

ART. 22 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il P.G.T. individua gli Ambiti di trasformazione e definisce, con apposite schede, il perimetro, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche in ordine alla realizzazione e/o monetizzazione delle aree a standards, nonché gli eventuali contributi perequativi.

L'attuazione degli ambiti può avvenire per fasi o per stralci a seguito della decisione autonoma della Giunta Comunale da assumere con deliberazione della stessa, quando uno o più aventi diritto rappresenti almeno il 51% delle aree d'ambito.

Descrizione sommaria delle previsioni degli ambiti (ATR)

La superficie territoriale complessiva degli ambiti di trasformazione residenziale è pari a mq. 112.461 di cui mq. 108.379 edificabili e la restante parte è destinata a servizi o verde di rispetto.

La volumetria complessiva aggiunta degli ambiti ammonta a mc. 60.600 (slp 18.053 mq. x h. 2.90 m. + 8.900 mc in V.D.) con n° 404 abitanti insediabili.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

La previsione insediativa e volumetrica è valutata in un arco temporale di anni quindici e la realizzazione urbanizzativa ed edilizia dei comparti dovrà essere frazionata in tre tranches di anni cinque, come pure la volumetria prevista e realizzabile, distribuita in percentuale del 33% (1/3) nei tre quinquenni.

L'edificazione degli ambiti è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8 delle NTA del P.d.R. ed in particolare:

- Tutti gli ambiti di trasformazione dovranno essere collegati alla pubblica fognatura per consentire la raccolta ed il recapito ad idoneo impianto di depurazione dei reflui fognari;
- Gli impianti di depurazione esistenti, dovranno essere adeguati per il trattamento dei reflui fognari, alla realizzazione dei nuovi interventi edilizi;
- Le nuove fognature dovranno essere di tipo separato, come previsto dall'appendice G del NTA del PTUA e verificate le esistenti apportando eventuali ridimensionamenti ed adeguamenti compreso gli sfioratori posti a valle delle nuove costruzioni;
- Ai sensi dell'art. 6 comma e) del regolamento regionale n.2/06 "disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e riutilizzo dell'acqua ..." per i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono prevedere, *per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, vasche di invaso, possibilmente interrate ...*
- Inoltre, nel rispetto degli obiettivi europei del "Pacchetto clima-energia 20/20/20" di riduzione delle emissioni di CO₂, si prescrive l'utilizzo di tipologie edilizie non impattanti e di interventi legati all'uso di energie rinnovabili, in coerenza con gli impegni assunti nell'ambito del **"Patto dei Sindaci"** (del. di approvazione PAES n. 26 del 29.11.2013).

ART. 23 – DISCIPLINA DEL TRAFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I proprietari delle aree interessate dai Servizi previsti dal PGT che prevedono la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere all'Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio e quindi a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto di immissione dei diritti altrove maturati sono individuate dal PGT.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori, viene istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune un apposito registro, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti in sede di rilascio di atto abilitativo di costruire. I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ART. 24 – COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

Il PGT prevede che all'interno degli ambiti di trasformazione i diritti edificatori siano equamente attribuiti a tutte le aree perimetrate indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita e/o prescrizioni localizzate.

E' obbligatoria fra gli aventi titolo la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, ovvero per l'attribuzione delle quote edificatorie, la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri.

La SLP e gli altri parametri di edificabilità si intendono pertanto attribuiti omogeneamente, sull'intera superficie compresa nel piano attuativo.

Al fine dell'elevazione del sistema qualitativo dell'abitare, per tutte le iniziative soggette a convenzione ATR, PCC, in applicazione del principio di perequazione e compensazione sancito dalla L.R. 12/05, si stabilirà la corresponsione di contributo economico aggiuntivo, pari al valore di acquisizione del mq. 2,00/ab. insediabile di area per servizi.

Detto contributo, da sommarsi agli oneri di urbanizzazione, è da intendersi quale plusvalore dell'area conseguente all'assegnazione dei diritti edificatori ed è finalizzato alla realizzazione dei servizi previsti dal piano.

