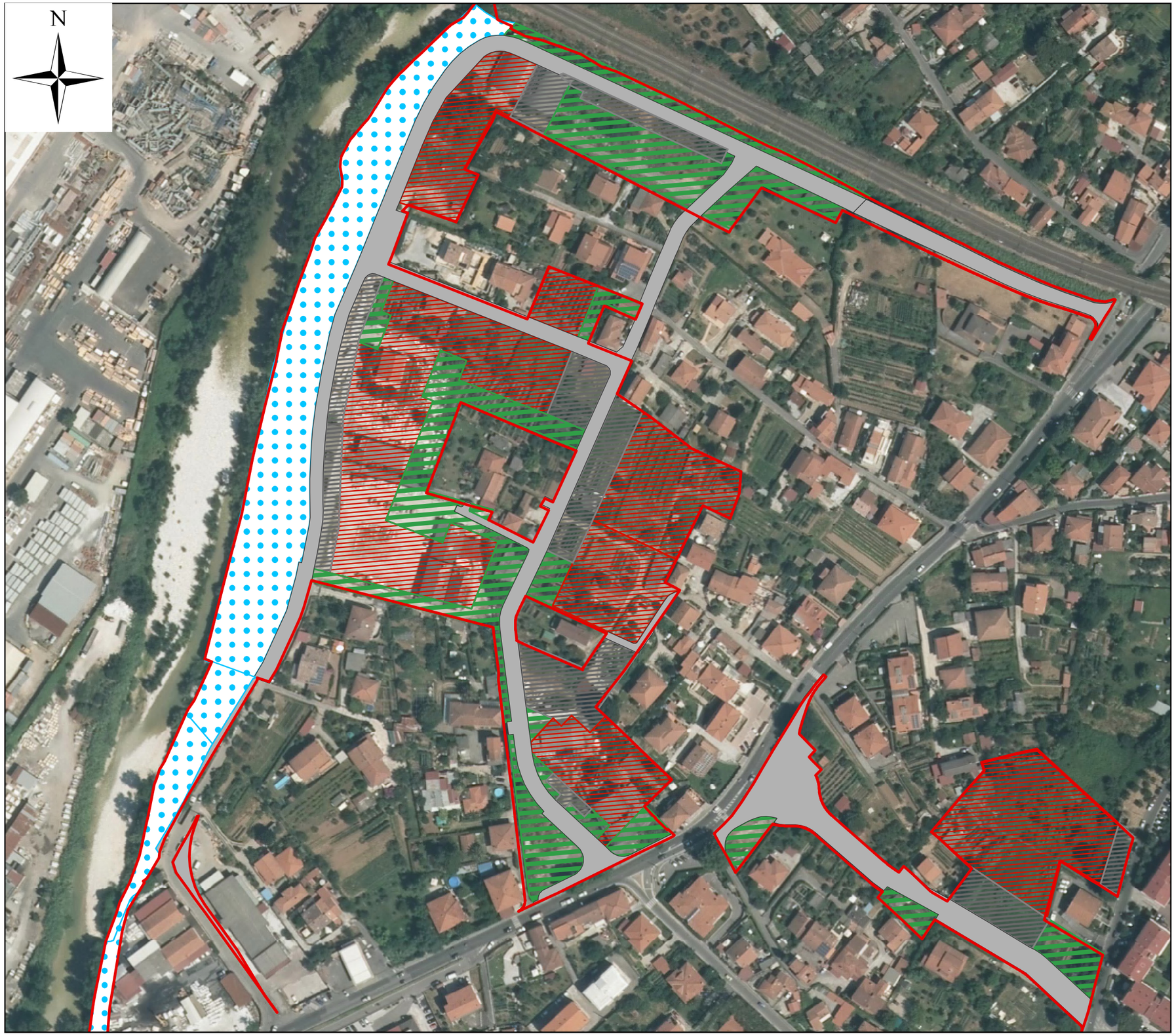




Legenda

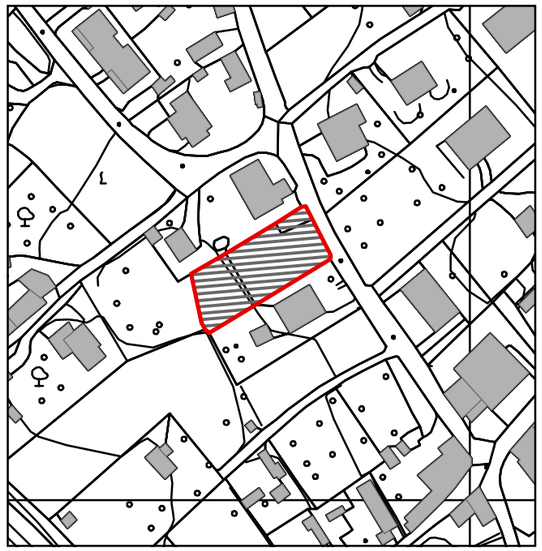
- PII Comparto Frigido
- immobili aree notevole interesse pubblico
- vt_pae_lett_a
- vt_pae_lett_b
- vt_pae_lett_c
- vt_pae_lett_e
- vt_pae_lett_d
- vt_pae_lett_g

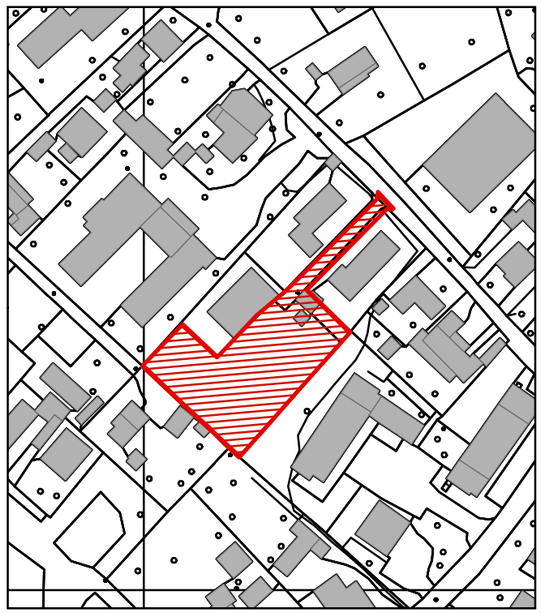
PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - COMPARTO FRIGIDO: destinazioni di zona



LEGENDA

- Sf - Superficie fondiaria
- Nuova viabilita' ed allargamenti stradali
- Parcheggi pubblici
- VPp - Spazi pubblici attrezzati a parco
- PF - Parco fluviale





Sommario

TAVOLA 1: Individuazione - stralcio tavola QP1 2
TAVOLA 2: stralcio tavola QP2 3
TAVOLA 3: stralcio tavola QC7 e QC14 4
TAVOLA 4: destinazioni di zona 5
GENERALITA' 6
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 8
SCHEDE PROGETTUALI 11
RELAZIONE DI FATTIBILITA' 14
SCHEMA DI CONVENZIONE 41

TAVOLA 1: Individuazione - stralcio tavola QP1

TAVOLA 2: stralcio tavola QP2

TAVOLA 3: stralcio tavola QC7 e QC14

TAVOLA 4: destinazioni di zona

GENERALITA'

Premessa

La formazione di Programma integrato d'intervento, ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/92, è stato promosso dall'Amministrazione comunale fin dal 2002 (deliberazione di Giunta n. 220 del 6/6/2002) allo scopo di promuovere azioni tese a soddisfare una importante quota della domanda abitativa locale, e concretizzare, con il concorso di operatori privati e di risorse finanziarie pubbliche e private, una più complessiva riorganizzazione funzionale, di recupero e di rinnovamento edilizio del tessuto insediativo del contesto territoriale selezionato, sollecitando, anche nei confronti del più vasto disegno di riqualificazione del sistema urbano della città, l'opportunità che si possano realizzare prioritariamente degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente lungo l'asta del fiume Frigido, con la delocalizzazione delle strutture e volumetrie ritenute incongrue rispetto all'attuale contesto insediativo, come gli opifici per la lavorazione del marmo, gli edifici produttivi inutilizzati, le strutture fatiscenti, ecc. (anche perché localizzate in parte in aree demaniali) e favorire, inoltre, in un vasto progetto di formazione del parco fluviale del Frigido, l'inserimento di spazi pubblici, percorsi e attrezzature idonee all'insediamento di funzioni residenziali e alla valorizzazione ambientale e naturalistica della zona.

Il Programma è stato approvato con deliberazioni del Consiglio comunale n. 13 e 14 del 9/4/2013 e reso efficace con la pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 21 del 22/5/2013, attraverso un procedimento di variante urbanistica al PRG e contestuale piano attuativo, in attuazione del Piano strutturale che lo inseriva tra gli elementi anticipatori del regolamento urbanistico, in quanto presupposto urbanistico indispensabile e necessario per la riqualificazione dell'ambito territoriale compreso tra il Frigido, la ferrovia e via Marina Vecchia.

Degli interventi previsti è stato realizzato soltanto quello relativo al sub-comparto 1.5. Gli altri interventi non sono stati avviati soprattutto per ragioni legate al perdurare della crisi economica iniziata nel 2008 che ha colpito in modo particolarmente acuto il settore delle costruzioni. Il RU ritenendo ancora valide e attuali le disposizioni del Programma, riconferma il Piano attuativo e lo rende nuovamente efficace riorganizzandolo ed aggiornandolo ai nuovi riferimenti normativi attraverso la presente scheda normativa.

A. Disposizioni generali

In queste zone, delimitate da apposita simbologia e dettagliate negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni e le prescrizioni di carattere generale di cui ai Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi del Decreto Regionale 31.10.2001 n 5975 e, più in generale, ricompresi nella disciplina generale di cui all'art.74 della L.R.T n°1/2005. Nelle aree soggette al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sono ammessi: interventi di edilizia residenziale privata, di edilizia residenziale agevolata in vendita e in locazione, di edilizia convenzionata, di edilizia residenziale pubblica/sociale, di edilizia commerciale e direzionale.

In tali aree dovranno essere reperiti, attraverso un progetto unitario comprendente interventi pubblici e privati, gli standard di cui al D.M. 1444/1968 incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del PS valutando prioritariamente aspetti di recupero e di riqualificazione del tessuto urbanistico.

La configurazione progettuale del Programma Integrato dovrà necessariamente prevedere, oltre alla dotazione di standard conseguenti alle nuove volumetrie di progetto, anche la dotazione riguardante il patrimonio residenziale esistente da demolire e ricostruire, con l'obiettivo tendenziale di superare le condizioni di degrado che, per le aree interessate, sono principalmente da riferirsi alla carenza di verde pubblico e parcheggi pubblici.

B. Disposizioni per l'attuazione del Programma Integrato - Comparto Zona Frigido

L'attuazione del Programma Integrato avviene attraverso la redazione di uno strumento urbanistico attuativo e la stipula di specifiche convenzioni tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale.

Le aree interessate dal Programma sono delimitate con apposita simbologia e devono prevedere l'individuazione di Comparti e Sub-comparti di intervento, con i relativi parametri urbanistici ed edilizi da intendersi quali valori massimi complessivamente raggiungibili.

Compito del Piano Attuativo è anche la definizione planimetrica degli interventi, della struttura viaria, delle principali dotazioni infrastrutturali, degli standard e delle opere di urbanizzazione anche di natura complementare nonché dei criteri di progettazione delle aree verdi e dei corridoi ecologici come definiti dal PS.

Il Piano Attuativo deve definire inoltre, il numero dei piani fuori terra previsti e indicare la relativa altezza massima dei fabbricati dal piano campagna, tenendo conto dei criteri di risparmio energetico degli edifici, del problema dell'isolamento o dell'introspezione dei piani terra, della distinzione tra la copertura a tetto inclinato o piano (fruibile o non fruibile) e della collocazione o meno nei piani terra di superfici destinate alla distribuzione commerciale.

La definizione e il calcolo dei parametri urbanistici, come definiti ai successivi punti D1 e D2 del presente articolo, dovranno rimanere invariati ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo anche in caso di modifiche delle definizioni e del calcolo dei suddetti parametri dovute a successive ed eventuali variazione di strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio e/o del regolamento edilizio.

Il Piano Attuativo è corredato da specifiche bozze di convenzione, nelle quali sono previsti accordi e obblighi che disciplinano la prioritaria necessità di realizzazione delle opere infrastrutturali, anche attraverso il deposito di specifiche fidejussioni bancarie e del necessario coordinamento sia progettuale che esecutivo delle stesse.

C. Disposizioni specifiche relative al Comparto Zona Frigido

Tale ambito prevede prioritariamente la riqualificazione di una vasta area localizzata tra via Marina Vecchia e il fiume Frigido, ivi compresa la realizzazione di un asse di collegamento tra via Marina Vecchia e via Fantoni e una nuova arteria parallela alla ferrovia che disimpegna l'ambito principale del Comparto collegandolo con via Marina Vecchia. Nel rispetto degli obiettivi statutari del PS nel Comparto è, inoltre, prevista la riqualificazione della sponda del fiume Frigido con la realizzazione di una porzione del Parco Fluviale.

Il dimensionamento del Comparto prevede SE massima pari a 30.410 mq. Tale superficie è comprensiva degli interventi pubblici relativi a:

- edilizia residenziale pubblica/sociale (SE = 2.334 mq);
- struttura educativa della prima infanzia o per attrezzature pubblico/ sociali (SE = 645 mq).

In coerenza con il successivo punto D, le schede progettuali del Piano Attuativo fissano, per ogni singolo intervento, i parametri progettuali urbanistici da intendersi come valori massimi per i dati dimensionali e minimi per la dotazione di standard.

D. Parametri urbanistico-edilizi per il Piano Attuativo

La capacità edificatoria delle aree è determinata esclusivamente dalla SE (ex SUL). Il dimensionamento del PII - Comparto Zona Frigido approvato nel 2013 è stato computato con una definizione di SUL, contenuta nel PS adottato, che escludeva dal calcolo l'incidenza dei muri perimetrali. In fase di approvazione definitiva del PS tale definizione è stata modificata includendo nel computo anche l'incidenza dei muri perimetrali. Conseguentemente al fine di mantenere le medesime consistenze edilizie del PIUSS approvato e ristabilire la piena corrispondenza con il dimensionamento del PS approvato, rispetto alle previsioni riportate nelle singole schede normative, si ammette un incremento massimo di SE del 10% (pari all'incidenza dei muri perimetrali) senza, ovviamente, la necessità di adeguamento delle dotazioni di standard che mantengono la propria validità.

Per le distanze dai confini dalle aree pubbliche e dalle strade pubbliche, il Piano Attuativo può ammettere, per le nuove edificazioni fuori terra, distanze inferiori a 5 ml con la possibilità di realizzare costruzioni a confine comprensive degli eventuali piani interrati.

Rispetto ai parcheggi interrati pubblici o privati, nello spirito di facilitarne la realizzazione in quanto elementi di eliminazione del degrado e di incremento di dotazioni di servizi e/o di standard, la distanza dei parcheggi interrati di 3,00 ml dalle strade pubbliche, può essere ridotta fino a 1,50 ml nel caso in cui dette strade siano di nuova realizzazione o di adeguamento all'interno del Piano Attuativo;

Previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale, i parcheggi pubblici possono essere realizzati in interrato salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

Per quanto concerne i parcheggi privati interrati, devono, inoltre, essere rispettati i seguenti criteri:

- dovrà essere stipulato specifico atto d'obbligo unilaterale con l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso pena la rimessa in pristino;
- l'interrato extrasagoma non costituisce volume purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40.

Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo del volume solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

- gli accessi pedonali ai locali interrati (attraverso scale, ascensori, ecc.) dovranno essere realizzati anche su più livelli.

In conformità a indagini ed approfondimenti di ordine geologico, idrogeologico e idraulico i parcheggi interrati possono essere realizzati anche su più livelli.

Sono ammesse costruzioni a ponte, a partire dal secondo livello fuori terra, sopra i percorsi pedonali e veicolari interni al Sub-comparto a condizione che l'altezza libera a livello del piano pedonale/carrabile non sia inferiore, rispettivamente, a metri 3,50 e a metri 4,50.

E. Sostenibilità degli interventi – incentivi per l'ecoefficienza e l'ecosostenibilità

Il Programma Integrato si attua attraverso interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente nel rispetto dei principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Gli interventi previsti devono, conseguentemente, raggiungere livelli di qualità energetica e ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali. La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- l'ecoefficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

Per le finalità di cui sopra, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 220, comma 2, della LR n. 65/2014. La verifica progettuale degli interventi nella loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile deve essere effettuata sulla base delle linee guida regionali. Il Piano Attuativo, nel rispetto del D.lgs 192/2005 e delle linee guida regionali, dovrà stabilire, nell'assetto normativo, i requisiti minimi inderogabili. Tutti gli edifici dovranno inoltre essere dotati di impianti per il riciclo delle acque piovane.

F. Sostenibilità ambientale e misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche

L'intervento non ricade in aree soggette a tutela tutela paesaggistica per legge. L'ambito è ubicato tra il corso del Fiume Frigido, la ferrovia e via Marina Vecchia e grava su un contesto urbano frammentato e privo di disegno.

L'ambito costituisce l'occasione per concludere e ridisegnare il fronte urbano, pertanto dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. Il Piano attuativo detta le regole insediative sia urbanistiche che edilizie affinché l'intervento, dato che preme sul rapporto aree edificate-non edificate, soddisfi i requisiti di buon inserimento nel contesto, buone soluzioni per la percezione visiva, corretto inserimento paesaggistico. Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;
- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;
- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;
- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo;
- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

Integrazione con il contesto

Essendo previsto un riassetto urbanistico ed interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, per ogni singolo intervento finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento sarà necessario chiarire e reperire le seguenti caratteristiche e informazioni:

- *Recupero dell'identità e della riconoscibilità perduta o modificata del contesto*. Il ripristino dell'equilibrio formale e della struttura di un luogo è realizzato attraverso interventi che consentano il recupero dell'identità del luogo ossia la ricostruzione e/o la ricucitura della struttura mancante, frammentaria, dimenticata o distrutta dello specifico ambito di intervento.
- *Caratteri percettivi dell'intervento*. Identificare le caratteristiche percettive dell'intervento come la dominanza visiva, l'orientamento spazio-temporale, l'articolazione funzionale degli spazi e degli edifici, le visuali qualificate, i buoni livelli di privacy, sicurezza ecc.
- *Caratteri fisici dell'intervento*. Identificare le caratteristiche fisiche dell'intervento in riferimento sia agli spazi di percorso sia a quelli riferiti alle destinazione d'uso prevalente; individuare l'articolazione funzionale degli stessi, la presenza e i rapporti degli spazi accessori e di servizio (parcheggi, spazi verdi, spazi collettivi e con funzioni sociale) rispetto all'attività principale, le tipologie, le forme, i colori, i materiali etc.

Tali requisiti dovranno essere valutati in rapporto all'analisi dell'ambiente, alla percezione del paesaggio esistente ed alla strategia progettuale adottata per conseguire l'integrazione con il contesto ossia migliorare, in caso di degrado, o valorizzare il luogo di riferimento.

L'integrazione dovrà avvenire attraverso scelte progettuali che garantiscano la consequenzialità o attraverso la mimetizzazione con il paesaggio di riferimento:

- *Integrazione morfologica*. In modo da ottenere risultati compositivi armonici evitando contrasti non qualificanti e disomogeneità con il contesto: giusta proporzione tra i volumi e gli elementi percettivi (recinzioni, sistemazioni morfologiche etc.) in progetto e piazze, giardini, strade, parcheggi, edifici circostanti ed elementi percettivi esistenti; salvaguardia e continuità morfologica e strutturale degli aspetti che caratterizzano il paesaggio; compensazione ambientale ovvero capacità del sistema insediativo-architettonico di restituire integralmente o parzialmente le valenze che il sistema ambientale originario conferiva al contesto. Tale compensazione dovrà essere valutata alla scala della sfera dei rapporti, anche visivi, materici e cromatici, che il sito di intervento stabilisce con il contesto.
- *Integrazione tipologica*. Schemi tipologici (tipologia insediativa), soluzioni tecnologiche e materiali che si rifacciano alla tradizione attenuando la percezione del nuovo (consequenzialità) ovvero che annullino l'intervento (mimetizzazione) ovvero che usino il linguaggio dell'architettura moderna in modo da migliorare il degrado riconosciuto del luogo.
- *Soluzioni integrate degli impianti tecnologici*. Identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti o delle soluzione tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse quali: antenne e parabole radiotelevisive, cabine elettriche, volumi tecnici, isole ecologiche, cisterne di recupero delle acque, serbatoi, elementi accessori tecnologici degli impianti in particolare di quelli di condizionamento, sistemi di oscuramento mobili, ecc. Dovrà essere vietata l'installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori sulle facciate principali degli edifici fronteggianti la strada o visibili dalla stessa; potrà essere ammessa sulle facciate laterali purché non fronteggianti strade. Dovrà essere vietata, inoltre, l'installazione di detti impianti su balconi e terrazze che non siano di copertura; dette localizzazioni dovranno, comunque prevedere soluzioni integrate se visibili da strade o punti panoramici limitrofi.

