

TESTO DI VARIANTE 2012

11.4 – Oneri e standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi, e negli ambiti di trasformazione

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi e per gli ambiti di trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. – P.L.- P.R. o P.P. anche la corresponsione all'atto della convenzione dello standard aggiuntivo di qualità che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro. Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.

Le opere e le infrastrutture necessarie ad una Comunità vengono così realizzate e finanziate oltre che attraverso mutui che l'Amministrazione Comunale contrae, alienazione del patrimonio, oneri di urbanizzazione che vengono acquisiti dagli interventi sul tessuto consolidato, e da tassazioni comunali previste dalle leggi anche dalla possibilità di realizzare Standard aggiuntivi di Qualità negli Ambiti di possibile trasformazione urbanistici e nei piani attuativi.

Lo standard aggiuntivo di qualità può essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere.

La dotazione di standard derivanti da vincoli preordinati all'esproprio (e quindi al di fuori di quelli da reperire all'interno dei piani attuativi e/o degli ambiti di trasformazione) sono correlati al fabbisogno di sviluppo quinquennale, trattandosi di vincoli con efficacia quinquennale.

Lo standard aggiuntivo di qualità, può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare quali-quantitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare. Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.

Tale standard aggiuntivo di qualità differenziato fra le diverse destinazioni viene applicato per ogni mq. di SIp di costruzione per la residenza e per ogni mq. di ST per il produttivo, il commerciale e il terziario-espositivo nei vari piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione.

Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione, lo standard aggiuntivo di qualità al fine di offrire un parametro di perequazione fra tutti gli ambiti viene stabilito con un range in €/mq. di ST (superficie territoriale per la zona produttiva e commerciale) e €/mq. di SIp (superficie lorda di pavimento) per la zona residenziale che consente all'Amministrazione Comunale una valutazione specifica delle diverse situazioni territoriali. Tale quota è attualmente stimabile da €/mq. 150,00 a €/mq. 250,00 di SIp, per la residenza; da €/mq. 45,00 a €/mq. 55,00 di ST, comprese anche le aree per servizi e le parti di magazzino, per il commerciale-terziario ed espositivo; da €/mq. 20,00 €/mq. 45,00 di ST, per le destinazioni produttive.

La variante 2012 prevede che nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione per gli operatori che convenzionano entro un anno dall'approvazione della variante stessa, lo standard aggiuntivo di qualità venga applicato con la quota minima, per tutte le destinazioni e ridotto del 30%. Qualora venga richiesto un programma di rateizzazione tale riduzione sarà del 20% in caso di n. 2 rate, del 10% in caso di n. 3 rate.

Nei piani di recupero esterni al centro storico sia residenziali che produttivi lo standard aggiuntivo di qualità **minimo** viene ridotto dal 30% al 60% secondo le situazioni.

Nei piani di recupero del centro storico lo standard di qualità aggiuntivo non viene applicato.

Per i piani attuativi adottati e/o approvati si fa riferimento alle relative convenzioni.

TESTO DI VARIANTE 2012

Tale quota può essere aggiornata dalla Giunta Municipale ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione lo standard aggiuntivo di qualità viene versato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

La pianificazione esecutiva relativa ai piani attuativi e agli ambiti di possibile trasformazione, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove consentita ai sensi dell'art. 12,
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli ambiti di possibile trasformazione.