ART. 25 - PIANI ATTUATIVI

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione e nei casi specificatamente indicati nel Piano avverrà con piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo, la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, ovvero per l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria, per la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri; la superficie lorda di pavimento e la superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno obbligatoriamente monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Dove siano previste aree verdi di mitigazione ambientale è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

ART. 26 – DOCUMENTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

La documentazione minima prevista ed obbligatoria da produrre a corredo dei Piani Attuativi è la seguente:

Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto d'intervento, dei sistemi e dei sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazioni sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmate dagli enti competenti.

Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso a un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto d'intervento in scala 1:200 o 1:500 contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i prodotti altimetrici.

Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome d'ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.

Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale e da eventuali documenti di programmazione sovra comunale;

- dimostrazione degli standards urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo suddivisi tra le diverse funzioni previste;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti(o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi del settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità.

Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzii in particolare il concorso delle risorse private ed eventuale concorso di risorse su soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico e il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

A corredo della proposta preliminare è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto plani volumetrico;
- relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio dello specifico ambito di intervento.

11.5 - LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PGT

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT, determina attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di costruzione, della monetizzazione degli standards e dei diritti di perequazione e compensazione, un gettito per l'Amministrazione comunale.

La stima di tale gettito è effettuata applicando i seguenti criteri:

- negli interventi soggetti a piano attuativo e negli interventi specifici (P.C.C.), non vengono considerati gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto si presume che le opere di urbanizzazione primaria (compresi i parcheggi) da realizzare direttamente abbiano un valore pari o superiore all'ammontare dei relativi oneri;
- gli oneri di urbanizzazione sono quelli oggi vigenti;

- l'ammontare del contributo sul costo di costruzione, che è dovuto per gli interventi residenziali, commerciali e terziari, ed è variabile in ragione dei diversi interventi e pertanto stimato mediamente;
- la monetizzazione degli standards;
- diritti di perequazione e compensazione.

Dalle previsioni insediative residenziali del PGT, si stimano le seguenti entrate:

Tipo di intervento		Importo
ATR mc. 162.350	per oneri primari mc 162.350,00 x €/mc 9,00 =	€ 1.461.150,00 = zero a scomputo per OO.UU.
	per oneri secondari mc 162.350,00 x €/mc 13,50 =	€ 2.191.725,00
	per contributo costo di costruzione mq 55.000 x €/mq 400,00 x 0,08 =	€ 1.760.000,00
	per monetizzazione n° ab. 404 x 15 mq/ab x €/mq 50,00 =	€ 303.000,00
	per perequazione e compensazione n° ab. 404 x 2 mq/ab x €/mq 50,00 =	€ 40.400,00
P.C.C. mc. 10.425,00 mq 14.380 x 0,25mq/mq	per oneri primari mc 10.425 x €/mc 9,00 =	€ 93.825,00 = zero a scomputo per OO.UU.
	per oneri secondari mc 10.425 x €/mc 13,50 =	€ 140.737,00
	per contributo costo di costruzione mq 3.595,00 x €/mq 400,00 =	€ 115.040,00
	per monetizzazione n° ab. 69 x 15 mq/ab x €/mq 50,00 =	€ 51.750,00
	per perequazione e compensazione n° ab. 404 x 2 mq/ab x €/mq 50,00 =	€ 6.900,00
Lotti di completamento mc 10.910, mq 12.291 X 0,25 mq/mq e mc 2000 VD	per oneri primari mc 10.910,00 x €/mc 9,00 =	€ 98.190,00
	per oneri secondari mc 10.910,00 x €/mc 13,50 =	€ 147.285,00
	per contributo costo di costruzione mq 3.760,00 x €/mq 400,00 x 0,08 =	€ 120.320,00
	Sommano	€ 4.975.347,00

N.B.: 1) le aree a parcheggi non sono state valutate nella monetizzazione risultando l'obbligo di attuazione.

2) non è stato considerato il contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione, ma considerati nel complesso delle entrate non significativi.

Si può pertanto quindi ipotizzare che l'attuazione del PGT nell'arco della sua previsione (15 anni) potrebbe determinare un introito di circa € 5.000.000 ai valori attuali, ma che per prudenza si ritiene potrebbe considerare l'entrata pari al 50% ovvero in € 2.500.000,00, anche in relazione alla stasi nel settore edilizio e di previsioni che confermano quelle di PRG ma che non si sono attuate e non si attueranno.