G. Grado di pericolosità e fattibilità geologica idraulica e sismica

1. Per quanto attiene agli aspetti di pericolosità e di fattibilità geologica idraulica e sismica si rimanda a quanto previsto nelle schede di fattibilità (allegato B.3).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art 1 - Elementi costitutivi

1. Il Piano Attuativo del Comparto Frigido è costituito dai seguenti elaborati:

- la presente scheda normativa contenente la relazione di fattibilità ed allegate schede di fattibilità;
- i seguenti allegati elaborati grafici:
  - Tav 1A - Progetto Urbanistico - Configurazione quantitativa delle nuove previsioni e delle destinazioni urbanistiche- scala 1:2000;
  - Tav 2 - Planimetria generale degli interventi previsti - scala 1:1.000;
  - Tav 4A - Superfici interessate da Sub-comparti di intervento. Volumetrie previste e calcolo utenze/abitanti equivalenti - scala 1:2000;
  - Tav 5A - Individuazione delle suddivisioni in lotti edificabili. Aree in cessione e disponibilità superfici Standard di progetto. Indicazione delle masse e delle altezze degli edifici lungo strade e piazze - scala 1:1000/1:2000;
  - Tav 6 – Identificazione edifici e strutture edilizie destinati a demolizione. Localizzazione e consistenza immobili e manufatti da demolire - scala 1:2.000;
  - Tav 7– Parametri urbanistico-edilizi generali e particellare di esproprio. Verifica Standard pubblici e consistenza superficie permeabile nei lotti di edificazione. Variazioni interne alle particelle catastali interessate dagli interventi - scala 1:1.000;
  - Tav 9A - Opere di urbanizzazione. Infrastrutturazione viaria pubblica di progetto, piste ciclabili e parcheggi - scala 1:2.000;
  - Tav 10A - Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione acquedotto. Posizionamento idranti antincendio - scala 1:2.000;
  - Tav 11A - Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione condutture acque reflue - scala 1:2.000;
  - Tav 12A - Opere di urbanizzazione. Progetto rete di raccolta e scarico acque meteoriche - scala 1:2.000;
  - Tav 13A - Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione condotte gas - scala 1:2.000;
  - Tav 14A - Opere di urbanizzazione. Progetto linee Enel di media e bassa tensione. Posizionamento nuove cabine di trasformazione MT/BT - scala 1:2.000
  - Tav 15A - Opere di urbanizzazione. Progetto rete distribuzione linee telefoniche. Individuazione pozzetti/chiusini e armadi ripartilinea - scala 1:2.000;
  - Tav 16A - Opere di urbanizzazione. Linee di alimentazione e posizionamento pali illuminazione pubblica - scala 1:2.000;
  - Tav 17A - Opere di urbanizzazione. Classificazione tipologie di verde, quantificazione alberature e siepi di nuovo impianto e calcolo fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria - scala 1:2.000;
  - Tav 18A - Opere di urbanizzazione. Barriere antirumore e livelli di immissione inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario. Valori limiti di classificazione acustica - scala 1:2.000;
  - Tav 19.1A –- Quadro economico di Fattibilità. Rete sottoservizi in aree pubbliche e in cessione;
  - Tav 19.2A - Quadro economico di Fattibilità. Reti infrastrutturazione viaria, parcheggi e verde in aree pubbliche e in cessione;
  - Tav 19.3A - Quadro economico di Fattibilità. Stima dei costi complessivi delle opere di urbanizzazione a carico dei privati;
  - Tav 20A - Piano Economico Finanziario. Distribuzione dei costi di realizzazione degli interventi pubblici previsti tra i vari Sub-comparti e oneri complessivi a carico dei singoli operatori;
- i seguenti elaborati grafici allegati alla relazione di fattibilità:
  - - Tav A1 - Relazione di fattibilità. Articolazione aree Standard nei Sub-Comparti;
  - - Tav A2 - Comparto Relazione di fattibilità. Disponibilità aree Standard dei soggetti attuatori;
  - - Tav A3 – Relazione di fattibilità. Ripartizione e modalità di attuazione degli interventi – scala 1:1000 –;
  - - Tav A4 – Relazione di fattibilità. Localizzazione e consistenza delle superfici da espropriare. Superfici demaniali interessate dal Parco Fluviale e dai collegamenti viari – scala 1:2000 –;

Art. 2 -Contenuti e campo di applicazione

1. Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 1 delle presenti N.T.A. costituisce il Piano Attuativo del Programma Integrato d'Intervento del Comune di Massa nel Comparto Frigido.

2. La Tavola 2 individua, attraverso una planimetria generale in scala 1.1.000, il Comparto Frigido sottoposto a Piano Attuativo.

3. Il Piano Attuativo del Comparto territoriale "Zona Frigido" è suddiviso in Sub-comparti. All'interno dei Sub-comparti sono state perimetrate le superfici relative ai lotti privati edificabili, i lotti di localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica e della struttura educativa prima infanzia, le superfici relative alle urbanizzazioni e alle aree di standard da cedere all'Amministrazione comunale.

4. Il Piano Attuativo ha individuato nel Comparto Frigido i Sub-comparti che seguono:

- Sub-comparto 1.1 - Lotti A, B, C, D, E "*Proprietari area Frigido"*e Lotti F, G "*Intervento ERP/Comune*;
- Sub-comparto 1.2 "*Frigido Marmi"*;
- Sub-comparto 1.3 "Area Frigido - linea ferroviaria";
- Sub-comparto 1.4 "Via Marina Vecchia – Via Fantoni";
- Sub-comparto 1.5 "*Via Romana/SIULP*";

5. Il Piano Attuativo traduce, in attuazione progettuale, quanto previsto negli elaborati generali del RU.

6. Il Piano Attuativo, ai sensi dell'Art. 107 della LR 65/2014, deve essere realizzato entro il termine di 10 anni dalla sua efficacia; per quanto riguarda la costituzione dei consorzi si applica quanto indicato all'art. 108 della LR 65/2014.

7. Il Piano Attuativo, con la presente scheda normativa e con le tavole allegate disciplina tutti gli interventi contenuti nel Comparto Frigido. In particolare gli elementi progettuali per le trasformazioni previste nei singoli Sub-comparti sono contenuti all'interno dell'elenco degli elaborati di cui all'art.1 della presente scheda:

- per le previsioni urbanistiche, nelle Tavole dalla n° 1A alla n° 7;
- per le opere di urbanizzazione, nelle Tavole dalla n° 9A alla n° 18A;
- per il Quadro Economico di Fattibilità, nelle Tavole dalla n° 19.1A alla n° 19.3A;
- per il Piano Economico Finanziario, nella Tavola 20A.

Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Gli elaborati del Piano Attuativo devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono:

a) è vincolante la superficie utile abitabile minima (55 mq) dei nuovi alloggi privati;

b) sono vincolanti le aree delle superfici, rappresentate e quantificate nelle Tavv. 5A, 7 e nella Tav. A2 allegata alla Relazione di Fattibilità, destinate a verde e parcheggi pubblici che rappresentano valori minimi, salvo gli spostamenti di cui al successivo punto c);

c) i perimetri delle aree pubbliche ammettono, in fase di progettazione esecutiva, limitati adattamenti nel rispetto dell'impostazione generale e della normativa vigente in materia di distanze dai confini e tra gli edifici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari. All'interno dei singoli Sub-comparti, fermo restando che il totale complessivo dell'area delle superfici pubbliche da cedere dovrà rimanere invariato, i relativi progetti potranno apportare modifiche geometriche, nei limiti del 10%, alle superfici indicate dal Piano Attuativo senza che ciò costituisca Variante allo stesso, sempre e comunque nel rispetto di tutte le norme procedurali in materia di acquisizione e cessione delle superfici necessarie per la realizzazione degli interventi previsti;

d) sono vincolanti le tipologie di "verde" come individuate nella Tav.17A "Opere di urbanizzazione Classificazione tipologie di verde, quantificazione alberature e siepi di nuovo impianto e calcolo fabbisogno idrico di irrigazione ausiliaria", nonché le indicazioni quantitative relative alle nuove piantumazioni contenute nella medesima tavola. I relativi progetti potranno apportare modifiche, all'interno dei singoli Sub-comparti, nei limiti del 20% in termini di superficie da irrigare e da piantumare, relativamente ad una diversa distribuzione delle stesse ma comunque nel rispetto della superficie totale indicata;

e) nei Sub-comparti nei quali il Piano Attuativo prevede un mix funzionale di destinazioni d'uso, rimanendo, comunque, invariata la quantità della SE complessiva prevista, saranno ammissibili, sulla base di un progetto complessivo del Sub-comparto, variazioni nelle proporzioni, in aumento o in diminuzione. Tali variazioni non dovranno eccedere il 10%, delle destinazioni ammesse nei singoli Sub-comparti. Le eventuali modifiche dovranno essere accompagnate dalla contestuale riconfigurazione degli standard previsti per ogni tipologia di intervento nel rispetto degli standard minimi previsti;

f) i tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale e della configurazione prevista dalla presente scheda normativa;

g) i tracciati dei percorsi ciclabili individuati dal Piano Attuativo all'interno delle aree di verde pubblico sono considerati aree di standard di verde attrezzato; le piazzole ecologiche individuate dal Piano Attuativo, sono considerate aree di standard per attrezzature di interesse comune;

h) nell'elaborazione dei progetti esecutivi, le indicazioni progettuali relative alla rete dei sottoservizi (dalla Tav. 10A alla Tav. 16A) sono da rispettare nell'impostazione generale. Potranno essere apportate modifiche purché assicurino le medesime prestazioni e i medesimi obiettivi e che siano assentite dai gestori dei servizi ai quali le reti sono destinate. Eventuali ulteriori modifiche dovranno essere motivate da oggettive condizioni di impedimento o da sopravvenute evidenti esigenze relative all'effettivo stato dei luoghi e in relazione a specifici rilievi senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo; pertanto la configurazione dei tracciati e le modalità esecutive, nei limiti e con le indicazioni di cui sopra, non sono da considerarsi prescrittive;

i) nella Tav. 18A sono stati individuati gli interventi relativi alla possibile collocazione di barriere antirumore lungo i tracciati della rete ferroviaria ed è stato evidenziato anche il loro dimensionamento sulla base del "Piano degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore ferroviario" elaborato da RFI SPA. Tali opere non sono da realizzarsi quali opere di urbanizzazione a carico dei privati, fermo restando che nella realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo devono essere adottate le necessarie misure di mitigazione dell'inquinamento acustico indicate dalla normativa vigente. L'eventuale collocazione, posizionamento e dimensionamento delle barriere nei singoli tratti, da parte di RFI, potrà subire variazioni in fase di progettazione esecutiva senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo;

j) fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici assegnati, le forme degli edifici e i profili indicati nelle Tavv. 2 e 5A potranno motivatamente subire limitate modifiche nelle sagome, nelle dimensioni e nelle altezze, sempre nel rispetto dell'impostazione planimetrica generale, del rapporto tra spazi costruiti e non, nonché dei criteri e delle prescrizioni previste nella presente scheda normativa. Rispetto alle aree e alle strade pubbliche sono ammesse, solo nei casi rappresentati nella Tav. 2 del Piano Attuativo, costruzioni fuori terra o costruzioni a confine a distanza inferiore a 5 ml.

k) i lotti di edificazione perimetrati all'interno di ciascun Sub-comparto possono subire delle lievi modifiche in relazione a specifici rilievi degli assetti locali e alle eventuali variazioni delle aree pubbliche e di uso pubblico indicate nelle precedenti lettere c) e d).

Art. 4 - Perequazione urbanistica

1. Negli interventi di trasformazione si applica il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.

2. La perequazione, ovvero l'equa distribuzione di benefici e oneri derivanti dagli interventi di trasformazione (come esplicitati nelle Schede di sintesi allegate alla Relazione di Fattibilità), viene applicata in conformità delgi artt. 100 e 101 della LR n. 65/2014.

3. Nelle aree soggette a perequazione vengono ripartiti, con criterio proporzionale tra le proprietà, anche gli oneri economici e gli obblighi, derivanti da Convenzioni, connessi alla realizzazione degli interventi. In particolare per tutti gli interventi, a eccezione dei volumi residenziali esistenti da demolire e ricostruire e delle nuove volumetrie di edilizia residenziale sociale (intervento ERP/Comune), è stato adottato un criterio perequativo di omogeneizzazione degli oneri attraverso l'individuazione di un comune valore minimo del costo medio unitario, come individuato nelle singole schede allegate alla Relazione di fattibilità ed evidenziato nella Tav. 20A "Piano Economico Finanziario. Distribuzione dei costi di realizzazione degli interventi pubblici previsti tra i vari Sub-comparti e oneri complessivi a carico dei singoli operatori". Tale costo medio unitario, individuato, in fase di adozione/approvazione del Piano Attuativo (anno 2013), in un valore minimo di € 60,00/mc è stato calcolato sulla base del costo degli oneri di primaria e secondaria incrementato da un onere aggiuntivo di tipo perequativo/compensativo. Tale costo medio unitario è sottoposto a rivalutazione ISTAT annuale e agli eventuali incrementi che l'Amministrazione comunale potrà applicare, sulla base delle tabelle regionali, al costo degli oneri di primaria e secondaria.

Art. 5 - Attuazione del Comparto Frigido

1. Il Piano Attuativo viene realizzato nel Comparto Frigido in sub-comparti d'intervento, sulla base di apposita convenzione con i soggetti attuatori al fine di regolare gli oneri dovuti, le modalità operative di cessione, di gestione degli spazi pubblici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, oltre alle necessarie garanzie.

2. Sulla base delle indicazioni contenute nella Tav. A3 della Relazione di fattibilità ("Ripartizione e modalità di attuazione degli interventi") la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo nel Comparto Frigido deve avvenire secondo un programma operativo di stralci funzionali, concordato tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori, comprensive delle opere di estensione/completamento della rete dei sottoservizi a carico degli operatori ivi comprese le opere esterne al Comparto (di cui alla tav. 19.3A).

3. Le modalità e i criteri di compartecipazione al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei singoli operatori del Comparto Frigido (come illustrati nelle Schede allegate alla Relazione di fattibilità ed evidenziati nella Tav. 20A "Piano Economico Finanziario") possono subire, in fase di progettazione definitiva, modifiche nel rispetto dei criteri perequativi connessi sia alla realizzazione delle opere che al comune valore minimo del costo medio unitario (di cui al precedente Art.4, comma 3) senza che ciò costituisca Variante al presente Piano Attuativo.

4. I valori economico-finanziari delle opere di urbanizzazione redatti sulla base di una stima dei relativi costi (come quantificati nelle Tavv.19.1A ,19.2A 19.3A e indicati nelle Schede allegate alla Relazione di fattibilità) sono da considerarsi di riferimento. I valori definitivi saranno individuati in sede di progettazione definitiva e inseriti negli specifici atti di convenzione tra l'Amministrazione comunale e i soggetti attuatori.

5. Le convenzioni, da stipularsi con l'Amministrazione comunale, dovranno prevedere l'obbligo degli operatori a trovare nel Comparto Frigido le necessarie azioni di coordinamento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto 2, attivando forme consortili o altre modalità di coordinamento operativo per l'attuazione delle stesse e indicando, quale soluzione ottimale, la costituzione di un consorzio attuatore del Comparto Frigido ai sensi dell'art. 27 comma 5 della L.166/2002 e dell'art. 108 della LR 65/2014.

6. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate prima o contestualmente la costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Il rilascio del titolo abilitativo e il conseguente avvio dei lavori per la realizzazione delle stesse deve avvenire prima o contestualmente a quello per la realizzazione degli interventi edilizi privati. E' ammessa la

stipula di atti convenzionali e/o accordi aventi ad oggetto le opere di pertinenza di uno o più subcomparti solo nel caso in cui sia assicurata l'autonomia funzionale e l'effettiva riqualificazione di ciascun subcomparto. L'esecuzione del collaudo delle opere di urbanizzazione è condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità relativo agli interventi edilizi.

Art. 6 - Criteri relativi agli Standard e alla dotazione di aree private di parcheggio

1. Fermo restando quanto specificato all'art. 3 comma 1 punto c) delle presenti NTA si applicano i seguenti criteri:

1.1. Le complessive dotazioni di aree a standard, ai sensi del D.M. 1444/68, richieste per gli interventi previsti dal Piano Attuativo non devono essere inferiori a 18 mq/80 mc di volume residenziale e incrementati secondo i disposti dell'art. 119 del Piano Strutturale come indicato nella Relazione di fattibilità (25 mq/ab) ed evidenziato nella Tav. 5A del Piano Attuativo.

1.2. La dotazione di parcheggi pubblici e di aree di verde pubblico relativa alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali, ai sensi del D.M. 1444/68, non deve essere inferiore, per ciascuna dotazione, a 40 mq/100 mq Slp (superficie lorda di pavimento).

1.3. Nei progetti delle aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere prevista una quota di posti riservata alle moto e uno spazio attrezzato per la sosta delle biciclette, oltre che le quote di legge riservate ai disabili.

1.4. Per i posti auto pubblici e privati, sia in aree aperte che all'interno di locali e/o edifici, si dovranno tenere conto delle dimensioni minime di cui all'Allegato "Schemi per il dimensionamento delle aree di parcheggio" alle presenti NTA.

2. Per i parcheggi privati relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto dalla LR 28/2005 "Codice del commercio" e dal relativo Regolamento d'attuazione DGR 15R/2009 e successive modifiche e integrazioni.

3. Le aree per standard (verde e parcheggi pubblici) e per le infrastrutture viarie (individuate nelle tavv. 1A e 2 relativamente alla loro localizzazione e nelle tavv. 7 e 9A relativamente alla quantità) devono essere cedute all'Amministrazione comunale almeno nella quantità indicata. In sede di convenzione tra Amministrazione comunale e operatori privati dovranno essere univocamente precisati i perimetri e le superfici delle aree oggetto di attuazione. Nel caso che da un esatto rilievo dei luoghi risultino lievi incongruità dei dati relativi alla consistenza delle superfici rispetto a quelli inseriti negli elaborati del Piano attuativo prevalgono i dati reali senza che ciò comporti Variante. Resta, vincolante la destinazione urbanistica.

4. Ai sensi della L.122/89 dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso. Tali parcheggi devono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici di nuova edificazione per almeno il 60% dei posti auto necessari nel Sub-comparto. Per gli edifici con tipologia a schiera con massimo due piani fuori terra non è obbligatoria la realizzazione dei parcheggi privati nel sottosuolo ma possono essere realizzati in superficie all'interno del lotto di edificazione. Nel caso di destinazione residenziale è da prevedere almeno un posto auto per alloggio.

5. Le modalità e i criteri di attuazione delle opere di urbanizzazione previste nei diversi Sub-comparti sono disciplinati dalla Relazione di fattibilità del Piano Attuativo.

Art. 7 - Criteri relativi agli interventi

1. Relativamente alle distanze dai confini, tra gli edifici, dalle strade pubbliche, ferme restando le norme in materia di distanza e in materia antisismica e le disposizioni del Codice Civile e, fatto salvo quanto indicato all'art 3, punto m) della presente scheda normativa, sono da rispettare i seguenti criteri:

a) limitatamente ai piani interrati (parcheggi, cantine, volumi tecnici), sono ammesse distanze inferiori a 5 ml dalle aree pubbliche anche con costruzioni a confine da tali aree. La realizzazione extrasagoma è ammessa esclusivamente per le aree destinate a parcheggio. Rispetto alle costruzione a confine dalle strade pubbliche è necessario il parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune;

b) per l'interrato destinato a parcheggio e realizzato extrasagoma deve essere rispettata la distanza di 1,50 ml dai confini privati.

2. Rispetto ai parcheggi privati interrati la sagoma (individuata con campitura a tratteggio nella Tav. 7 del Piano Attuativo) non è un elemento prescrittivo. Va comunque mantenuta permeabile la quota minima del 25% del lotto di edificazione (superficie fondiaria di pertinenza dei nuovi edifici) come previsto dall'art. 58 del Piano Strutturale.

3. Per i locali interrati, come definiti al precedente punto 2, devono essere rispettati i seguenti criteri:

a) dovrà essere stipulato specifico atto d'obbligo unilaterale con l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso pena la rimessa in pristino;

b) l'interrato extrasagoma non costituisce volume purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa solo per gli obblighi derivanti dalle normative antincendio o da altre norme di sicurezza senza che ciò costituisca volume;

c) gli accessi pedonali ai locali interrati di cui al precedente punto 2 (attraverso scale, ascensori, ecc.) devono essere realizzati esclusivamente nei piani terra condominiali e/o negli spazi esterni condominiali.

4. In conformità agli assetti idrogeologici i parcheggi interrati possono essere realizzati anche su più livelli.

5. Previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale, nelle aree da cedere al Comune, i parcheggi pubblici possono essere realizzati interrati salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica.

Art. 8 - Disciplina specifica degli interventi e parametri urbanistici

1. Il dimensionamento massimo del Piano Attuativo del Comparto Frigido è stato quantificato in una superficie edificabile (SE) complessiva di 30.410 mq comprensiva di 645 mq destinata a una struttura educativa della prima infanzia o ad attrezzature pubblico/sociali non comprese tra gli interventi previsti dal piano economico finanziario del presente Piano Attuativo.

2. La SE è stata definita per i singoli Sub-comparti nelle Schede progettuali delle presenti NTA.

3. Al fine della sostenibilità degli interventi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG e in coerenza con l'art. 146 della L.R. 1/2005, sono esclusi dal computo della SE e del volume tutti i maggiori spessori delle murature esterne e dei solai superiori a cm 30 finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici nonché le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, nella misura e consistenza indicate dall'art. 25 bis delle NTA della Variante al PRG.

4. L'altezza massima dei fabbricati viene individuata rapportandola con il numero dei piani fuori terra previsto nei singoli Sub-comparti. L'altezza massima ammessa deve rispettare i valori massimi di seguito indicati:

RESIDENZA/COMMERCIO/DIREZIONALE		
N° PIANI	TIPOLOGIA DI COPERTURA	
	Copertura a tetto piano non fruibile/tetto inclinato	Copertura a tetto piano fruibile
	ml.	ml.
5	15,90	16,35
4	12,75	13,20
3	9,60	10,05
2	6,45	6,90
1	3,30	3,75

4.1. Negli edifici con attività commerciali di media distribuzione localizzate a piano terra l'altezza massima può essere incrementata di 20 cm.

4.2. Tali valori hanno tenuto conto dei criteri di risparmio energetico degli edifici (considerando il solaio pari a cm 45), del problema dell'isolamento o dell'introspezione dei piani terra (considerando un rialzamento massimo del piano terra pari a cm 60), della distinzione della copertura a tetto piano non fruibile dalla copertura a tetto inclinato o piano fruibile, della collocazione o meno nei piani terra di superfici destinate alla media distribuzione.

4.3. Negli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico (edilizia educativa prima infanzia/sociali) il Piano Attuativo indica il numero dei piani fuori terra non prescrivendo un'altezza massima che verrà definita, in fase di progetto definitivo, sulla base delle specifiche esigenze e funzioni da insediare.

5. Le Schede Progettuali relative ad ogni Sub-comparto, allegate alla presente scheda normativa, contengono, oltre ai parametri urbanistici e alle destinazioni d'uso, criteri e prescrizioni specifiche. Per quanto riguarda le ulteriori indicazioni progettuali degli interventi previsti sulle opere di urbanizzazione e sulle aree di standard da cedere e da realizzare, si rimanda a quanto indicato nelle tavole grafiche del Piano Attuativo e nelle elaborazioni contenute nella Relazione di fattibilità.

Art. 9 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di edilizia sostenibile

1. Rispetto all'uso di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie per il risparmio energetico degli edifici, risultano prescrittive le normative regionali e nazionali.

2. Nelle nuove edificazioni gli impianti da fonti rinnovabili di tipo solare e/o fotovoltaico devono essere integrati con il progetto complessivo dell'edificio, garantendo il minimo impatto visivo e adeguandosi ai caratteri architettonici degli edifici e agli aspetti morfologico-paesaggistici dell'area.

3. Per ogni intervento relativo al recupero di edifici esistenti l'utilizzo energetico da pannelli solari e/o fotovoltaici è comunque condizionato alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici.

4. Resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui all'articolo 220, comma 2, della LR 65/2016.

5. La localizzazione, il posizionamento e la consistenza della vasche di accumulo relative al riutilizzo delle acque piovane individuate nel Piano Attuativo (Tav. 12A "Progetto rete di raccolta e scarico acque meteoriche") sono vincolanti rispetto a una loro efficienza e utilizzo. La loro collocazione e dimensionamento potrà subire variazioni in fase di progettazione esecutiva.

6. Nel rispetto del D.lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni e delle Linee guida regionali per l'edilizia sostenibile.

7. La qualità architettonica degli edifici sarà oggetto di valutazione da parte di un apposito gruppo di lavoro (o commissione) composto da tecnici interni e/o esterni appositamente individuata dall'Amministrazione le cui valutazioni saranno elemento di implementazione della istruttoria urbanistico/edilizia delle pratiche autorizzative.

SCHEDE PROGETTUALI

Sub-comparto 1.1 "Proprietari area Frigido" (lotti A, B, C, D, E)

PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI

Superficie complessiva Intervento = mq. 28.561,80

Superficie Sub-comparto (lotti A, B, C, D, E) = mq. 11.887,80

Destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale e artigianato dei servizi

Superficie edificabile (SE) max (mc. 46.050/ml. 3,10)= mq. 14.855,00, di cui:

- nuova edificazione residenziale (mc. 33.866,50/ml. 3,10)= mq. 10.925,00
- demolizione e ricostruzione residenziale (mc. 2.973,50/ml. 3,10)= mq. 959,00 *
- nuova edificazione commerciale (di vicinato e media distribuzione)/direzionale/artigianato dei servizi (mc. 9.210/ml. 3,10)= mq. 2.971,00 **

* In fase di Permesso di costruire, deve essere presentato rilievo con asseveramento delle quantità indicate e verificata la piena legittimità delle volumetrie esistenti.

** Di cui commercio di vicinato e artigianato dei servizi max mq. 1.500.

PARAMETRI URBANISTICI SINGOLI LOTTI

Lotto A

- Superficie lotto = mq. 2.880,30
- Superficie edificabile (SE) max (mc. 11.100/ml. 3,10) = mq. 3.580
- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) da articolare in 2/3/4 piani

Lotto B

- Superficie lotto= mq. 1.736
- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) fino a 5 piani

Lotto C

- Superficie lotto = mq. 2.320
- Superficie edificabile (SE) max (mc. 8.800/ml. 3,10) = mq. 2.839
- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) da articolare in 2/3/4 piani

Lotto D

- Superficie lotto = mq. 2.457
- Superficie edificabile (SE) max (mc. 9.600/ml.3,10) = mq. 3.097
- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) da articolare in 2/3/4 piani

Lotto E

- Superficie lotto = mq. 2.544
- Superficie edificabile (SE) max (mc. 9.600/ml. 3,10) mq. 3.097

- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) da articolare in 2/3/4 piani

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

La progettazione dell'assetto planivolumetrico degli edifici, all'interno dei lotti, deve essere impostata prevedendo un'articolazione dei pieni e vuoti e delle altezze anche alternando coperture a falde con parti con copertura piana.

All'interno dei singoli lotti è prescrittivo il numero massimo di piani ma può variare l'articolazione rispetto a quella indicata per ogni lotto.

All'interno dei singoli lotti del Sub-comparto 1.1 è consentita la traslazione volumetrica nella misura massima del 30% ed è ammessa la conseguente riperimetrazione dei singoli lotti di edificazione con una variazione della superficie interna massima dei lotti del 10%. Le eventuali modifiche dovranno essere accompagnate dalla contestuale riconfigurazione degli standard previsti per ogni tipologia di intervento nel rispetto degli standard minimi previsti e sulla base di un progetto unitario dell'intero Sub-comparto.

Sono ammesse costruzioni a ponte, a partire dal secondo livello fuori terra, sopra i percorsi pedonali e veicolari interni al Sub-comparto a condizione che l'altezza libera a livello del piano pedonale/carrabile non sia inferiore, rispettivamente, a metri 3,50 e a metri 4,50.

Particolare cura dovrà essere posta nel disegno complessivo dei piani terra e degli spazi aperti al fine di consentire l'integrazione tra gli spazi costruiti, gli spazi aperti privati di uso pubblico e gli spazi pubblici con l'obiettivo di creare aree di aggregazione anche prevedendo l'inserimento di un mix di attività commerciali e di artigianato dei servizi nonché di collegamenti pedonali tra le varie parti dell'impianto architettonico.

I due passaggi pedonali individuati nella tav. 2 come "percorsi pedonali privati di uso pubblico" volti a garantire il collegamento tra il verde privato ad uso pubblico e le aree del Parco fluviale non hanno carattere prescrittivo ma dovranno essere progettati e precisamente localizzati in fase di progettazione architettonica definitiva.

Le elaborazioni render di supporto al Piano Attuativo sono di indirizzo relativamente all'uso dei materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento con le indicazioni di seguito riportate:

- per quanto riguarda la gamma di colori da utilizzare dovranno essere privilegiate tonalità di colori caldi dal bianco calce al tortora;
- le coperture a falde devono avere inclinazione tradizionale, è consentita la possibilità di utilizzare, oltre al manto tradizionale in coppi e tegole, il rame di tipo ossidato colore bruno o l'alluminio trattato con colori analoghi, sottogronda in legno laccato in colori chiari;
- elementi di acciaio corten o di metallo verniciato con colore analogo potranno essere utilizzati per i porticati di uso pubblico a piano terra, per gli elementi strutturali dei passaggi veicolari o pedonali, nei temi con pilastri d'angolo a tutta altezza.

Sub-comparto 1.1 "Intervento ERP/Comune" (lotti F, G)

PARAMETRI URBANISTICI COMPLESSIVI

Superficie complessiva Intervento = mq. 3.885,70

Superficie Sub-comparto (lotti F,G) = mq. 2.243

Superficie edificabile (SE) max (mc. 9.235/ml. 3,10) = mq. 2.979, di cui:

- nuova edificazione residenziale pubblica (mc. 7.235/ml. 3,10) = mq. 2.334
- nuova edif. attrezzature educative/sociali (mc 2.000/ml. 3,10) = mq. 645

PARAMETRI URBANISTICI SINGOLI LOTTI

Lotto F

- Superficie lotto = mq. 1.409
- Destinazioni d'uso: residenziale pubblico
- Superficie edificabile (SE) max (mc. 7.235/ml. 3,10) = mq. 2.334
- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) 4 piani

Lotto G

- Superficie lotto = mq. 834
- Destinazioni d'uso: attrezzature educative prima infanzia/attrezzature sociali
- Superficie edificabile (SE) max (mc. 2.000/ml. 3,10) =mq. 645
- Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%
- Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4.3) 2 piani

Sub-comparto 1.2 "Frigido marmi"

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie complessiva Sub-comparto = mq. 6.664,30

Superficie lotto di edificazione = mq. 2.246,10

Destinazioni d'uso: residenziale, commerciale

SE residenziale max = mq. 2.452

SE commercio di media distribuzione max = mq. 800

Volume max = mc. 10.600, di cui:

- nuova edificazione residenziale = mc. 7.600
- nuova edificazione commerciale = mc 3.000

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) fino a 4 piani

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

Le elaborazioni render di supporto al Piano Attuativo sono di indirizzo relativamente alla progettazione e all'uso dei materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento cercando di mantenere un grado di omogeneità con gli interventi di più ampia dimensione localizzati nel sub-comparto 1.1 in funzione del ruolo di "centralità" che tale sub-comparto assume nella riorganizzazione insediativa del Comparto.

Sub-comparto 1.3 "Frigido linea ferroviaria"

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie complessiva Sub-comparto = mq. 8.669,60

Superficie lotto di edificazione = mq. 2.416,90

Superficie edificabile (SE) max (mc. 11.000/ml. 3,10) = mq. 3.549

nuova edificazione residenziale

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) 4 piani +1 (elevazione fino a 5 piani fuori terra solo in alcune parti dell'edificio)

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

Le elaborazioni render di supporto al Piano Attuativo sono di indirizzo relativamente alla progettazione e all'uso dei materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento cercando di mantenere un grado di omogeneità con gli interventi di più ampia dimensione localizzati nel sub-comparto 1.1 in funzione del ruolo di "centralità" che tale sub-comparto assume nella riorganizzazione insediativa del Comparto.

Sub-comparto 1.4 "Via Marina Vecchia/Via Fantoni"

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie complessiva Sub-comparto = mq. 12.828,40

Superficie lotto di edificazione = mq. 4.326,90

Superficie edificabile (SE) max (mc. 14.600/ml.3,10) = mq. 4.710

nuova edificazione residenziale

Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) 4 piani +1 (elevazione fino a 5 piani fuori terra nelle modalità indicate nelle prescrizioni dell'intervento).

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

La realizzazione degli edifici dovrà prevedere un arretramento dell'ultimo livello (quinto piano) del fronte principale non inferiore al 25% della pianta del piano sottostante.

Nelle tavole del Piano Attuativo sono state localizzate nel lotto di edificazione le sagome di due edifici, all'interno dei quali deve essere distribuita la volumetria complessiva (mc. 14.600) prevista nel sub-comparto. La ripartizione tra i due edifici dei volumi di progetto, verrà calcolata in fase di attuazione dell'intervento con eventuali limitate modifiche delle forme e dei profili dei due edifici come ammesse nell'art. 3 comma 1 punto j) delle presenti NTA.

Sub-comparto 1.5 "Via Romana/Coop SIULP"

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie complessiva Sub-comparto = mq. 2.658,50

Superficie lotto di edificazione (via Romana) = mq. 1.576,50

Superficie edificabile (SE) max (mc. 3.300/ml. 3,10) = mq. 1.065

nuova edificazione residenziale

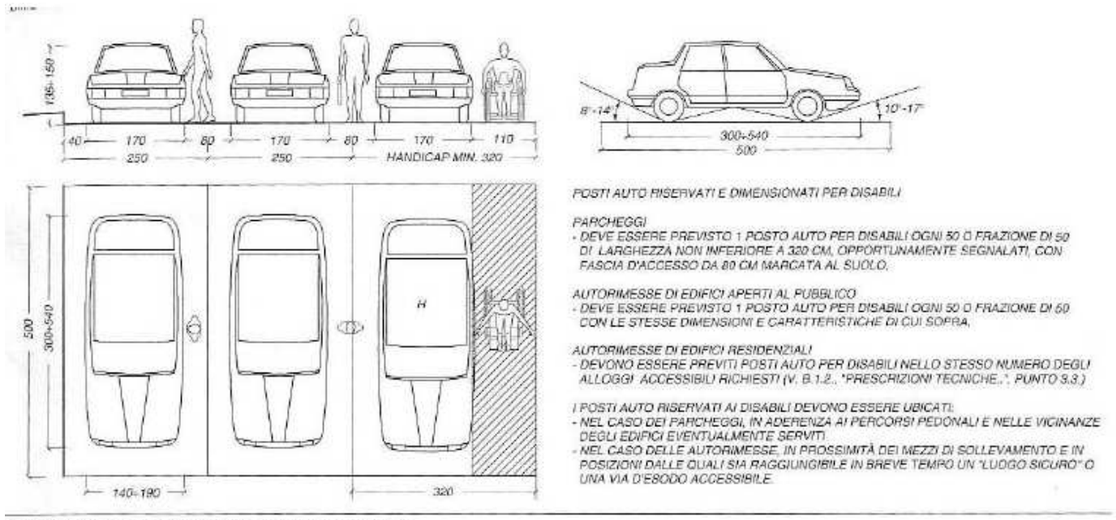
Rapporto di copertura (Rc) max ≤ 50%

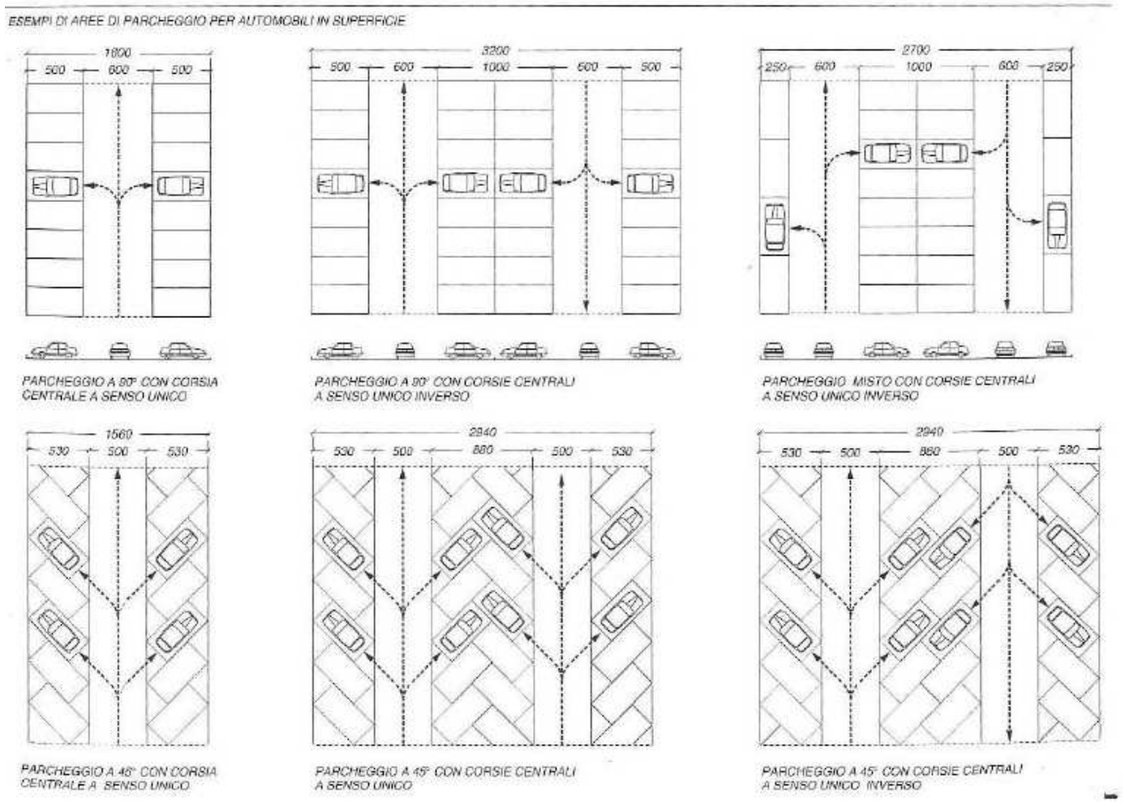
Piani fuori terra (H max rif. art. 8 comma 4) 2 piani

CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO

Come indicato all'art. 6 comma 4 per gli edifici con tipologia a schiera con massimo due piani fuori terra non è obbligatoria la realizzazione dei parcheggi privati nel sottosuolo ma possono essere realizzati in superficie all'interno del lotto di edificazione. Resta, comunque, da prevedere almeno un posto auto per alloggio.

Le superfici per gli standard sono localizzate in via delle Gorine loc. Turano destinate a parcheggio.





1. PREMESSA

Nell'obiettivo dell'Amministrazione comunale di poter realizzare le opere pubbliche previste nel Comparto Frigido (in particolare le infrastrutture viarie con la rete dei sottoservizi, le aree destinate agli standard pubblici di progetto, l'allargamento del Parco fluviale lungo il Frigido e la possibilità di implementare il patrimonio pubblico abitativo) è stata effettuata, all'interno del Quadro Economico di Fattibilità del Piano, **la stima dei costi settoriali e complessivi di tali opere e sono state assegnate, per i diversi interventi, le diverse quote finanziarie a carico di ciascun Soggetto Attuatore del Comparto.**

Le specifiche previsioni del Piano relative ai vari Sub-comparti del Comparto Frigido, sono state sintetizzate in **singole schede** (allegate al presente documento) che rappresentano la base del supporto conoscitivo e propositivo rispetto alle quali verranno definiti i rapporti e gli obblighi tra l'Amministrazione comunale e i Soggetti Attuatori da sottoporre a convenzione, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici e del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione "a scomputo" dei contributi concessori.