I costi per l'attuazione dei servizi individuati dal PGT sono stimati con i seguenti criteri:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legate a piani attuativi e permessi di costruire convenzionati sono considerate a carico degli operatori e quindi non generano costi per l'Amministrazione comunale;
- le aree per servizi comprese e/o collegate ad ambiti di trasformazione ed ai lotti con obbligo di permessi di costruire convenzionati si considerano acquisite dall'Amministrazione comunale a costo zero in quanto oggetto di meccanismi perequativi;
- per l'acquisizione delle aree per servizi, adibiti a spazi a verde, viabilità e mobilità, non ricadenti in ambiti di trasformazione, ad interventi soggetti a permessi di costruire convenzionati, si stima un costo di acquisizione pari a € 50,00;
- per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere attuate dall'Amministrazione comunale si è proceduto attraverso costi parametrici che includono le spese di progettazione, generali ed IVA.

Pertanto si descrivono i costi come di seguito:

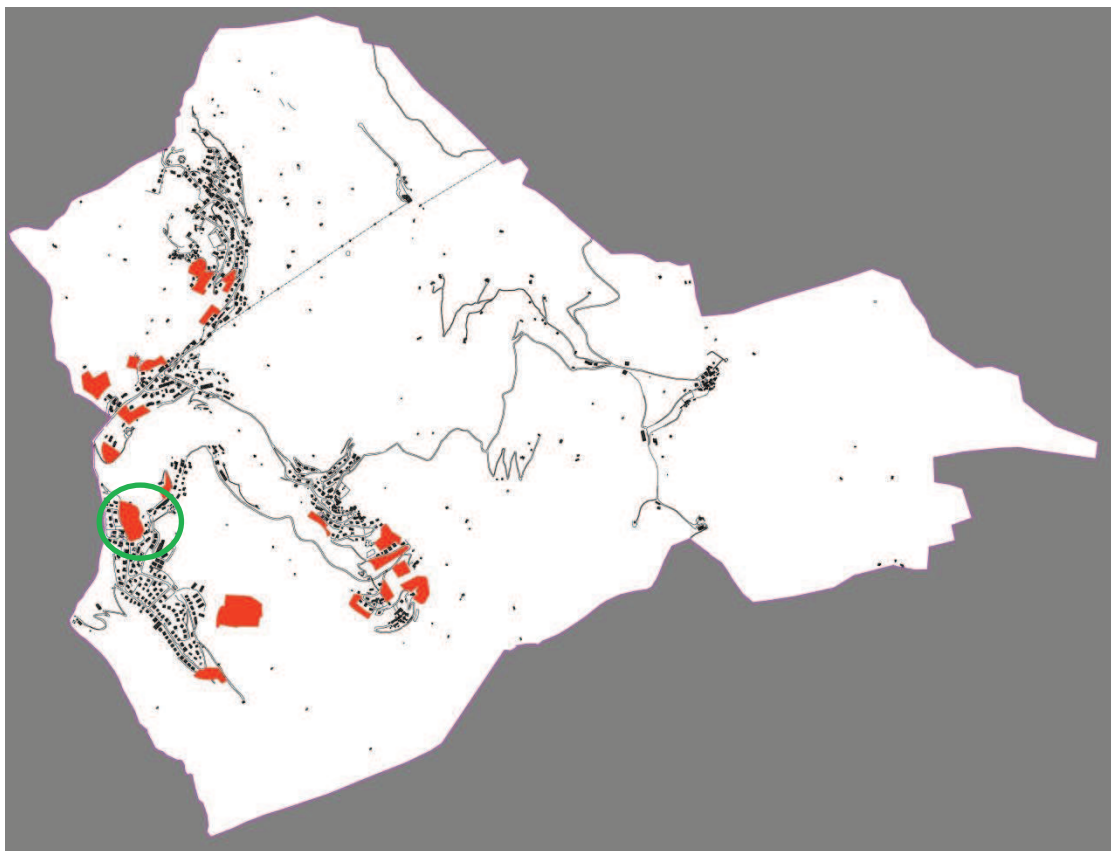
- per impianti fognari (collettamento) ml. 450 x €/ml 150,00 = € 67.500,00
- per impianti di depurazione (realizzazione e/o adeguamento) = € 600.000,00
- per acquisizione aree a servizi mq 10.000 x € 50/mq = € 500.000,00
- per realizzazione parcheggi mq 1.500 x € 200/mq = € 300.000,00
- per realizzazione del Verde mq 8500 x € 50/mq = € 425.000,00

Per un totale complessivo di **€ 2.500.000,00**

Il bilancio sopra stimato dovrà essere costantemente verificato e modificato in relazione alle entrate ed ai costi da sostenere; pertanto ogni intervento edilizio richiesto dovrà essere valutato e conseguentemente programmata la spesa da riversare prioritariamente nelle fognature e depurazione.