Facendo riferimento ai costi stimati degli interventi previsti e, più in generale, alla generale configurazione delle risorse finanziarie programmate all'interno del Piano economico-finanziario (esposti nella tav. n. 20A) si può evidenziare innanzitutto come la consistenza del costo delle opere pubbliche programmate assume un valore finanziario complessivo di €. 4.765.964,00. Inoltre, considerando le risorse economiche richieste agli operatori sia per la possibilità di disporre (attraverso la cessione e il rimborso dei costi di esproprio) delle aree necessarie all'attuazione dell'intervento ERP/Comune sia per completare i collegamenti viari di via Marina Vecchia/ via Fantoni e di via Sottoponte Alta (€. 586.220,00) si ricava che l'intero Programma raggiunge un costo generale di oltre 5 milioni di Euro (è stato stimato un valore finanziario pari a € 5.532.184,00).
Rispetto alle trasformazioni previste nei singoli Sub-comparti, gli elementi progettuali sono contenuti all'interno delle elaborazioni svolte per la predisposizione del Piano Attuativo: in particolare nelle Tavv. dalla n. 1A alla n. 7 per le **Previsioni Urbanistiche**; nelle Tavv. dalla n. 9A alla n. 18A per le **Opere di Urbanizzazione;** dalle Tavv. nn. 19.1A alla 19.3Aper il **Quadro Economico di Fattibilità** e nella Tav. n. 20A per il **Piano Economico Finanziario** contenente anche il calcolo dei costi degli interventi riferiti ai singoli Soggetti Attuatori.

Nella realizzazione degli interventi, i "parametri urbanistico-edilizi" da rispettare sono definiti e articolati nei loro aspetti più puntuali all'interno della Tav. n. 7, nella quale, con le previsioni del Piano, sono state evidenziate le variazioni interne alle singole particelle catastali (con le eventuali superfici soggette ad esproprio); sono stati verificati, inoltre, gli standard pubblici di progetto introdotti nel nuovo Piano Strutturale (25 mq/ab.) ed è stata quantificata, infine, la consistenza, all'interno dei Sub-comparti, delle aree da cedere all'Amministrazione con le varie destinazioni di progetto.

Complessivamente è prevista la cessione da parte dei Soggetti Attuatori di mq. 30.815,2 che rappresenta un valore percentuale del 43,2% della superfice territoriale del Comparto Frigido (mq. 71.291,1), come si può evidenziare nel seguente prospetto (i cui dati sono ripresi dalla tav. nn. 5A del Piano Attuativo):

Aree da cedere nel Comparto Frigido

Sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido	mq.	15.953,7
Sub-comparto 1.2 Frigido Marmi	mq.	3.588,4
Sub-comparto 1.3 Frigido Linea ferroviaria	mq.	4.031,7
Sub-comparto 1.4 Via M. Vecchia/Via Fantoni	mq.	6.462,3
Sub-comparto 1.5 Via Romana/SIULP	mq.	749,0
Totale	**mq.**	**30.815,2**

Le configurazioni progettuali delle nuove infrastrutture viarie, dei parcheggi e della rete dei sottoservizi sono state definite nelle tavole planimetriche relative alle opere di urbanizzazione da realizzare nelle aree in cessione e pubbliche, nelle quali sono stati elaborati gli schemi progettuali relativi alla rete di distribuzione dell'acquedotto, delle condutture delle acque reflue e della raccolta e scarico delle acque meteoriche, delle condutture del gas, delle linee Enel di media e bassa tensione, delle linee telefoniche, dell'illuminazione pubblica, dell' eventuale inserimento di barriere antirumore, delle diverse tipologie di verde, con la quantificazione delle alberature e siepi di nuovo impianto e degli interventi per il fabbisogno di irrigazione ausiliaria.

2. CONDIZIONI E CRITERI GENERALI ADOTTATI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI

Nel Piano Attuativo è previsto che a carico dei singoli Soggetti Attuatori degli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio con cambio di destinazione (ad eccezione dei volumi residenziali esistenti da demolire e ricostruire) venga addebitato un costo medio comprensivo di quello perequativo non inferiore a € 60,00/mc. Tale costo è comprensivo (nei sub-comparti con opere di urbanizzazione):
- dello scomputo degli oneri tabellari di primaria attraverso la realizzazione, da parte dei Soggetti Attuatori, delle infrastrutture viarie, della rete dei sottoservizi e degli standard di parcheggio e verde;
- della monetizzazione degli oneri di secondaria dovuti;
- della monetizzazione di un ulteriore onere aggiuntivo per raggiungere la soglia finanziaria perequativa di € 60,00/mc.

Per quanto riguarda il costo degli oneri da monetizzare di secondaria e degli oneri aggiuntivi è stato previsto che nel Comparto Frigido vi sia un impiego finanziario calcolato sulla base:
- del costo di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno dei singoli Sub-comparti (un'opera comune a tutti gli interventi riguarda la realizzazione di eco-piazzole o

di isole ecologiche);
- del costo di cessione di aree (valutate al costo di esproprio di € 100,00/mq.) per la realizzazione di interventi di interesse pubblico, in particolare per la cessione del lotto di edificazione residenziale dell'intervento ERP e delle relative superfici per gli standard pubblici;
- dell'esborso economico richiesto agli operatori come rimborso del costo di esproprio di superfici non cedute (€ 100,00/mq.), per il completamento delle infrastrutture viarie e per la superficie necessaria a collocare le attrezzature pubbliche (in particolare per l'asilo nido localizzato nel Sub-comparto 1.1);
- dell'ulteriore costo per la realizzazione di opere richieste dall'Amministrazione comunale prioritariamente individuato in opere di sistemazione, di arredo e piantumazione del Parco Fluviale, di attrezzature per il verde sportivo e di opere infrastrutturali viarie aggiuntive, anche esterne al Comparto, ecc. (come elencate nella tav. n. 20A).

3. GRADO DI SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD DI PROGETTO

Rispetto alle volumetrie residenziali di nuova previsione, sulla base delle disposizioni inserite nell'art. 119 della disciplina del Piano Strutturale, la consistenza degli standard pubblici è stata estesa fino a comprendere una soglia minima di mq. 25 per abitante insediabile. Per evidenziare innanzitutto l'effettiva consistenza di superfici destinate a standard qualitativi - sia di verde (12 mq/ab), sia di parcheggio (6 mq/ab) che di altre funzioni di interesse pubblico (7 mq/ab) - all'interno delle superfici interessate dal Piano Attuativo è stata elaborata la successiva tabella nella quale sono state quantificate le disponibilità di progetto, le consistenze quantitative necessarie a soddisfare gli standard qualitativi di Piano Strutturale (le "richieste") e la conseguente verifica sulla presenza o meno di tali destinazioni all'interno dei vari Sub-comparti.

3.1 CONSISTENZA DEGLI STANDARD PUBBLICI NEL COMPARTO FRIGIDO

Come è stato evidenziato nella tabella n. 1 (inserita anche nella tav. n. 5A del P. A.), all'interno di ogni singolo Sub-comparto sono stati calcolati gli abitanti insediabili (consistenza della volumetria residenziale/ mc. 80), ed è stata calcolata la superficie richiesta e quella disponibile sia per le previsioni residenziali sia per le nuove previsioni direzionali/commerciali. Infine sono stati calcolati gli indici del rapporto tra la superficie di standard disponibile e il numero degli abitanti insediabili.
Complessivamente, la superficie del Comparto Frigido destinata a standard pubblici (mq. 29.459,7) rappresenta il 43,9% della superficie del Comparto inserita tra gli interventi previsti dal P. A. (mq. 67.091,9) con la presenza di una quota di superficie per standard superiore di circa mq. 1.200,0 rispetto alla dotazione minima richiesta per gli interventi da realizzare (mq. 28.221,0).
Nei confronti degli abitanti insediabili nel Comparto (n. 1005 unità) tale dotazione rappresenta un indice complessivo di 26,2 mq/ab. Nell'esame della composizione settoriale delle diverse tipologie di standard, si può notare innanzitutto come la soglia 18 mq/ab di verde e parcheggio relativa alle volumetrie residenziali appare soddisfatta in quanto vi è una disponibilità di aree maggiore di circa mq. 168 rispetto alla richiesta del Piano Strutturale (mq. 18.090,0). Inoltre, nei dati elaborati appare ugualmente soddisfatta sia la richiesta di superfici di verde pubblico e di parcheggio pubblico necessaria per l'insediamento delle volumetrie direzionali/commerciali (mq. 1.548), sia quella della dotazione di superfici destinate all'urbanizzazione secondaria (7 mq/ab.). In quest'ultima quota di superficie di standard sono comprese le aree previste per la raccolta dei rifiuti (mq. 363,4), per la collocazione dell'edilizia educativa prima infanzia (mq. 834) e per l'ampliamento del Parco fluviale lungo il fiume Frigido (mq. 6.908).

Tab. n. 1 MASSA PIANO ATTUATIVO. COMPARTO FRIGIDO. Disponibilità di standard di verde, parcheggi e di secondaria nei vari sub-comparti e nel totale complessivo.

COMPARTO FRIGIDO AREE DI INTERVENTO	N° ABITANTI EQUIVALENTI (80 mc/ab)		SUP. STANDARD VOLUMETRIA RESIDENZIALE (Standard primaria da P.S.) VERDE (12 Mq/ab)	PARCHEGGI (6 Mq/ab.)	TOT PRIMARIA(18 mq/ab)
SUB-COMPARTI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE			mq	mq	mq
Sub.comparto 1.1- LOTTO A-B-C-D-E (mc 36,840 residenziali e mc 9,210 di commerciale e direzionale/servizio) Proprietari Area Frigido (Tot. mc 46,050)	460	Disponibilità di progetto	4.716,5	2.349,3	7.065,8
		Richiesta Piano Strutturale	5.520,0	2.760,0	8.280,0
		Verifica consistenza	-803,5	-410,7	-1.214,2
		Indici mq standards/ab	10,3 mq/ab.	5,1 mq/ab.	15,4 mq/ab.
Sub.comparto 1.1 - Intervento ERP/COMUNE - LOTTO F e G (mc 7.235) + area edilizia educativa prima infanzia/attrezzature sociali (mc 2.000)	90	Disponibilità di progetto	181,7	341,0	522,7
		Richiesta Piano Strutturale	1.080,0	540,0	1.620,0
		Verifica consistenza	-898,3	-199,0	-1.097,3
		Indici mq standards/ab	2,0 mq/ab.	3,8 mq/ab.	5,8 mq/ab.
Sub.comparto 1.2 (mc 7.600 residenziali e 3.000 mc commerciali) - Frigido Marmi	95	Disponibilità di progetto	1.487,5	918,8	2.406,3
		Richiesta Piano Strutturale	1.140,0	570,0	1.710,0
		Verifica consistenza	347,5	348,8	696,3
		Indici mq standards/ab	15,7 mq/ab.	9,7 mq/ab.	25,3 mq/ab.
Sub.comparto 1.3 (mc 11.000 residenziali) - Frigido Linea Ferroviaria	137	Disponibilità di progetto	3.064,5	1.141,0	4.205,5
		Richiesta Piano Strutturale	1.644,0	822,0	2.466,0
		Verifica consistenza	1.420,5	319,0	1.739,5
		Indici mq standards/ab	22,4 mq/ab.	8,3 mq/ab.	30,7 mq/ab.
Sub.comparto 1.4 (mc 14.600 residenziali) - Via M. Vecchia / Via Fantoni	182	Disponibilità di progetto	2.200,0	1.109,0	3.309,0
		Richiesta Piano Strutturale	2.184,0	1.092,0	3.276,0
		Verifica consistenza	16,0	17,0	33,0
		Indici mq standards/ab	12,1 mq/ab.	6,1 mq/ab.	18,2 mq/ab.
Sub.comparto 1.5 (mc 3.300 residenziali) - Via Romana / SIULP	41	Disponibilità di progetto	0,0	749,0	749,0
		Richiesta Piano Strutturale	492,0	246,0	738,0
		Verifica consistenza	-492,0	503,0	11,0
		Indici mq standards/ab	0,0 mq/ab.	18,3 mq/ab.	18,3 mq/ab.
TOTALE sub-comparti con opere di urbanizzazione	1005	Disponibilità di progetto	11.650,2	6.608,1	18.258,3
		Richiesta Piano Strutturale	12.060,0	6.030,0	18.090,0
		Verifica consistenza	-409,8	578,1	168,3
			11,6 mq/ab.	6,6 mq/ab.	18,2 mq/ab.
ALTRE OPERE NEL COMPARTO					
SUP. PARCO FLUVIALE ATTREZZATO (mq 6.908,0 demaniali)	-	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	0,0
TOTALE COMPARTO FRIGIDO	1005	Disponibilità di progetto	11.650,2	6.608,1	18.258,3
		Richiesta Piano Strutturale	12.060,0	6.030,0	18.090,0
		Verifica consistenza	-409,8	578,1	168,3
			11,6 mq/ab.	6,6 mq/ab.	18,2 mq/ab.

Cont. Tab. n. 1 MASSA PIANO ATTUATIVO. COMPARTO FRIGIDO. Disponibilità di standard di verde, parcheggi e di secondaria nei vari sub-comparti e nel totale complessivo.

COMPARTO FRIGIDO AREE DI INTERVENTO	N° ABITANTI EQUIVALENTI (80 mc/ab)		SUP. STANDARD VOLUMETRIA COMMERCIALE/DIREZIONALE (D.M. 1444/68) VERDE	PARCHEGGI	Sup. standard SECONDARIA (7mq/ab. da P.S.)	TOTALE STANDARD VOL. RESIDENZIALE PRIMARIA E SECONDARIA (25 mq/ab.)	TOTALE STANDARD COMPLESSIVI
SUB-COMPARTI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE			mq	mq	mq	mq	mq
Sub.comparto 1.1- LOTTO A-B-C-D-E (mc 36,840 residenziali e mc 9,210 di commerciale e direzionale/servizio) Proprietari Area Frigido (Tot. mc 46,050)	460	Disponibilità di progetto	1.228,0	1.228,0	441,8	7.507,6	9.963,6
		Richiesta Piano Strutturale	1.228,0	1.228,0	3.220,0	11.500,0	13.956,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-2.778,2	-3.992,4	-3.992,4
		Indici mq standards/ab			1,0 mq/ab.	16,3 mq/ab.	
Sub.comparto 1.1 - Intervento ERP/COMUNE - LOTTO F e G (mc 7.235) + area edilizia educativa prima infanzia/attrezzature sociali (mc 2.000)	90	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	603,0	1.125,7	1.125,7
		Richiesta Piano Strutturale	0,0	0,0	630,0	2.250,0	2.250,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-27,0	-1.124,3	-1.124,3
		Indici mq standards/ab			6,7 mq/ab.	12,5 mq/ab.	
Sub.comparto 1.2 (mc 7.600 residenziali e 3.000 mc commerciali) - Frigido Marmi	95	Disponibilità di progetto	320,0	320,0	52,3	2.458,6	3.098,6
		Richiesta Piano Strutturale	320,0	320,0	665,0	2.375,0	3.015,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-612,7	83,6	83,6
		Indici mq standards/ab			0,6 mq/ab.	25,9 mq/ab.	
Sub.comparto 1.3 (mc 11.000 residenziali) - Frigido Linea Ferroviaria	137	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	49,7	4.255,2	4.255,2
		Richiesta Piano Strutturale	0,0	0,0	959,0	3.425,0	3.425,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-909,3	830,2	830,2
		Indici mq standards/ab			0,4 mq/ab.	31,1 mq/ab.	
Sub.comparto 1.4 (mc 14.600 residenziali) - Via M. Vecchia / Via Fantoni	182	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	50,6	3.359,6	3.359,6
		Richiesta Piano Strutturale	0,0	0,0	1.274,0	4.550,0	4.550,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-1.223,4	-1.190,4	-1.190,4
		Indici mq standards/ab			0,3 mq/ab.	18,5 mq/ab.	
Sub.comparto 1.5 (mc 3.300 residenziali) - Via Romana / SIULP	41	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	0,0	749,0	749,0
		Richiesta Piano Strutturale	0,0	0,0	287,0	1.025,0	1.025,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-287,0	-276,0	-276,0
		Indici mq standards/ab			0,0 mq/ab.	18,3 mq/ab.	
TOTALE sub-comparti con opere di urbanizzazione	1005	Disponibilità di progetto	1.548,0	1.548,0	1.197,4	19.455,7	22.551,7
		Richiesta Piano Strutturale	1.548,0	1.548,0	7.035,0	25.125,0	28.221,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	-5.837,6	-5.669,3	-5.669,3
					1,2 mq/ab.	19,4 mq/ab.	
ALTRE OPERE NEL COMPARTO							
SUP. PARCO FLUVIALE ATTREZZATO (mq 6.908,0 demaniali)	-	Disponibilità di progetto	0,0	0,0	6.908,0	6.908,0	6.908,0
TOTALE COMPARTO FRIGIDO	1005	Disponibilità di progetto	1.548,0	1.548,0	8.105,4	26.363,7	29.459,7
		Richiesta Piano Strutturale	1.548,0	1.548,0	7.035,0	25.125,0	28.221,0
		Verifica consistenza	0,0	0,0	1.070,4	1.238,7	1.238,7
					8,1 mq/ab.	26,2 mq/ab.	

Per evidenziare la collocazione delle superfici destinate a standard pubblici all'interno dei vari Sub-comparti di intervento, è stata elaborata la tav. n. A1 "Articolazione aree standard nei Sub-comparti" (allegata a questa relazione) nella quale sono state perimetrate e quantificate le superfici di verde, di parcheggio e degli spazi delle ecopiazzole.
Tale quadro progettuale fa emergere soprattutto le differenti condizioni di disponibilità di standard di primaria all'interno del perimetro dei singoli Sub-comparti, con la presenza di alcuni valori negativi rispetto alla dotazione necessaria (come nel caso del Sub-comparto 1.1) o, viceversa, di valori positivi molto superiori alla richiesta del Piano Strutturale (come nel caso dei Sub-comparti 1.2 e 1.3).

Per la fattibilità degli interventi è stata adottata, di conseguenza, una strategia perequativa attraverso la quale nel Comparto Frigido sono stati definiti i criteri necessari per ottenere la piena disponibilità di superfici destinate a standard pubblici da parte di tutti gli operatori. Tali criteri sono evidenziati nella tav. n. A2 "Disponibilità aree standard dei Soggetti Attuatori" (allegata) e le soluzioni progettuali sono state condivise attraverso specifici accordi tra gli operatori. In particolare per i vari Sub-comparti sono stati indicati i seguenti criteri per soddisfare gli standard di progetto:

A) Sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido

A.1 Disponibilità di verde

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 5.944,5;
- in altri sub-comparti: mq. 340,0 nel sub 1.2 e mq. 490,0 nel sub 1.3;

A.2 Disponibilità di parcheggio

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 3.577,3;
- in altri sub-comparti: mq. 323,8 nel sub 1.2 e mq. 100,0 nel sub 1.3;

La disponibilità complessiva di verde raggiunge mq. 6.774,5 e quella di parcheggio si estende per mq. 4.001,1.

B) Sub-comparto 1.1 Intervento ERP/Comune

B.1 Disponibilità di verde

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 181,7;
- in altri sub-comparti: mq. 910,0 nel sub 1.3;

B.2 Disponibilità di parcheggio

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 341,0;
- in altri sub-comparti: mq. 210,0 nel sub 1.3;

La disponibilità complessiva di verde raggiunge mq. 1.091,7 e quella di parcheggio si estende per mq. 551,0.

C) Sub-comparto 1.2 Frigido Marmi

C.1 Disponibilità di verde

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 1.496,2;

C.2 Disponibilità di parcheggio

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 855,4;

D) Sub-comparto 1.3 Frigido/Linea ferroviaria

D.1 Disponibilità di verde

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 1.664,5;

D.2 Disponibilità di parcheggio

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 831,0;

E) Sub-comparto 1.4 Via Marina Vecchia/Via Fantoni

E.1 Disponibilità di verde

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 2.200,0
  (dei quali mq. 868,6 localizzati nella zona del rilevato ferroviario);

E.2 Disponibilità di parcheggio

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 1.109,0;

F) Sub-comparto 1.5 Via Romana/SIULP

F.1 Disponibilità di verde

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 0,0;

F.2 Disponibilità di parcheggio

- all'interno del perimetro del sub-comparto: mq. 749,0
  (localizzato nell'area di via delle Gorine – loc. Turano);

4. CONSISTENZA AREE IN ESPROPRIO E RIPARTIZIONE DEL RIMBORSO COSTI DEGLI ESPROPRI TRA GLI OPERATORI

Per completare l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo occorre reperire alcune aree che non vengono cedute dagli operatori in quanto non risultano nella loro disponibilità. Si tratta di alcune porzioni di superfici collocate nel Comparto Frigido (mq. 2.900,0 circa) che permettono di sviluppare interamente la rete stradale principale con la pista ciclabile e di acquisire le superfici necessarie a completare l'intervento ERP/Comune.
Nella tabella n. 2 viene riportata la consistenza di tali aree, la loro destinazione nel Piano e ripartito tra gli operatori il costo di rimborso all'Amministrazione comunale di tali espropri (€. 100,00/mq.).

Le singole particelle catastali interessate dall'esproprio sono state elencate all'interno della tav. n. 7 nelle tabelle interne ai singoli sub-comparti sul particellare di esproprio e nella tav. n. A4 allegata nella quale è stato messo in evidenza anche la situazione sulla consistenza delle superfici già coinvolte nella fase di attuazione del Piano e quella conseguente all'inserimento di aspetti previsionali migliorativi nella sua fase di approvazione.
Rispetto alla rete delle infrastrutture viarie e della pista ciclabile, le situazioni di esproprio riguardano:

1. il sub-comparto 1.4 (Via Marina Vecchia/Via Fantoni) con la necessità di reperire mq. 986,7. Il costo di rimborso all'Amministrazione dell'esproprio viene addebitato interamente al sub-comparto 1.4.
   mq. 986,7 x €. 100,00 /mq €. 98.670,00

2. il sub-comparto 1.1 per i collegamenti viari principali (mq. 369,9) con una ripartizione del costo del rimborso dell'esproprio all'Amministrazione tra:
   - sub-comparto 1.1 (80,7%) €. 29.851,00
   - sub-comparto 1.3 (19,3%) €. 7.139,00
   Totale €. 36.970,00

3. una superficie esterna al Comparto mq. 218,6 per l'allargamento di Via Sottoponte Alta. Tale intervento, non previsto in fase di adozione del Piano è oggetto di separato procedimento. Tuttavia il costo di rimborso dell'esproprio è stato addebitato interamente al sub-comparto 1.2 (il Soggetto Attuatore del sub 1.2 deve realizzare le opere di urbanizzazione di questo tratto viario come impiego delle risorse finanziarie della monetizzazione degli oneri)
   mq. 218,6 x €. 100,00/mq €. 21.860,00

Tab. n. 2 MASSA – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – RELAZIONE DI FATTIBILITÀ
Comparto Frigido - Ripartizione costi rimborsi espropri tra i Sub-Comparti

Destinazione aree	N° particella	Superfici	Soggetti interessati								TOTALE COSTI
			Sub - Comparto 1.1		Sub -Comparto 1.2		Sub -Comparto 1.3		Sub -Comparto 1.4		
		mq.	€	%	€	%	€	%	€	%	€
Superficie verde Intervento ERP	437 parz.	181,70	12.355,60	68,0	2.852,70	15,7	2.961,70	16,3	/	/	18.170,00 (100%)
Superficie parcheggio Intervento ERP	135 parz.	341,00	23.188,00	68,0	5.353,70	15,7	5.558,30	16,3	/	/	34.100,00 100%
Superficie collegamento viario principale	437 parz. 135 parz.	369,90	29.851,00	80,7	/	/	7.139,00	19,3	/	/	36.990,00 100%
Superficie asilo nido/ attrezzature sociali	135 parz.	603,00	41.004,00	68,0	9.467,10	15,7	9.828,90	16,3	/	/	60.300,00 100%
Superficie parziale lotto alloggi ERP	135 parz.	212,00	14.416,00	68,0	3.328,40	15,7	3.455,60	16,3	/	/	21.200,00 100%
Superficie arteria viaria e rotatoria via Marina Vecchia _ via Fantoni	Cfr. Tav. A4 Relazione fattibilità	986,70	/	/	/	/	/	/	98.670,00	100,0	98.670,00 100%
Superficie arteria viaria via Sottoponte Alto	Cfr. Tav. A4 Relazione fattibilità	218,60	/	/	21.860,00[1]	100,0	/	/	/	/	21.860,00 100%
TOTALE		2.912,90	120.814,60		42.861,90		28.943,50		98.670,00		291.290,00

[1] L'intervento, non previsto in fase di adozione del Piano, è oggetto di separato procedimento. Il costo dell'esproprio dell'area viene tuttavia inserito nel Piano economico-finanziario a carico del sub. 1.2.

Il complessivo valore del rimborso del costo di esproprio per le superfici destinate ad arterie viarie nel Comparto Frigido è calcolato in €. 157.500,00. Per quanto riguarda invece l'intervento ERP/Comune, le superfici da espropriare riguardano:

4. la localizzazione della struttura educativa prima infanzia (mq. 603,0) con un rimborso all'Amministrazione dei costi dell'esproprio ripartito tra:

- sub-comparto 1.1 (68%)	€.	41.004,00
- sub-comparto 1.2 (15,7%)	€.	9.467,10
- sub-comparto 1.3 (16,3%)	€.	9.828,90
Totale	€.	60.300,00

5. la parziale superficie del lotto degli alloggi ERP (mq. 212,0) con un rimborso del costo dell'esproprio ripartito tra:

- sub-comparto 1.1 (68%)	€.	14.416,00
- sub-comparto 1.2 (15,7%)	€.	3.328,40
- sub-comparto 1.3 (16,3%)	€.	3.455,60
Totale	€.	21.200,00

6. le superfici per standard di primaria verde e parcheggio degli alloggi ERP (mq. 522,7) con un rimborso all'Amministrazione per il costo dell'esproprio ripartito tra:

- sub-comparto 1.1 (68%)	€.	35.543,60
- sub-comparto 1.2 (15,7%)	€.	8.206,40
- sub-comparto 1.3 (16,3%)	€.	8.520,00
Totale	€.	52.270,00

Complessivamente le superfici da espropriare sono quantificate in mq. 2.912,9 con un costo di rimborso all'Amministrazione da parte dei Soggetti Attuatori dei seguenti sub-comparti:

- sub-comparto 1.1	€.	120.814,60
- sub-comparto 1.2	€.	42.861,90
- sub-comparto 1.3	€.	28.943,50
- sub-comparto 1.4	€.	98.670,00
Totale	€.	291.290,00

Anche negli interventi previsti nel Comparto Frigido di "successiva attuazione" (elencati nella tav. n. 1A come allargamento superfici Parco fluviale e via Sottoponte, completamento del raccordo viario fiume Frigido – Via Marina Vecchia e l'allargamento stradale arteria secondaria esistente) è necessario espropriare alcune particelle per il completamento della viabilità nell'area. Rispetto a tale esigenza già in fase di adozione del Piano Attuativo sono state avviate le procedure di esproprio attraverso un avviso pubblico sulle particelle catastali interessate. All'interno della tav. n. A4 allegata sono elencate tali particelle nella scheda n. 1 (mq. 884,0 per il completamento del collegamento viario di raccordo tra la nuova strada lungo il fiume e il vecchio sottopasso ferroviario in Via Marina Vecchia) e nella scheda n. 3 (mq. 29,5 per il collegamento viario minore con la strada pubblica di Via Marina Vecchia).

5. QUANTIFICAZIONE E COSTI AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE PER INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO/GENERALE

Una quota di risorse finanziarie richieste dall'Amministrazione comunale agli operatori del Comparto Frigido riguarda il costo di cessione di aree necessarie a completare l'intervento ERP/Comune e a migliorare la mobilità di aree esistenti del contesto insediativo limitrofo al perimetro del Comparto.

Per tali superfici da cedere per interventi di interesse pubblico è stato concordato con gli operatori un prezzo di cessione delle aree €. 100,00/mq. pari al valore assegnato per il costo di esproprio delle superfici dell'area. La consistenza delle superfici interessate è stata quantificata e cartografata nelle tavv. n. A1 e A2 allegate, mentre l'importo dei costi di tale cessione è stato evidenziato nella tav. n. 20A del Piano economico-finanziario e riportato nelle singole schede analitiche di fattibilità allegate. I Soggetti Attuatori coinvolti in tali cessioni riguardano:

1. sub-comparto 1.1 (Proprietari Area Frigido)

- superfici lotto di edificazione alloggi ERP	€.	119.700,00
- quota parte superficie ERP per infrastrutture viarie	€.	47.030,0
- superfici per mobilità viaria utenti esterni al Comparto Frigido	€.	16.200,00
Totale sub 1.1	€.	182.930,00

2. sub-comparto 1.3 (Frigido/Linea ferroviaria)

- superfici per standard intervento ERP	€.	112.000,00
Totale complessivo	€.	247.900,00

6. MODALITA' DI ATTUAZIONE E RIPARTIZIONE COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Prima di iniziare la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorre un intervento privato (possibilmente unitario/consortile) per la demolizione degli immobili e delle baracche che insistono nei tracciati viari di progetto e nell'area ERP/Comune. Gli immobili e le baracche interessate sono stati evidenziati nella tav. A3 allegata, nella quale sono indicate anche le

modalità e la ripartizione dei costi delle opere da realizzare e sono stati identificati e siglati (Tr1, Tr2, ecc.) i singoli tratti viari e le aree di intervento (1 – 1', ecc.).

Relativamente alle modalità di attuazione degli interventi (con i costi ripartiti tra i soggetti attuatori interessati) si è fatto riferimento ai seguenti aspetti e fasi di attuazione schematizzati nella tav. A3:

A) Realizzazione infrastrutture viarie, piste ciclabili, rete dei sottoservizi ed ecopiazzole interni ai sub-comparti 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4.

A1. Sub-comparto 1.2 (Tr4 – Tr5)
nuovo collegamento viario, pista ciclabile nel verde
ed ecopiazzola €. 310.512,50

A2. Sub-comparto 1.1 (Tr5 – Tr6 – Tr7 – Tr8)
I costi complessivi della realizzazione delle infrastrutture viarie principali con sottoservizi (stimati in €. 1.008.537,50) vengono ripartiti sulla base dei volumi previsti nei lotti A, B, C, D, E (Proprietari Area Frigido) e nei lotti F e G (Intervento ERP/Comune) con i seguenti valori:

- Proprietari Area Frigido (83,3%) €. 840.111,70
- Intervento EP/Comune (16,7%) €. 168.425,80

Totale €. 1.008.537,50

A3. Sub-comparto 1.3 (Tr7 – Tr9)
Nuovo collegamento viario con sottoservizi
lungo il Frigido €. 151.465,00

A4. Opere infrastrutturali viarie interne al sub-comparto 1.4

- Tr1 – Tr2 Parziale collegamento viario e ciclabile Via Marina Vecchia/Via Fantoni con sottoservizi e completamento delle condutture dell'acquedotto e del gas (Tr1 – Tr2 – Tr4) necessarie a sviluppare la rete dei sottoservizi negli altri sub-comparti (a scomputo oneri di primaria) €. 296.005,00
- Tr10 – Tr11 Parziale collegamento viario lungo la linea ferroviaria con sottoservizi (a scomputo oneri di primaria) €. 95.672,50
- Tr1 – Tr2 – Tr4 Rotatoria viaria e ciclabile Via Marina Vecchia/Via Fantoni con sottoservizi e verde stradale come impiego delle risorse finanziarie da monetizzare per oneri di secondaria dovuti €. 365.580,00

A5. Sub-comparto 1.1 (Tr12-Tr13)
Nel costo delle infrastrutture viarie del sub-comparto è stata considerata anche la realizzazione dell'arteria viaria secondaria del tratto Tr12 – Tr13 (con la cessione delle superfici necessarie all'opera) che è stata richiesta dall'Amministrazione comunale come intervento di interesse pubblico per migliorare la mobilità interna al contesto insediativo limitrofo al Comparto Frigido nella zona di Via Marina Vecchia permettendo di relazionare la viabilità esistente (senza sfondo) nella nuova rete infrastrutturale principale di progetto. Il costo di realizzazione del tratto viario viene inserito a carico del sub-comparto 1.1 (Proprietari Area Frigido) come parziale impiego delle risorse finanziarie degli oneri di secondaria da monetizzare €. 24.300,00

B) Opere infrastrutturali viarie aggiuntive al Comparto Frigido

Tratto 5 – 5'. Nuovo collegamento viario "Via Sottoponte Alta" con sottoservizi da attuare come impiego degli oneri di secondaria ed extraoneri dovuti dal Soggetto Attuatore del sub-comparto 1.2 (Frigido Marmi) €. 165.725,00

C) Opere esterne al Comparto per estensione/completamento della rete dei sottoservizi e della pista ciclabile

Tratto 1-1'. Condutture (acquedotto e gas) e pista ciclabile in Via Fantoni;
Tratto 2-2'. Conduttura gas nella sottostrada di Via Marina Vecchia;
Tratto 3-3'. Conduttura rete fognaria con impianto di sollevamento Via Sottoponte lungo il Frigido;
Tratto 4-4'. Recapito nel fiume Frigido delle condutture acque meteoriche.
Il costo di realizzazione di tali opere (€. 192.860,00) è stato quantificato nella tav. n. 19.3A del Piano Attuativo nella quale è stata evidenziata anche la ripartizione delle risorse finanziarie da impiegare a carico dei singoli sub-comparti a scomputo oneri di urbanizzazione primaria:

- sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido (53,3%) €. 102.300,60
- sub-comparto 1.1 Intervento ERP/Comune (10,6%) €. 20.526,20
- sub-comparto 1.2 (12,2%) €. 23.584,50
- sub-comparto 1.3 (12,7%) €. 24.411,10
- sub-comparto 1.4 (11,4%) €. 22.037,60

Totale €. 192.860,00

D) Opere di urbanizzazione a carico di più soggetti attuatori interne ai sub-comparti 1.2 Frigido Marmi e 1.3 Frigido/Linea ferroviaria

All'interno dei due sub-comparti 1.2 e 1.3 sono state individuate e quantificate le superfici per infrastrutture viarie e per gli standard di verde e parcheggio che interessano anche opere di urbanizzazione a carico del sub-comparto 1.1 (Proprietari Area Frigido e Intervento ERP/Comune). Tali superfici sono state perimetrate nella tav. n. A3 allegata alla Relazione di fattibilità e il costo di realizzazione delle opere previste è stato evidenziato nella tab. n. 3. Tali interventi riguardano:

D.1 Sub-comparto 1.2 parziale. Standard di progetto.
Nel complessivo costo delle opere di urbanizzazione previste nel sub 1.2 (€. 470.372,20) le risorse finanziarie impiegate dal Soggetto Attuatore del sub 1.1 per la realizzazione di mq. 323,8 di parcheggio e mq. 340 di verde è stato stimato in
€. 50.963,70

D.2 Sub-comparto 1.3 parziale. Realizzazione del completamento dell'arteria viaria principale degli standard pubblici lungo la linea ferroviaria.

Nella tab. n. 4 sono stati articolati i rispettivi costi delle opere tra i vari soggetti interessati. Nella complessiva stima di impegno finanziario di €. 364.040,00 i costi di realizzazione delle opere sono stati ripartiti sulla base dalla consistenza delle superfici per standard di ciascun Soggetto Attuatore:

-	sub-comparto 1.3	(60,3%)	€.	223.430,80
-	sub-comparto 1.1	Proprietari Area Frigido (12,7%)	€.	41.768,90
-	sub-comparto 1.1	Intervento ERP/Comune (27%)	€.	88.840,30
	Totale		€.	354.040,00

Tab. n. 3 MASSA – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
Comparto Frigido - Ripartizione costi tra Sub-Comparto 1.1 e Sub-Comparto 1.2

Soggetti attuatori	Arteria viaria con sottoservizi	Pista ciclabile		Eco-piazzola		Impianto accumulo acqua piovana irrigazione pubblica	Parcheggi		Sottoservizi parcheggio	Verde (senza pista ciclabile)						Totale
										connettivo		attrezzato		piantumazione	Totale costo verde	
	€	mq	€	mq	€	€	mq	€	€	mq	€	mq	€	€	€	€
Sub-Comparto 1.1	/	/	/	/	/	/	323,8 (27,5%)	21.047,00	4.796,70 (27,5%)	260,0	6.500,00	80	5.440,00	620,00	12.560,00	50.963,70
Sub-Comparto 1.2	271.712,50	360	28.800,00	52,2	3.915,00	10.000,00	855,4 (72,5%)	55.601,00	12.692,00 (72,5%)	986,2	24.655,00	150	10.200,00	1.860,00	36.715,00	419.408,50
TOTALE COSTI	271.712,50	360	28.800,00	525,2	3.915,00	10.000,00	1.179,2	76.648,00	17.488,70	1.246,2	31.155,00	230	15.640,00	2.480,00	49.275,00	470.372,20

Tab. n. 4 MASSA – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – RELAZIONE DI FATTIBILITÀ
Comparto Frigido - Sub-Comparto 1.3 parziale ripartizione costi opere di urbanizzazione con Proprietari Area Frigido e Intervento ERP/Comune[2]

Soggetto attuatore	Verde (senza mq. pista ciclabile)				Parcheggi		Infrastruttura viaria e sottoservizi		Eco-piazzola		Pista ciclabile		TOTALE COSTI
	mq.	Formazione prato €	Siepi €	Totale €	mq.	€	Quota % ripartizione costi	€	mq.	€	mq.	€	
Sub-Comparto 1.3	1.529,50	38.237,50	2.086,80 (55,5%)	40.324,30	831	54.015,00	60,30%	114.564,00	49,70	3.727,50	135	10.800,00	223.430,80
Sub-Comparto 1.1 "Proprietari area Frigido"	424,40	10.610,00	530,20 (14,1%)	11.140,20	100	6.500,00	12,70%	24.128,70	/	/	/	/	41.768,90
Sub-Comparto 1.1 "Intervento ERP"	910	22.750,00	1.143,00 (30,4%)	23.893,00	210	13.650,00	27%	51.297,30	/	/	/	/	88.840,30
TOTALE[3]	2.863,90	71.597,50	3.760,00 (100%)	75.357,50	1.141	74.165,00	100%	189.990,00	49,70	3.727,50	135	10.800,00	354.040,00

[2] La ripartizione dei costi è stata elaborata in quote percentuali sulla base della consistenza di superfici per standard
[3] L'operatore del sub. 1.1 Proprietari Area Frigido realizza anche mq. 65,6 di verde integrativo al parco fluviale (€ 1.640,00)

Relativamente ai costi a carico del sub 1.1 (Proprietari Area Frigido), deve essere considerata nel sub-comparto 1.3 anche la realizzazione di mq. 65,6 di verde integrativo al Parco fluviale

€. 1.640,00

E) Opere di urbanizzazione a carico del sub-comparto 1.5 (Via Romana/SIULP)

Rispetto al sub-comparto 1.5 è stato previsto nel Piano Attuativo che nella sede di Via Romana venga localizzato soltanto il lotto di edificazione, mentre per quanto riguarda la cessione delle aree per gli standard e le relative opere di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale ha concordato con il Soggetto Attuatore che venga realizzata un'area di parcheggio in Via delle Gorine/loc. Turano (crf. Tav. n. 2 del Piano Attuativo). La stima dei costi del parcheggio è stata quantificata nella tav. n. 19.3A con i seguenti valori:

- parcheggio con sottoservizi, recinzioni e collocazione siepi (l'area P5.1 della tav. n. A2) a scomputo oneri di primaria € 79.430,00

F) Opere per standard di verde e parcheggio pubblico all'interno dei vari sub-comparti 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4

Le aree destinate a verde e parcheggio pubblico interne ai vari sub comparti sono individuate planimetricamente nella tav. n. A2 allegata alla Relazione di fattibilità mentre i relativi costi di realizzazione delle opere previste sono elencati nelle tavv. n. 19.1A, 19.2A, 19.3A. Le risorse finanziarie necessarie all'attuazione degli interventi nei vari sub-comparti sono stimate in:

- sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido
  - verde (A1, A2, A3, A4, A5, A6) €. 181.807,50
  - parcheggi (P1.1, P1.2, P1.3, P1.4, P1.5) €. 232.524,50
- sub-comparto 1.1 Intervento ERP/Comune
  - verde (B1) €. 6.962,50
  - parcheggio (P.ERP.1) €. 22.165,00
- sub-comparto 1.2 Frigido Marmi
  - verde (C1, C2, C3, C4) €. 36.715,00
  - parcheggi (P2.1, P2.2) €. 68.266,00
- sub-comparto 1.3 Frigido/Linea ferroviaria

  I costi sia del verde (D2 e D3) che del parcheggio (P3.1 e P3.2) sono stati già quantificati nelle opere da realizzare insieme al sub 1.1 (vedi punto D.2).
- sub-comparto 1.4 Via Marina Vecchia/Via Fantoni
  - verde (E1, E2, E3, E4, E5, E6) €. 63.548,00
  - parcheggi (P4.1, P4.2) €. 72.875,00

G) Ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzare nell'impiego della monetizzazione degli oneri ed extraoneri dovuti

Come viene indicato nella tav. 20A del Piano economico-finanziario, l'Amministrazione comunale ha individuato delle ulteriori opere di interesse pubblico che possono essere realizzate dagli operatori del Comparto Frigido attraverso il complessivo impiego delle risorse finanziarie residue della monetizzazione degli oneri e degli extraoneri dovuti. La totale consistenza di tali risorse finanziarie è stata stimata in €. 909.818,30 come somma complessiva dei valori attribuita ai seguenti sub-comparti:

- sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido	€.	561.293,70
- sub-comparto 1.2 Frigido Marmi	€.	47.172,10
- sub-comparto 1.3 Frigido/Linea ferroviaria	€.	197.399,00
- sub-comparto 1.4 Via Marina Vecchia/Via Fantoni	€.	0,00
- sub-comparto 1.5 Via Romana/SIULP	€.	118.570,00
Totale	€.	924.434,80

Le ulteriori opere di interesse pubblico previste nel Comparto Frigido possono essere realizzate in accordo con l'Amministrazione comunale dagli operatori in forma individuale o consortile con le seguenti priorità:

1) livellamenti, spianamenti ed eventuale bonifica dell'area del parco fluviale;
2) realizzazione pista ciclabile nell'area del parco fluviale (con progettazione);
3) opere di arredo e piantumazione con irrigazione nell'area del parco fluviale (con progettazione);
4) la realizzazione di campetti sportivi e relativi servizi di supporto all'interno del Sub-Comparto 1.3.
5) altri interventi di interesse pubblico (analisi e progettazione eventuale rimodellazione argine fluviale demaniale, ecc.);

L'intero costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Comparto Frigido (senza le risorse finanziarie impiegate dagli operatori per il rimborso del costo degli espropri e del costo di cessione di aree) è stato stimato in €. 4.765.964,00. Risultano a carico dei singoli operatori (a scomputo di oneri di primaria e con il complessivo impiego in opere di interesse pubblico per la monetizzazione degli oneri di secondaria ed extraoneri aggiuntivi) i seguenti costi:

- sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido	€.	2.379.440,40
- sub-comparto 1.2 Frigido Marmi	€.	665.890,10
- sub-comparto 1.3 Frigido/Linea ferroviaria	€.	606.705,90
- sub-comparto 1.4 Via Marina Vecchia/Via Fantoni	€.	915.927,60
- sub-comparto 1.5 Via Romana/SIULP	€.	198.000,00
Totale	€.	4.765.964,00

Nelle successive schede analitiche di fattibilità sono state articolate e quantificate per i singoli Soggetti Attuatori del Comparto Frigido i relativi costi finanziari delle opere di urbanizzazione degli oneri dovuti all'Amministrazione e nei sub-comparti con opere di urbanizzazione, gli interventi a carico di ciascun operatore.