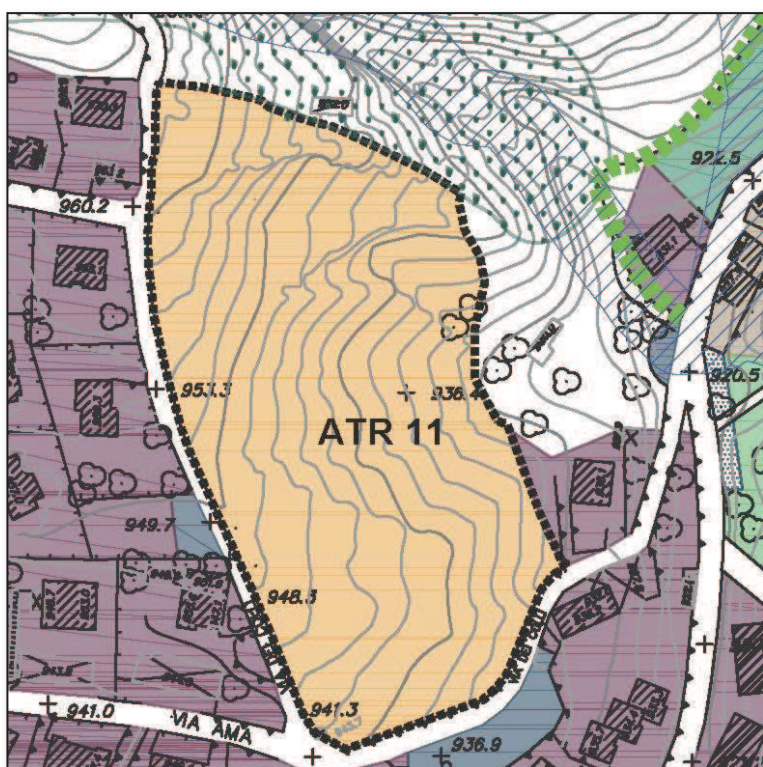
Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR 11

Inquadramento territoriale



Estratto Tavola Previsioni di Piano scala 1:2000

Foto Aerea (Bing Maps)



DESTINAZIONE URBANISTICA

SUPERFICIE SI:

12.427 mq

DESTINAZIONI URBANISTICA:

Sono ammesse le funzioni di residenza e di servizio alla residenza

MODALITA' DI INTERVENTO:

Piano Attuativo convenzionato

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DELL'AREA:

a nord dell'incrocio tra via dei Colli e via Ama, accessibile dalla stessa via dei Colli

AZZONAMENTO PRG:

1900 mq in zona Attrezzature collettive

7890 mq in zona Estensiva Turistica

2637 mq in zona Agricola

AZZONAMENTO PTCP:

Parte - Aree urbanizzate

Parte - Aree di colture agrarie con modeste connotazioni (art. 61)

CLASSI DI FATTIBILITA' INDICATE SULLA CARTA FATTIBILITA' GEOLOGICA:

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

L'area risulta in parte azzonata in "Classe II – Aree prevalentemente Residenziale" e in parte in "Classe I – Aree particolarmente Protette" nei periodi di presenza turistica, mentre risulta in Classe I nei periodi senza la presenza turistica.

PARAMETRI DI INTERVENTO

It = **0,25** mq/mq

Rc = **25% SF**

Hmax = **8,50 m**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI: 60 un.

DOTAZIONE DI SERVIZI: 18 mq/ab, di cui 3 mq/ab da adibire a parcheggio pubblico non monetizzabile (180 mq)

PRESCRIZIONI:

Realizzazione della necessaria viabilità per il comparto e/o area

MITIGAZIONI PER LIMITARE GLI IMPATTI RILEVANTI:

L'edificazione dovrà risultare con piano seminterrato incassato nel terreno, sotto quota media del terreno naturale e l'area scoperta interamente piantumata.

FONDO VERDE:

Maggiorazione del contributo di costruzione: 5%