7. ALLEGATO

Scheda n. 1 Comparto Frigido - Sub-comparto 1.1 Proprietari Area Frigido 23

Scheda n. 2 Comparto Frigido - Sub-comparto 1.1 Intervento ERP/Comune..... 29

Scheda n. 3 Comparto Frigido - Sub-comparto 1.2 Frigido Marmi 33

Scheda n. 4 Comparto Frigido – Sub-comparto 1.3 – Frigido Linea Ferroviaria..... 38

Scheda n. 5 Comparto Frigido – Sub-comparto 1.4 – Via Marina Vecchia / Via Fantoni.... 42

Scheda n. 6 Comparto Frigido – Sub-comparto 1.5 – Via Romana / Coop SIULP..... 46

Scheda n. 1 Comparto Frigido - Sub-comparto 1.1 (Proprietari Area Frigido) (Giugno 2012)

DATI GENERALI DI PROGETTO

Superficie complessiva dell'intervento	**mq**	**28.561,8**
di cui:		
A. All'interno del sub-comparto 1.1		
A.1 Privata disponibile per l'intervento del soggetto attuatore	mq	24.733,2
A.2 Da cedere per l'intervento ERP/Comune (mq 1.197,0 + mq 231,0)	mq	1.428,0
A.3 Superficie pubblica stradale esistente	mq	707,8
A.4 Superficie pubblica con immobili privati	mq	30,6
A.5 Superficie in esproprio per arterie stradali	mq	369,9
Totale	**mq**	**27.269,5**
B. All'esterno del sub-comparto 1.1		
B.1 Disponibile nel sub-comparto 1.2 (Frigido Marmi)	mq	702,3
B.2 Disponibile nel sub-comparto 1.3 (Frigido Linea ferroviaria)	mq	590,0
Totale	**mq**	**1.292,3**
TOTALE A+B	**mq**	**28.561,8**

DESTINAZIONI DI PROGETTO

C. All'interno del sub-comparto 1.1		
- Lotti di edificazione privata	mq	11.887,8
- Infrastrutture viarie principali e secondarie (di cui mq 200,1 da cedere all'Amministrazione comunale senza la realizzazione dell'intervento)	mq	4.208,6
- Verde pubblico (di cui pista ciclabile mq. 239,6)	mq	5.944,5
- Parcheggio pubblico	mq	3.577,3
- Ecopiazzola	mq	210,8
- Cabina Enel	mq	12,5
- Superfici da cedere per ERP (Lotto F)	mq	1.197,0
- Superfici da cedere per attrezzature pubbliche (Lotto G)	mq	231,0
Totale	**mq**	**27.269,5**
D. Esterne al sub-comparto 1.1		
- Verde pubblico (mq 340,0 nel sub 1.2 + mq 490,0 nel sub 1.3)	mq	830,0
- Parcheggio pubblico (mq 323,8 nel sub 1.2 + mq 100 nel sub 1.3)	mq	423,8
- Tratto artera viaria nel sub 1.2	mq	38,5
Totale	**mq**	**1.292,3**
TOTALE C+D	**mq**	**28.561,8**

Superficie da cedere all'Amministrazione comunale

E. All'interno del sub-comparto 1.1		
- Infrastrutture viarie (mq 4.208,6 – mq 707,8)	mq	3.500,8
- Verde pubblico	mq	5.944,5
- Parcheggio pubblico	mq	3.577,3
- Ecopiazzola	mq	210,8
- Superfici da cedere per ERP (Lotto F)	mq	1.197,0
- Superfici da cedere per attrezzature pubbliche (Lotto G)	mq	231,0
Totale	**mq**	**14.661,4**
F. Esterne al sub-comparto 1.1		
- Verde pubblico (mq 340,0 nel sub 1.2 + mq 490,0 nel sub 1.3)	mq	830,0
- Parcheggio pubblico (mq 323,8 nel sub 1.2 + mq 100 nel sub 1.3)	mq	423,8
- Tratto arteria viaria nel sub 1.2	mq	38,5
Totale	**mq**	**1.292,3**
TOTALE E+F	**mq**	**15.953,7**

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI PROGETTO

Nuove volumetrie residenziali max	mc	33.866,5
Volumetria residenziale in demolizione/ricostruzione	mc	2.973,5
Totale volumi residenziali	mc	36.840,0
Volumetria commerciale/direzionale/artigianato dei servizi	mc	9.210,0
Totale volumetria	mc	46.050,0
SUL max	mq	14.855,0
di cui SUL commercio di vicinato e artigianato dei servizi	mq	1.500,0
Indice di fabbricabilità territoriale [mc. 46.050/(mq 28.561,8 – mq 1.428,0)]	mc/mq	1,69
Indice di fabbricabilità fondiaria (mc. 46.050/mq 11.887,8)	mc/mq	3,87

Superficie permeabile nei lotti (25%):
(come indicato per lotti nella Tav. n. 7 del Piano Attuativo)
Numero piani fuori terra max:
(come indicati per i singoli lotti nelle schede progettuali delle NTA del Piano Attuativo)
Hmax:
(come indicato nell'art. 8 comma 6 N.T.A. del Piano Attuativo)

Richiesta superfici standard da Piano Strutturale (25mq/ab)

1. Volumetrie residenziali		
1.1. Standard		
Verde (12 mq/ab.)	mq	5.520,0
Parcheggio pubblico (6 mq/ab)	mq.	2.760,0
Totale standard primaria (18 mq/ab)	mq	8.280,0
1.2 Secondaria (7 mq/ab)	mq	3.220,0
2. Volumetrie commerciali/direzionali/servizi (D. M. 1444/68)		
Verde pubblico	mq	1.228,0
Parcheggio pubblico	mq	1.228,0
Totale	mq	2.456,0
Totale standard di verde	mq	6.748,0
Totale standard di parcheggi	mq	3.988,0
Totale	mq	10.736,0

Verifica disponibilità standard di primaria

- Superficie standard interna al sub 1.1		
mq 5.944,5 (verde) + mq 3.577,3 (parcheggio)	mq	9.521,8
- Superficie standard esterna al sub 1.1		
mq 830,0 (verde) + mq 423,8 (parcheggio)	mq	1.253,8
Totale	mq	10.775,6

mq 10.775,6 > mq 10.736,0

Verifica disponibilità standard di secondaria

mq 210,8 (ecopiazzole) + mq 231,0 (sup. attrezzature sociali)	mq	441,8

mq 441,8 < mq 3.220,0

Superficie secondaria non ceduta (mq 3.220,0 – mq 441,8) mq 2.778,2

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LOTTI A, B, C, D, E)

1. **Costo opere interne al Sub-Comparto**

1.1Infrastrutture viarie e sottoservizi

I costi vengono ripartiti tra il soggetto attuatore dei lotti A, B, C, D, E (proprietari area Frigido) e l'intervento ERP/Comune (lotti F, G) sulla base delle relative quote percentuali di volumi previsti nell'intero sub 1.1, come evidenziato nel seguente prospetto:

LOTTI	Volumetrie previste (mc)	Distribuzione volumi (%)	Distribuzione costi infrastrutture e sottoservizi (€)
Proprietari area Frigido Lotti A, B, C, D, E	46.050,0	83,3	840.111,70
Intervento ERP/Comune Lotti F, G	9.235,0	16,7	168.425,80
TOTALE	55.285,0	100,0	1.008.537,50

Riepilogo costi infrastrutture viarie e sottoservizi (proprietari Area Frigido € 840.111,70

1.2 Costi realizzazione verde (mq. 5.694,50) di cui:

- formazione prato (mq. 5.099,50	€	127.487,50
- verde attrezzato (mq. 595)	€	40.460,00
- siepi irrigate (ml. 130)	€	6.110,00
- alberi con irrigazione (n. 25)	€	7.750,00
Totale costi verde	€	181.807,50
1.3 Costi realizzazione parcheggi (mq.3.577,3)	€	232.524,50
TOTALE 1	€	**1.254.443,70**

2. **Costo opere esterne al Sub-Comparto 1.1**

- Opere di estensione rete sottoservizi e pista ciclabile fuori Comparto (quota parte 53%)	€	102.300,60
- Opere consortili localizzate nel Sub-Comparto 1.3 (in quota parte per parcheggio, verde e arteria viaria)	€	41.768,90
- Opere non consortili localizzate nel Sub-Comparto 1.3 (Verde integrativo mq. 65,60)	€	1.640,00
- Opere consortili localizzate nel Sub-Comparto 1.2 (parcheggio con sottoservizi mq. 323,8 verde mq. 340)	€	50.963,70
TOTALE 2	€	**196.673,20**
TOTALE 1 + 2 (costo opere urbanizzazione primaria)	€	**1.451.116,90**

3. **COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA** (LOTTI A, B, C, D, E)

- Eco-piazzole	€	15.810,00

4. **COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

4.1 Volumi residenziali (mc. 36.840 x € 23,74/mc.)	€	874.581,60
4.2 Volumi direzionali/commerciali (mc. 9.210 x € 8,65/mc.)	€	79.666,50
TOTALE parziale	€	954.248,10

4.3 Monetizzazione superficie secondaria non ceduta:

richiesta standard mq.7/ab.= mq. 3.220,0

disponibilità nel Sub-comparto mq. 441,8 (eco-piazzole e superficie attrezzature sociali)

superficie non ceduta mq. 2.778,20

Costo (mq. 2.778,20 x € 100,00/mq.)	€	277.820,00
TOTALE 4	€	**1.232.068,10**

SINTESI COSTI

- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare	€	1.451.116,90
- Oneri di secondaria da monetizzare	€	1.232.068,10
TOTALE	€	**2.683.185,00**

Costo unitario a mc.: € 2.683.185,00 / 46.050 mc. = € 58,26/mc.

Relativamente al costo unitario medio perequativo ≥ a € 60,00/mc. devono essere scorporati dal volume complessivo mc. 2.973,50, che corrispondono alle volumetrie residenziali esistenti da demolire e ricostruire.

mc. 46.050 – mc. 2.973,50 = mc. 43.076,50

mc. 43.076,50 x € 60,00 = € 2.584.590,00

€ 2.683.185,00 > € 2.584.590,00

€ 2.683.185,00 / mc. 43.076,50 = **€ 62,28/mc.**

IMPIEGHI RISORSE FINANZIARIE DA MONETIZZARE

A) - Opere da realizzare a scomputo secondaria

- eco-piazzole interne Sub-Comparto 1.1 (mq. 210,80)	€	15.810,00
- costo opere di urbanizzazione primaria ERP	€	306.919,80
- realizzazione viabilità secondaria aggiuntiva con sottoservizi (mq. 162 x € 150/mq.)	€	24.300,00

- impianti raccolta e pompaggio acqua piovana per irrigazione verde pubblico (a corpo)	€	20.000,00
TOTALE	**€**	**367.029,80**

B) – Cessione aree per opere di interesse pubblico

- quota ERP (16,7%) superfici infrastrutture viarie principali a disposizione dell'operatore nel Sub 1.1 mq 3.324,1 + mq 200,1 = mq 3.524,2 – mq 707,8 (arteria viaria esistente) = mq 2.816,4 - mq. 2.816,4 x 0,167 = mq. 470,3 - mq. 470,3 x € 100/mq. =	€	47.030,00
- sup. per realizzazione alloggi ERP (mq. 1.197 X €100,00 mq.)	€	119.700,00
- arteria secondaria per mobilità utenze esterne al Sub comparti (mq. 162 X €100,00 mq.)	€	16.200,00
TOTALE	**€**	**182.930,00**

C) – Rimborso costi espropri (cfr. Relazione di fattibilità)

- quota superficie attrezzature sociali e infrastrutture viarie	**€**	**120.814,60**
TOTALE A + B + C	**€**	**670.774,40**

D) – Ulteriori Oneri da monetizzare o da impiegare per interventi di interesse pubblico

€ 1.232.068,10 - € 670.774,40 =	**€**	**561.293,70**

Al posto della monetizzazione di tali oneri (€ 561.293,70) possono essere realizzate, in accordo con l'Amministrazione comunale, ulteriori opere di interesse pubblico nelle aree demaniali lungo il Frigido (anche con il contributo quota parte di altri Sub-Comparti del Comparto Frigido), con le seguenti priorità:

1) livellamenti, spianamenti, ripristini ed eventuale bonifica dell'area del parco fluviale;
2) realizzazione pista ciclabile nell'area del parco fluviale (con progettazione);
3) opere di arredo e piantumazione con irrigazione nell'area del parco fluviale (con progettazione);
4) altri interventi di interesse pubblico (analisi e progettazione eventuale rimodellazione argine fluviale demaniale, ecc.).

Scheda n. 2. Comparto Frigido - Sub-comparto 1.1 (Intervento ERP/Comune) LOTTI F e G - (Giugno 2012)

DATI GENERALI DI PROGETTO

Superficie complessiva dell'intervento	**mq**	**3.885,7**
di cui:		
A. All'interno del sub-comparto 1.1		
A.1 Lotto F edilizia residenziale pubblica	mq	1.409,0
A.2 Lotto G di edilizia educativa prima infanzia / attrezzature sociali	mq	834,0
A.3 Superficie standard di verde	mq	181,7
A.4 Superficie standard di parcheggio	mq	341,0
Totale	**mq**	**2.765,7**
B. All'esterno del sub-comparto 1.1		
B.1 Superficie standard di verde (nel sub 1.3)	mq	910,0
B.2 Superficie standard di parcheggio (nel sub 1.3)	mq	210,0
Totale	**mq**	**1.120,0**
TOTALE A+B	**mq**	**3.885,7**

Le modalità di acquisizione di tali aree sono le seguenti

1. Superficie del lotto F di edilizia residenziale pubblica:		
- Superficie ceduta dal soggetto attuatore "Proprietari Area Frigido" (sub. 1.1)	mq	1.197,0
- Superficie in esproprio con rimborso costo da parte dei soggetti attuatori del Comparto Frigido (sub 1.1, sub 1.2 e sub 1.3)	mq	212,0
Totale	**mq**	**1.409,0**
2. Superficie del lotto G di edilizia educativa prima infanzia/ attrezzature sociali:		
- Superficie ceduta dal soggetto attuatore "Proprietari Area Frigido" (sub. 1.1) come superficie standard di secondaria	mq	231,0
- Superficie in esproprio con rimborso costo da parte dei soggetti attuatori del Comparto Frigido (sub 1.1, sub 1.2 e sub 1.3)	mq	603,0
Totale	**mq**	**834,0**
3. Superficie standard di parcheggio		
- Superficie ceduta dal soggetto attuatore del sub-comparto 1.3	mq	210,0
- Superficie in esproprio con rimborso costo da parte dei soggetti attuatori del Comparto Frigido (sub 1.1, sub 1.2 e sub 1.3)	mq	341,0
Totale	**mq**	**551,0**
4. Superficie standard di verde		
- Superficie ceduta dal soggetto attuatore del sub-comparto 1.3	mq	910,0
- Superficie in esproprio con rimborso costo da parte dei soggetti attuatori del Comparto Frigido (sub 1.1, sub 1.2 e sub 1.3)	mq	181,7
Totale	**mq**	**1.091,7**

Nota: le superfici per le infrastrutture viarie di nuova realizzazione sono state considerate nella consistenza delle superfici da cedere da parte del soggetto attuatore del sub 1.1 Proprietari Area Frigido. L'intervento ERP/Comune partecipa in quota parte al costo di acquisizione di tali superfici attraverso lo scomputo di tale costo dagli oneri di secondaria dovuti dal soggetto attuatore del sub 1.1 Proprietari Area Frigido.

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI PROGETTO

Nuove volumetrie residenziali pubbliche max	mc	7.235,0
Edilizia educativa prima infanzia/attrezzature sociali	mc	2.000,0
Totale volumi	mc	9.235,0
SUL max	mq	2.979,0
di cui: SUL residenziale	mq	2.334,0
SUL attrezzature pubbliche	mq	645,0
Indice di fabbricabilità territoriale (mc. 9.235,0/mq 3.885,)	mc/mq	2,3
Intervento ERP:		
Indice di fabbricabilità fondiaria (mc. 7.235,0/mq 1.409,0)	mc/mq	5,13
Superficie permeabile nel lotto (25%)	≥ mq	352,2
Numero piani fuori terra max	n.	4
Hmax (come indicato nell'art. 8 comma 6 N.T.A. del Piano Attuativo)		

Richiesta superfici standard da Piano Strutturale (25mq/ab)

1.	Urbanizzazione primaria		
	Verde (12 mq/ab.)	mq	1.080,0
	Parcheggio pubblico (6 mq/ab)	mq.	540,0
	Totale standard primaria (18 mq/ab)	mq	1.620,0
2.	Urbanizzazione secondaria (7 mq/ab)	mq	630,0
	Totale	**mq**	**2.250,0**

Verifica disponibilità standard di primaria

mq 1.091,7 (verde) + mq 551,0 (parcheggio) mq 1.642,7

mq 1.642,7 > mq 1.620,0

Verifica disponibilità standard di secondaria

mq 603,0 (quota lotto attrezzature sociali) < mq 630,0

La superficie di secondaria non disponibile (mq 27,0) viene soddisfatta urbanisticamente all'interno del comparto Frigido con la presenza di una vasta superficie di secondaria rappresentata dal Parco fluviale.

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LOTTI F,G)

1. Costo opere interne al Sub-Comparto

1.1Infrastrutture viarie e sottoservizi

I costi vengono ripartiti tra il soggetto attuatore dei lotti A, B, C, D, E (proprietari area Frigido) e l'intervento ERP/Comune (lotti F, G) sulla base delle relative quote percentuali di volumi previsti nell'intero sub 1.1, come evidenziato nel seguente prospetto:

LOTTI	Volumetrie previste (mc)	Distribuzione volumi (%)	Distribuzione costi infrastrutture e sottoservizi (€)
Proprietari area Frigido Lotti A, B, C, D, E	46.050,0	83,3	840.111,70
Intervento ERP/Comune Lotti F, G	9.235,0	16,7	168.425,80
TOTALE	55.285,0	100,0	1.008.537,50

Riepilogo costi infrastrutture viarie e sottoservizi	€	168.425,80
1.2 **Costo realizzazione verde** (mq. 181,70) di cui:		
- formazione prato (mq. 161,70)	€	4.042,50
- verde attrezzato (mq. 20)	€	1.360,00
- siepi irrigate (ml. 20)	€	940,00
- alberi con irrigazione (n. 2)	€	620,00
Totale costi verde	€	6.962,50
1.3 **Costo realizzazione parcheggi** (mq.341)	€	22.165,00
TOTALE 1	**€**	**197.553,30**

2. Costo opere esterne al Sub-Comparto 1.1

2.1 Opere di estensione rete sottoservizi e pista ciclabile fuori Comparto (quota parte 10,6%)	€	20.526,20
2.2 Opere consortili localizzate nel Sub-Comparto 1.3 (in quota parte per parcheggio, verde e arterie viarie)	€	88.840,30
TOTALE 2	**€**	**109.366,50**
TOTALE 1+2 (costo opere urbanizzazione primaria)	**€**	**306.919,80**

L'Intervento pubblico ERP/Comune non è soggetto al pagamento oneri di urbanizzazione secondaria, mentre il costo delle opere di urbanizzazione primaria viene sostenuto dal soggetto attuatore dei lotti A, B, C, D, E Proprietari Area Frigido a scomputo oneri di secondaria. Rispetto ai costi che i soggetti attuatori del Comparto Frigido (sub 1.1, sub 1.2 e sub 1.3) sostengono per l'acquisizione delle superfici necessarie all'intervento ERP/Comune sono stimati sulla base del prezzo di €100/mq pari al prezzo di esproprio al mq. ritenuto congruo per la zona Frigido. In particolare tali costi sono stimati in:

1. **Aree cedute dai soggetti attuatori**

1.1 quota parte lotto F di edificazione ERP	€	119.700,00
1.2 quota parte lotto G/attrezzature sociali	€	23.100,00
1.3 quota parte per standard di parcheggio	€	21.000,00
1.4 quota parte per standard di verde	€	91.000,00
Totale cessione	**€**	**245.800,00**

2. **Aree in esproprio con rimborso costo da parte degli operatori**

2.1 quota parte lotto F di edificazione ERP	€	21.200,00
2.2 quota parte lotto G/attrezzature sociali	€	60.300,00
2.3 quota parte per standard di parcheggio	€	34.100,00
2.4 quota parte per standard di verde	€	18.170,00
Totale rimborso esproprio	**€**	**133.770,00**

3. **Aree in cessione per infrastrutture viarie**

3.1 quota parte (16,7%) delle superfici principali arterie viarie	€	47.030,00
TOTALE 1+2+3	**€**	**426.600,00**

Totale costi complessivi opere di urbanizzazione e acquisizione aree sostenuti dagli operatori privati del Comparto Frigido per l'intervento ERP/Comune (€ 306.919,80 + € 426.600,00):	**€**	**733.519,80**

Scheda n. 3. Comparto Frigido – Sub-comparto 1.2 – Frigido Marmi. (Giugno 2012)

DATI GENERALI DI PROGETTO

Superficie complessiva sub-comparto 1.2	**mq**	**6.664,3**
di cui:		
Superficie a disposizione soggetto attuatore sub 1.2	mq	5.847,0
Superficie a disposizione soggetto attuatore sub 1.1 (Proprietari Area Frigido)	mq	702,3
Superficie pubblica (marciapiede Via Marina Vecchia)	mq	115,0
Totale	mq	6.664,3

DESTINAZIONI COMPLESSIVE DI PROGETTO

Lotto di edificazione	mq	2.180,0
Infrastrutture viarie	mq	1.373,2
Verde pubblico (comprensivo pista ciclabile)	mq	1.807,5
Parcheggio pubblico	mq	1.238,8
Ecopiazzola	mq	52,3
Cabina Enel	mq	12,5
Totale	mq	6.664,3

DESTINAZIONI SUPERFICI A DISPOSIZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE SUB 1.2

Lotto di edificazione	mq	2.180,0
Infrastrutture viarie	mq	1.240,0
Verde pubblico (comprensivo pista ciclabile)	mq	1.467,5
Parcheggio pubblico	mq	915,0
Ecopiazzola (parte)	mq	32,0
Cabina Enel	mq	12,5
Totale	mq	5.847,0

Superficie da cedere all'Amministrazione comunale:

mq 1.467,5 (verde) + mq 915,0 (parcheggio) + mq 32,0 (parte ecopiazzola) + mq 1.204,0 (infrastrutture viarie) = mq 3.618,5

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI PROGETTO

Volumetria di progetto max:

commerciali (mq 800 media distribuzione)	mc	3.000,0
residenziale privata	mc	7.600,0
Totale volumetrie	mc	10.600,0

SUL max residenziale	mq	2.452,0
Superficie permeabile nel lotto (25%)	≥ mq	545,0
Numero piani fuori terra max	fino a n. 4	
Hmax (come indicato nell'art. 8 comma 6 delle N.T.A. del Piano Attuativo)		

Richiesta consistenza superfici standard da Piano Strutturale (25 mq/ab.)

1.1. Urbanizzazione

1.2. Residenza:

Verde pubblico (12 mq/ab)	mq	1.140,0
Parcheggio pubblico (6 mq/ab)	mq.	570,0
Totale parziale	mq	1.710,0

1.2 Commercio (D.M. 1444/68: 80% sup commerciale)

Verde pubblico	mq	320,0
Parcheggio	mq.	320,0
Totale parziale	mq	640,0
Totale: mq 1.710,0 (verde) + mq 640,00 (parcheggio) =	mq	2.350,0
1. Secondaria (7 mq/ab)	mq	665,0

Verifica disponibilità standard di primaria

mq 1467,5 (verde) + mq 915,0 (parcheggio) = mq 2.382,5 > mq 2.350,0

Verifica disponibilità standard di secondaria

mq 32,0 (parte ecopiazzola) < mq 665,0

Superficie secondaria non ceduta mq 633,0

DATI GENERALI SUI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL SUB-COMPARTO 1.2

Costi complessivi interni al Sub-Comparto 1.2	€	470.372,20
Ripartizione costi tra sub 1.1 e sub 1.2		
- Proprietari area Frigido per realizzazione standard aree cedute dal sub 1.2	€	50.963,70
- Soggetto attuatore Sub-Comparto 1.2	€	419.408,50
TOTALE	€	470.372,20

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE SUB 1.2

1. Costo opere interne al Sub-Comparto

1.1 Urbanizzazione primaria

- Infrastrutture viarie e sottoservizi	€	310.512,50
- Verde (mq. 1.107,50) di cui:		
- formazione prato (mq. 957,5)	€	23.937,50
- verde attrezzato (mq. 160,5)	€	10.917,50
- alberi con irrigazione (n. 8)	€	1.860,00
- Totale costi verde	€	36.715,00
- Parcheggi (mq.915,00)	€	68.266,00
TOTALE 1.1	**€**	**415.493,50**

1.2 Costo opere di urbanizzazione secondaria

- Eco-piazzola	€	3.915,00
TOTALE 1.1 + 1.2	**€**	**419.408,50**

2. Costo opere esterne al Sub-Comparto 1.2

- Opere di estensione rete sottoservizi e pista ciclabile fuori Comparto (quota parte 12,2%)	€	23.584,50
TOTALE (costo opere urbanizzazione primaria)	**€**	**439.078,00**
TOTALE (costo opere urbanizzazione secondaria)	**€**	**3.915,00**
TOTALE COMPLESSIVO	**€**	**442.993,00**

3. Costo oneri di urbanizzazione secondaria

3.1 Volumi residenziali (mc. 7.600 x € 23,74/mc.)	€	180.424,00
3.2 Volumi commerciali (mc. 3.000 x € 8,65/mc.)	€	25.950,00
TOTALE	€	206.374,00

3.3 Monetizzazione superficie secondaria non ceduta:

richiesta standard mq.7/ab.=	mq. 665,0 -		
disponibilità nel Sub-comparto	mq. 32,0 (eco-piazzola)		
superficie non ceduta	mq..633,0		
Costo (mq. 633 x € 100,00/mq.)		€	63.300,00
	TOTALE 3.1 + 3.2 +3.3	**€**	**269.674,00**

SINTESI COSTI

- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo	€	439.078,00
- Oneri di secondaria da monetizzare	€	269.674,00
TOTALE	**€**	**708.752,00**

Costo unitario a mc.: € 708.752,00 / 10.600 mc. = € 66,86/mc.

IMPIEGHI RISORSE FINANZIARIE DA MONETIZZARE

A) - Opere da realizzare a scomputo di secondaria interne al Sub-Comparto

- eco-piazzola interna Sub-Comparto 1.2 (mq. 52,20)	€	3.915,00
- impianti raccolta e pompaggio acqua piovana per irrigazione verde pubblico (a corpo)	€ .	10.000,00
TOTALE	**€**	**13.915,00**

B) – Opere da realizzare esterne al Sub-Comparto

- nuovo collegamento viario via Sottoponte Alta	€ .	165.725,00

C) – Rimborso costi espropri

- interni al Comparto Frigido (cfr. Relazione di fattibilità)	€	21.001,90
- superfici non cedute via Sottoponte Alta (intervento oggetto di separato procedimento)	€	21.860,00
TOTALE	**€**	**42.861,90**
TOTALE A + B + C	**€**	**222.501,90**

D) – Ulteriori Oneri da monetizzare o scomputare

€ 269.674 - € 222.501,90 =	€	47.172,10

Al posto della monetizzazione di tali oneri (€ 47.172,10) possono essere realizzate, in accordo con l'Amministrazione comunale, ulteriori opere di interesse pubblico nelle aree demaniali lungo il Frigido (anche con il contributo quota parte di altri Sub-Comparti del Comparto Frigido), con le seguenti priorità:

1) livellamenti, spianamenti ed eventuale bonifica dell'area del parco fluviale;
2) realizzazione pista ciclabile nell'area del parco fluviale (con progettazione);
3) opere di arredo e piantumazione con irrigazione nell'area del parco fluviale (con progettazione);
4) altri interventi di interesse pubblico (analisi e progettazione eventuale rimodellazione argine fluviale demaniale, ecc.).

Scheda n. 4. Comparto Frigido – Sub-comparto 1.3 – Frigido Linea Ferroviaria. (Giugno 2012)

DATI GENERALI DI PROGETTO

Superficie complessiva sub-comparto 1.3	**mq**	**8.669,6**
di cui:		
Superficie a disposizione soggetto attuatore sub 1.3	mq	6.461,1
Superficie pubblica demaniale	mq	498,5
Superficie da cedere al sub 1.1 (Proprietari Area Frigido) per standard	mq	590,0
Superficie da cedere al sub 1.1 Intervento ERP/Comune per standard	mq	1.120,0
Totale	mq	8.669,6

DESTINAZIONI COMPLESSIVE DI PROGETTO

Lotto di edificazione	mq	2.416,9
Infrastrutture viarie		
(di cui mq 182 da cedere all'Amministrazione senza realizzazione dell'intervento)	mq	1.985,0
Verde pubblico	mq	3.064,5
Parcheggio pubblico	mq	1.141,0
Ecopiazzola	mq	49,7
Cabina Enel	mq	12,5
Totale	mq	8.669,6

DESTINAZIONI SUPERFICI A DISPOSIZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE SUB 1.3

Lotto di edificazione	mq	2.416,9
Infrastrutture viarie	mq	1.486,5
Verde pubblico	mq	1.664,5
Parcheggio pubblico	mq	831,0
Ecopiazzola	mq	49,7
Cabina Enel	mq	12,5
Totale	mq	6.461,1

Superficie da cedere all'Amministrazione comunale:

mq 1.486,5 (infrastrutture viarie) + mq 1.664,5 (verde) + mq 831,0 (parcheggio) + mq 49,7 (ecopiazzola) mq 4.031,7

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI PROGETTO

Volumetria di progetto max	mc	11.000,0
destinazione residenziale privata		
SUL max	mq	3.549,0
Superficie permeabile nel lotto (25%)	≥ mq	604,2
Numero piani fuori terra max	fino a n. 4+1[1]	

[1] Elevazione fino al quinto piano fuori terra solo in alcune parti dell'edificio.

Hmax (come indicato nell'art. 8 comma 6 delle N.T.A. del Piano Attuativo)

Richiesta consistenza superfici standard da Piano Strutturale (25 mq/ab.)

1. Urbanizzazione			
Verde pubblico (12 mq/ab)		mq	1.644,0
Parcheggio pubblico (6 mq/ab)		mq	822,0
	Totale parziale	mq	2.466,0
2. Secondaria (7 mq/ab)		mq	959,0
	Totale standard	**mq**	**3.425,0**

Verifica disponibilità standard di primaria

mq 1.664,5 (verde) + mq 831,0 (parcheggio) = mq 2.495,5 > mq 2.466,0

Verifica disponibilità standard di secondaria

mq 49,7 (ecopiazzola) < mq 959,0

DATI GENERALI SUI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL SUB-COMPARTO 1.3

Costi complessivi interni al sub-comparto 1.3	€	507.145,00
articolati in:		
- a) Quota opere da realizzare direttamente dal sogg. attuatore	€	151.465,00
- b) Quota opere da realizzare direttamente dal Sub 1.1	€	1.640,00
- c) Quota opere a carico del sogg. Attuatore sub 1.3 da realizzare in forma consortile con Sub-Comparto 1.1	€	223.430,80
- d) Quota opere a carico del Sub 1.1 da realizzare in forma consortile con Sub-Comparto 1.3	€	130.609,20
TOTALE	€	507.145,00

1 - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.1) - Costo opere interne al Sub-Comparto

- a) Quota opere da realizzare direttamente dal sogg. attuatore	€	151.465,00
- c) Quota opere a carico del sogg. Attuatore sub 1.3 da realizzare in forma consortile con Sub-Comparto 1.1	€	223.430,80
TOTALE	€	374.895,80

A tale valore (€ 374.895,80) va sottratto il costo dell'eco-piazzola (urbanizzazione secondaria) di € 3.727,50 che porta ad un valore complessivo di urbanizzazione primaria pari a:

TOTALE 1.1	**€**	**371.168,30**

1.2) - Costo opere esterne al Sub-Comparto 1.3

- Opere di estensione rete sottoservizi e pista ciclabile fuori Comparto (quota parte 12,7%)	**€**	**24.411,10**
TOTALE 1.1+1.2 (costo opere urbanizzazione primaria)	**€**	**395.579,40**

2 - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Eco-piazzola	€	3.727,50

3 - COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1) - Volumi residenziali (mc. 11.000 x € 23,74/mc.)	**€**	**261.140,00**

3.2) - Monetizzazione superficie secondaria non ceduta:

richiesta standard mq.7/ab.=	mq. 959,0 -
disponibilità nel Sub-comparto	mq. 49,7 (eco-piazzola)
superficie non ceduta	mq. 909,3

Costo (mq. 909,30 x € 100,00/mq.)	€	90.930,00
TOTALE 3.1 + 3.2	**€**	**352.070,00**

SINTESI COSTI

- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare	€	395.579,40
- Oneri di secondaria da monetizzare	€	352.070,00
TOTALE	**€**	**747.649,40**

Costo unitario a mc.: € 747.649,40 / 11.000 mc. = € 67,96/mc.

IMPIEGHI RISORSE FINANZIARIE DA MONETIZZARE

A) - Opere da realizzare a scomputo secondaria

- eco-piazzola (mq. 49,70)	€	3.727,50
- impianti raccolta e pompaggio acqua piovana per irrigazione verde pubblico (a corpo)	€	10.000,00
TOTALE	**€**	**13.727,50**

B) – Cessione aree per opere di interesse pubblico

- sup. per standard verde inter. ERP (mq. 910 X €100,00 mq.)	€	91.000,00
- sup. per standard parcheggio inter. ERP (mq. 210 X €100,00 mq.)	€	21.000,00
TOTALE	**€**	**112.000,00**

C) – Rimborso costi espropri

- quota parte (cfr. Relazione di fattibilità)	**€**	**28.943,50**
TOTALE A + B + C	**€**	**154.671,00**

D) – Ulteriori Oneri da monetizzare

€ 352.070,00 - € 154.671,00 =	**€**	**197.399,00**

Al posto della monetizzazione di tali oneri (€ 197.399,00) possono essere realizzate, in accordo con l'Amministrazione comunale, ulteriori opere di interesse pubblico nelle aree demaniali lungo il Frigido (anche con il contributo quota parte di altri Sub-Comparti del Comparto Frigido), con le seguenti priorità:

1) livellamenti, spianamenti ed eventuale bonifica dell'area del parco fluviale;
2) realizzazione pista ciclabile nell'area del parco fluviale (con progettazione);
3) opere di arredo e piantumazione con irrigazione nell'area del parco fluviale (con progettazione);
4) altri interventi di interesse pubblico (analisi e progettazione eventuale rimodellazione argine fluviale demaniale, ecc.);

inoltre:

5) la realizzazione di campetti sportivi e relativi servizi di supporto all'interno del Sub-Comparto 1.3.

Scheda n. 5. Comparto Frigido – Sub-comparto 1.4 – Via Marina Vecchia / Via Fantoni.
(Giugno 2012)

DATI GENERALI DI PROGETTO

Superficie complessiva sub-comparto 1.4	**mq**	**12.828,4**
di cui:		
Superficie privata disponibile zona Via M. Vecchia/Via Fantoni	mq	9.311,6
Superficie privata disponibile zona rilevato ferroviario	mq	1.490,1
Superficie pubblica infrastrutture viarie esistenti	mq	1.040,0
Superficie in esproprio per nuova viabilità e pista ciclabile	mq	986,7
Totale	mq	12.828,4

DESTINAZIONI COMPLESSIVE DI PROGETTO

A. Zona Via Marina Vecchia/Via Fantoni

Lotto di edificazione	mq	4.326,9
Infrastrutture viarie (con rotatoria)	mq	3.744,7
Superficie pista ciclabile lungo strada	mq	443,7
Verde pubblico (di cui mq 101,3 di pista ciclabile)	mq	1.332,4
Verde spartitraffico (comprensivo rotatoria)	mq	318,5
Parcheggio pubblico	mq	1.109,0
Ecopiazzola	mq	50,6
Cabina Enel	mq	12,5
Totale	mq	11.338,3

B. Zona rilevato ferroviario

Infrastrutture viarie		
(di cui mq 153 da cedere all'Amministrazione senza la realizzazione dell'intervento)	mq	622,5
Verde pubblico	mq	867,6
Totale	mq	1.490,1
TOTALE A +B	**mq**	**12.828,4**

Superficie da cedere all'Amministrazione comunale:

A. Zona Via Marina Vecchia/Via Fantoni
mq 2.154,9 (infrastrutture viarie) + mq 1.332,4 (verde)
+ mq 114,5 (verde spartitraffico) + 1.109,0 (parcheggio pubblico)
+ mq 50,6 (ecopiazzola) + mq 210,8 (pista ciclabile) — mq 4.972,2

B. Zona rilevato ferroviario
mq 622,5 (infrastrutture viarie) + mq 867,6 (verde) — mq 1.490,1

TOTALE A + B — **mq 6.462,3**

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI PROGETTO

Volumetria di progetto max	mc	14.600,0
destinazione residenziale privata		
SUL max	mq	4.710,0
Indice di fabbricabilità territoriale (mc. 14.600,0/mq 11.788,4)	mc/mq	1,23
Indice di fabbricabilità fondiaria (mc. 14.600,0/mq 4.326,9)	mc/mq	3,37
Superficie permeabile nel lotto (25%)	≥ mq	1.081,7
Numero piani fuori terra max	fino a n. 4+1[1]	

[1] Il quinto piano rientrato rispetto ai piani sottostanti.

Hmax (come indicato nell'art. 8 comma 6 delle N.T.A. del Piano Attuativo)

Richiesta consistenza superfici standard da Piano Strutturale (25 mq/ab.)

1. Urbanizzazione		
Verde pubblico (12 mq/ab)	mq	2.184,0
Parcheggio pubblico (6 mq/ab)	mq	1.092,0
Totale parziale	mq	3.276,0
2. Secondaria (7 mq/ab)	mq	1.274,0
Totale standard	**mq**	**4.550,0**

Verifica disponibilità standard di primaria

mq 2.200 (verde) + mq 1.109,0 (parcheggio) = mq 3.309,0 > mq 3.276,0

Verifica disponibilità standard di secondaria

mq 50,6 (ecopiazzola) < mq 1.274,0

DATI GENERALI SUI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL SUB-COMPARTO 1.4

Costi complessivi interni al Sub-Comparto 1.4 (mq. 12.845,40)	€	883.890,00

articolati nei seguenti interventi:

- zona incrocio via G. Vecchio con superficie standard (mq. 8.223,60)	€	408.682,50
- zona rotatoria viaria via Marina Vecchia (mq. 3.114,70)	€	356.580,00
- zona rilevato ferroviario (mq. 1.507,10)	€	118.627,50
TOTALE	€	883.890,00

1 - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1.1) - Costo opere interne al Sub-Comparto (a scomputo oneri di primaria)

- **zona incrocio via G. Vecchio** e standard:		
- infrastrutture viarie compreso pista ciclabile	€	145.550,00
- rete sottoservizi	€	150.455,00
- verde	€	40.592,50
- parcheggio	€	72.085,00
Totale parziale	€	408.682,50
- **zona rilevato ferroviario**:		
- infrastrutture viarie	€	49.672,50
- rete sottoservizi	€	46.000,00
- verde	€	22.955,50
Totale parziale	€	118.627,50
TOTALE	**€**	**527.310,00**

A tale valore (€ 527.310,00) va sottratto il costo dell'eco-piazzola (urbanizzazione secondaria) di € 3.795,00 che porta ad un valore complessivo di urbanizzazione primaria pari a:

TOTALE 1.1	**€**	**523.515,00**

1.2) - Costo opere esterne al Sub-Comparto 1.4

- Opere di estensione rete sottoservizi e pista ciclabile fuori Comparto (quota parte 11,4%)	€	**22.037,60**
TOTALE 1.1+1.2 (costo opere urbanizzazione primaria)	**€**	**545.552,60**

2 - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Eco-piazzole	€	3.795,00

3 - COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1) - Volumi residenziali (mc. 14.600 x € 23,74/mc.)	€	346.604,00

3.2) - Monetizzazione superficie secondaria non ceduta:

richiesta standard mq.7/ab.=	mq. 1.274,00 -
disponibilità nel Sub-comparto	mq. 50,60 (eco-piazzola)
superficie non ceduta	mq..1.223,40

Costo (mq.. 1.223,40x € 100,00/mq.)	€	122.340,00
TOTALE 3.1 + 3.2	**€**	**468.944,00**

SINTESI COSTI

- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare	€	545.552,60
- Oneri di secondaria da monetizzare	€	468.944,00
TOTALE	**€**	**1.014.496,60**

Costo unitario a mc.: € 1.014.496,60 / mc.14.600 = € 69,48/mc.

IMPIEGHI RISORSE FINANZIARIE DA MONETIZZARE

A) - Opere da realizzare a scomputo secondaria

- eco-piazzole interne Sub-Comparto 1.4 (mq. 50,60)	€	3.795,00
- impianti raccolta e pompaggio acqua piovana per irrigazione verde pubblico (a corpo)	€ .	10.000,00
TOTALE	**€**	**13.795,00**

B) – ULTERIORI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO RICHIESTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- completamento via Marina Vecchia-via Fantoni con rotatoria:		
- infrastrutture viarie compreso pista ciclabile	€	232.967,50
- rete sottoservizi	€	115.650,00
- verde stradale	€	7.962,50
TOTALE	**€**	**356.580,00**

C) – Rimborso costi espropri

- superfici per viabilità via Marina Vecchia-via Fantoni	**€**	**98.670,00**
TOTALE A + B + C	**€**	**469.045,00**

Il soggetto attuatore impiega risorse finanziarie superiori a quelle richieste per oneri di secondaria:

€ 469.045,00 - € 468.944,00 = **€ 101,00**

Scheda n. 6. Comparto Frigido – Sub-comparto 1.5 – Via Romana / Coop SIULP.
(Dicembre 2012)

DATI GENERALI DI PROGETTO

Superficie complessiva sub-comparto 1.5		**mq**	**2.658,5**
di cui:			
Superficie privata disponibile in Via Romana		mq	1.576,5
Superficie privata con servitù di passo in Via Romana		mq	333,0
Superficie disponibile in Via delle Gorine		mq	749,0
	Totale	mq	2.658,5

DESTINAZIONI COMPLESSIVE DI PROGETTO

A. Zona Via Romana

Lotto di edificazione		mq	1.576,5
Infrastruttura viaria privata con servitù di passo		mq	333,0
	Totale	mq	1.909,5

B. Zona Via delle Gorine

Parcheggio pubblico		mq	749,0
	TOTALE A +B	**mq**	**2.658,5**

Superficie da cedere all'Amministrazione comunale	**mq**	**749,0**
(Zona Via delle Gorine)		

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI PROGETTO

Volumetria di progetto max	mc	3.300,0
destinazione residenziale privata		
SUL max	mq	1.065,0
Superficie permeabile nel lotto (25%)	≥ mq	394,1
Numero piani fuori terra max	fino a n. 2	
Hmax (come indicato nell'art. 8 comma 6 delle N.T.A. del Piano Attuativo)		

Richiesta consistenza superfici standard da Piano Strutturale (25 mq/ab.)

1. Urbanizzazione			
Verde pubblico (12 mq/ab)		mq	492,0
Parcheggio pubblico (6 mq/ab)		mq	246,0
	Totale parziale	mq	738,0
2. Secondaria (7 mq/ab)		mq	287,0
	Totale standard	**mq**	**1.025,0**

Verifica disponibilità standard di primaria

mq 749,0 (parcheggio) > mq 738,0

Verifica disponibilità standard di secondaria

mq 0,0 < mq 287,0

DATI GENERALI SUI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL SUB-COMPARTO 1.5

Costi complessivi interni al Sub-Comparto 1.5	€	**79.430,00**
Localizzati in:		
- via Romana	€	0,00
- via delle Gorine-loc.Turano	€	79.430,00

1 - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO ONERI DI PRIMARIA

(con esclusione del costo dell'isola ecologica)

- parcheggio	€	48.685,00
- sottoservizi e recinzioni	€	30.745,00
TOTALE	**€**	**79.430,00**

2 - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Isola ecologica	€	0.00

3 - COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

3.1) - Volumi residenziali (mc. 3.300 x € 26,25/mc.)	€	86.625,00

3.2) - Monetizzazione superficie secondaria non ceduta:

richiesta standard mq.7/ab.=	mq. 287,0		
disponibilità nel Sub-comparto	mq. 0,0		
superficie non ceduta	mq..287,0		
Costo (mq. 287,0 x € 100,00/mq.)		€	28.700,00
TOTALE 3.1 + 3.2		**€**	**115.325,00**

COSTO PARZIALE ONERI

- Opere di urbanizzazione primaria da realizzare	€	79.430,00
- Oneri di secondaria da monetizzare	€	115.325,00
TOTALE	**€**	**194.755,00**

Costo unitario a mc.: € 186.221,00 / mc.3.300 = € 56,43/mc.

3 - MONETIZZAZIONE COSTO MEDIO AGGIUNTIVO ONERI RICHIESTO AGLI OPERATORI DALL'A.C.

(≤ € 60,00/mc.):

- Verifica: € 60,00 x mc.3.000 = € 198.000,00 > € 194.755,00;
- Costo aggiuntivo: € 198.000,00 - € 194.755,00 = € 3.245,00

SINTESI DEI COSTI

A. Opere di urbanizzazione primaria da realizzare	€	79.430,00
B. Oneri di secondaria da monetizzare	€	115.325,00
C. Costo oneri perequativi aggiuntivi da monetizzare	€	3.245,00
TOTALE	**€**	**198.000,00**

IMPIEGHI RISORSE FINANZIARIE DA MONETIZZARE: €. 118.570,00 (€. 115.325,00 + €. 3.245,00)

Al posto della monetizzazione di tali oneri (€ 103.953,50) possono essere realizzate, in accordo con l'Amministrazione comunale, ulteriori opere di interesse pubblico, localizzate nel Comparto Frigido.

8. TAVOLE ALLEGATE

- **Tavola A1 Comparto Territoriale Zona Frigido – Articolazione aree standard interni ai singoli subcomparti;**
- **Tavola A2 Comparto Territoriale Zona Frigido – Disponibilità aree standard dei soggetti attuatori;**
- **Tavola A3 Comparto Territoriale Zona Frigido – Ripartizione e modalità di attuazione degli interventi;**
- **Tavola A4 Comparto Territoriale Zona Frigido – Localizzazione e consistenza delle superfici da espropriare, superfici demaniali interessate dal Parco fluviale e dai collegamenti viari;**

CONVENZIONE

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

Decreto Regione Toscana n.3881 del 26.06.2003

Bollettino Ufficiale R.T. n.31 del 30.07.2003

Delibera G.C. n.153 del 18.05.2006

Delibera C.C. n…….del……

L'anno duemil....., addì…….. del mese di …….. (___/___/20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor …….., notaio in ……..

(ovvero)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor …….., segretario comunale del Comune di Massa, competente ai sensi dell'articolo 97 comma 4 del D.lgs 267/2000,

si sono costituiti i Signori:

1)……nato a ……..c.f…….

residente in ……., via……, in qualità di titolare della proprietà (o altro diritto) dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Massa, individuato a….mappal…… n……. del foglio n. ……. N.C.T., di mq ……..;

(oppure)

2)……nato a ……..c.f…….

residente in ……., via……, in qualità di legale rappresentante della società…… con sede……in……, via ……, partita IVA…….., quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Massa, individuato a….. mappal……n……. del foglio n. ……. N.C.T., di mq ……;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "soggetto attuatore", da una parte;

e il sig. ……, nato a ……. il ……. in qualità di Dirigente del ……..pro tempore del Comune di Massa, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n……..in data …….., dall'altra parte;

PREMESSO

A) che i sopraindicati intervenuti proprietari, dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che l'intervento edilizio di cui alla convenzione ha una superficie fondiaria totale di mq …….., ricompresa, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e successiva Variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. ……. , approvata…….e pubblicata ……nel Programma Integrato d'Intervento, Piano attuativo (Frigido) ovvero (Stazione), sub comparto……..scheda……;

C) che sulle aree sopra dette grava l'imposizione dei vincoli posti dal Programma Integrato d'Intervento, atto di pianificazione da intendersi assimilato al piano attuativo ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art.65 e dell'art. 74 della L.R. Toscana 1/2005.

D) che sulle aree oggetto dell'intervento non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

(ovvero in alternativa)

D.1) che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq ……, è gravato da vincolo…….;

VISTI

A) La domanda di permesso di costruire in conformità al Programma Integrato d'Intervento, scheda……, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n……. del ……. ;

B) La deliberazione del Consiglio comunale n. ……. in data …….., esecutiva,

con la quale è stato approvato definitivamente il Programma Integrato d'Intervento;

C) La Variante definitivamente approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale n……..del…… ;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il soggetto attuatore è obbligato, per quanto attiene al proprio intervento disciplinato dalla presente convenzione, in solido, per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni urbanistico edilizie della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Il Programma Integrato d'Intervento ha validità decennale, in conformità agli articoli 68 e 69 della L.R.T. 1/2005, decorrenti dalla data di efficacia della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

2. Per le opere relative alla viabilità devono essere presentati entro il termine massimo di ventiquattro mesi a partire dalla data di esecutività del Piano, coincidente con la pubblicazione sul BURT, i progetti definitivi e le analisi preliminari per eventuali piani di caratterizzazione; tali opere dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di sessanta mesi a partire dalla data di esecutività del Piano.

3. Per tutte le opere di urbanizzazione, sottoservizi e quanto altro descritto nella scheda allegata e nella tavola n……allegata, parti integranti ed essenziali della presente convenzione (l'Ufficiale rogante riproduce la scheda nel presente atto ovvero la allega), in quanto costituenti parte inscindibile della relazione di fattibilità del Piano, devono essere presentati entro il termine massimo di ventiquattro mesi a partire dalla data di esecutività del Piano, coincidente con la pubblicazione sul BURT, i progetti definitivi; tali opere devono essere ultimate entro il termine massimo di sessanta mesi a partire dalla data di esecutività del Piano. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

4. (solo per il comparto Frigido) La demolizione dei manufatti esistenti e localizzati nelle aree destinate alle opere a servizio del comparto (Frigido) dovrà essere effettuata entro il termine massimo di sessanta mesi a partire dalla data di esecutività del Piano, ad eccezione della demolizione dei manufatti che occupano l'area demaniale relativa al parco fluviale del Frigido, che dovrà essere ultimata entro cinquantaquattro mesi dalla data di esecutività del Piano.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard ed extra standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la richiesta delle stesse da parte del Comune, dopo il rilascio del permesso di costruire e prima della dichiarazione di inizio lavori. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori sarà pertanto attribuita automaticamente, per il principio di accessione, in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. L'esecuzione del collaudo sarà condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità relativo agli interventi edilizi.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite, in conformità dell'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., a cura del soggetto attuatore.

2. Le spese tecniche per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono interamente a carico dei soggetti attuatori. Il Comune di Massa nominerà un RUP che eserciterà la vigilanza sull'esecuzione di dette opere.

3. Per le opere destinate a servire una pluralità di lotti nell'ambito del Piano, e in particolare le opere individuate nella Tav A 3, sono previste forme di realizzazione concertata e programmata tra i diversi soggetti attuatori interessati, nella forma del consorzio o tramite convenzione. Qualora i soggetti attuatori non trovino l'accordo per la stipula di un unico atto per la realizzazione della totalità delle opere del Piano, sarà ammessa la stipula di atti convenzionali e/o accordi aventi ad oggetto le opere di pertinenza di uno o più subcomparti, purchè sia assicurata l'autonomia funzionale e l'effettiva riqualificazione di ciascun subcomparto. La sottoscrizione di tali atti di impegno alla realizzazione delle opere è condizione imprescindibile per il rilascio dei titoli abilitativi (permessi di costruire) nei lotti interessati. La Giunta Comunale approverà gli schemi di tali atti proposti dai soggetti attuatori al fine di valutarne la congruità e coerenza rispetto agli obiettivi del Piano attuativo.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I soggetti attuatori per i quali la scheda allegata quale parte integrante alla presente convenzione prevede la realizzazione diretta delle urbanizzazioni primarie, assumono a proprio carico la progettazione definitiva ed esecutiva, e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Programma Integrato d'Intervento e specificate nella Relazione di fattibilità (inserire specifica scheda e specifica tavola).

2. Nella realizzazione delle opere devono essere seguite le indicazioni e i criteri progettuali di cui alle tavole allegate al Programma Integrato.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri progettuali individuati nelle tavole allegate al Piano relative alla rete dei sottoservizi. Non sono escluse soluzioni diverse, purchè il relativo progetto sia approvato dal Comune di Massa e dagli Enti competenti.

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. (eventuale) I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio carico l'esecuzione delle seguenti opere complementari previste per ciascun subcomparto nelle relative schede e tavole allegate al Piano:

……..

……

7. Nella realizzazione delle opere deve essere assicurato il rispetto del criterio di non interruzione del corridoio ecologico, al fine di garantire le possibilità di circolazione alla fauna presente sul territorio.

8. Gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore, come previsto nella specifica scheda allegata…..

9. (eventuale) Al soggetto attuatore sono richieste le seguenti opere aggiuntive, secondo l'analitica descrizione della scheda allegata…….

ART. 6 - MONETIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore può, in alternativa alla cessione di aree per standard pubblici (ovvero, in alternativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione), monetizzare il relativo onere.

2. Per ogni scheda della Relazione di fattibilità, sono indicati, di massima, termini e modalità della monetizzazione.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. I soggetti attuatori assumono a proprio carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 1 lett.g) del D.lgs 163/2006 e s.m.i., così come evidenziate sugli elaborati del Piano attuativo (inserire specifica scheda e specifica tavola).

2. I soggetti attuatori assumono a proprio carico l'esecuzione delle opere di allacciamento del sub comparto ai pubblici servizi.

3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dal soggetto attuatore, secondo quanto previsto nella scheda……..allegata.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico e in particolare della L.R. Toscana 1/2005, le aree che competono al Piano e da cedere al Comune, sono quantificate nella singola scheda di riferimento per il sub comparto, che viene allegata alla convenzione e qui integralmente richiamata.

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Programma Integrato, all'interno / esterno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq……..secondo quanto previsto nella singola scheda di riferimento.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a carico del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori, nonché delle aree da cedere, ammonta a Euro ……

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. …….. in data ……. emessa da primaria compagnia di assicurazione…… per Euro ……. con scadenza incondizionata fino al……

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, e previa cessione definitiva delle aree da cedere al Comune; la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, a seguito del rogito di cessione delle aree ovvero quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i soggetti attuatori sottoscrittori della presente convenzione sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con la sola significazione dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione e della cessione di aree di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancata o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART.10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione (e in caso di obbligo di realizzazione di opere consortili, dell'ulteriore accordo di cui all'art.4) il soggetto attuatore può ottenere il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. Toscana 1/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. I soggetti attuatori che realizzano direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, scomputeranno i relativi oneri fino alla concorrenza degli importi.

ART. 11 – VARIANTI ESSENZIALI

1. Le varianti essenziali agli interventi, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato. Il comparto Frigido costituisce autonomo piano attuativo ai sensi dell'art. 65 L.R. Toscana 1/2005.

2. Le variazioni non comportano automaticamente proroga dei termini di attuazione della convenzione, ma le singole situazioni saranno oggetto di valutazione discrezionale dell'Amministrazione, tenuto conto dell'interesse pubblico alla realizzazione delle opere di interesse generale.

ART. 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DEL PIANO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore che ne deve corrispondere l'onere, a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi.

2. Il Comune provvede al collaudo finale entro e non oltre sei mesi dalla comunicazione della dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere da collaudare.

(si può anche prevedere quanto segue, attesa la natura di piano particolarmente esteso e complesso)

3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere.

4. Nel caso in cui la complessità delle opere di urbanizzazione richiederà una realizzazione congiunta e coordinata da parte di una pluralità di proprietari, saranno disciplinati gli accordi e le modalità di realizzazione con apposito atto convenzionale tra i soggetti attuatori e il Comune, nel quale saranno previste idonee forme di garanzia per l'esecuzione delle opere, ad integrazione di quanto già previsto all'art. 9 che precede.

ART. 13 – STIPULA DEGLI ATTI DI CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standard ed extra standard) previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta dell'Ente, dopo il rilascio del permesso di costruire e prima della dichiarazione di inizio dei lavori. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai soggetti attuatori sarà pertanto attribuita automaticamente, per il principio di accessione, in forma gratuita al Comune, essendo opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

In ogni caso, l'esecuzione del collaudo delle opere di urbanizzazione sarà condizione imprescindibile per la presentazione del certificato di abitabilità/agibilità relativo agli interventi edilizi del soggetto attuatore.

2. Le aree a standard sono individuate nella planimetria allegata……., le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standard, sono individuate nella planimetria allegata……..

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

Le stesse aree a standard sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal ……. e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data …….al numero ……. con i… mappal…….(foglio n…….); le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standard, sono identificate nel citato frazionamento, con i……. mappal…… (foglio n…….).

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. I soggetti attuatori, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 14 – SPESE

1. Tutte le spese, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, comprese imposte e tasse, riguardanti la cessione delle aree ove sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

2. Tutte le spese, ad eccezione di imposte e tasse, riguardanti la cessione delle aree extra standard e comunque aggiuntive, previste nella scheda allegata…….. come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori. Fa eccezione a quanto sopra, l'onere relativo a imposte e tasse dovute dall'Ente per le aree ricevute gratuitamente in cessione, che rimane a carico del Comune di Massa.

ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto del Programma Integrato è composto da:

a) scheda normativa contenente la relazione di fattibilità ed allegate schede di fattibilità;

b) elaborati grafici urbanistici (n. 1-8 tav.);

c) elaborati sulle reti dei sottoservizi e sulle opere di urbanizzazione;

d) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune (n. 9-18 tav.);

e) quadro economico finanziario (n. 19 a, b, c, e 20 tav.);

2. Il progetto di piano è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d), e), quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Strutturale, del Regolamento urbanistico e della Scheda normativa Allegato A4 "Programma Integrato di Intervento - Comparto Frigido - Piano Attuativo" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n…….del…….

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

Il Soggetto attuatore

Per il Comune