

Capo 3 - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 9 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 10 - Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della Slp complessiva di cui all'art. 8, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 11 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art. 14. Inoltre viene definito in euro/mq. uno standard di qualità per tutti gli ambiti di trasformazione di uguale destinazione.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione e lo standard di qualità stabilito in euro viene corrisposto attraverso opere che migliorano la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Art. 12 –Standard di qualità.

Viene definito standard di qualità, uniformemente distribuito sulle volumetrie aggiuntive e sulle superfici aggiuntive previste dal P.G.T., il 50% di quanto edificabile, riportato a valori di realizzo di mercato e alla incidenza media del valore del terreno sul valore di realizzo, pari all'11 %; ogni intervento contribuisce quindi nella medesima misura percentuale al miglioramento generale della qualità e quantità degli standard, anche tramite la sua monetizzazione.

Art. 13 – Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle schede
- la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede e l'eventuale monetizzazione dove consentita o il risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con lo standard di qualità richiesto
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi deve essere mantenuto l'assetto storico così come si è configurato fino ad oggi e che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni che i planivolumetrici degli ambiti registrano. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione già indicate di massima nei planivolumetrici di ambito,devono essere sempre previste in fase di progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Titolo 2 - Gli Ambiti di trasformazione

Art. 14 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 rimanda la attuazione degli ambiti di trasformazione ai vari tipi di piani attuativi comunali,previsti dalla legislazione statale e regionale,acquisita per ogni ambito la valutazione ambientale strategica e le relative schede.

A seguito delle considerazioni emerse in sede di valutazione ambientale strategica riguardante la prima fase del documento di Piano del P.G.T.,appurata la ammissibilità degli ambiti di trasformazione ipotizzati ,tenuto conto delle opere di mitigazione proposte ,nella seconda fase del documento di piano e nelle presenti norme vengono accolti gli orientamenti della V.A.S.**con riferimento alle schede di verifica e valutazione dell'ambito di possibile trasformazione ,che diventano pertanto norme urbanistiche da rispettare assieme alle norme più avanti specificate.**

Sono quindi da contemplare nella realizzazione degli ambiti di trasformazione gli allegati 6,7,8 della valutazione ambientale del documento di piano del PGT del luglio 2008,con le nuove valutazioni contenute nella VAS ,del febbraio 2010.

Si richiamano anche i principi di perequazione prima esposti che sono la base per i calcoli applicati ad ogni ambito di trasformazione contenuto nel Documento di Piano.

Le modalità di applicazione consistono nell'attribuire ad ogni area contenuta nell'ambito e fruente di volumetria aggiuntiva (rispetto al PRG), un indice di edificabilità uguale prescindendo dalla destinazione finale dell'area (edificata o per servizi pubblici).

Nell'ambito di trasformazione l'Amministrazione Comunale oltre alla cessione e realizzazione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria,richiede uno standard di qualità aggiuntiva ,che può essere soddisfatto o con realizzazione di opere pubbliche o con cessioni di aree per servizi o edilizia convenzionata ed economica popolare,o con monetizzazioni.

Lo standard di qualità corrisposto è quantificato in modo omogeneo su tutte le volumetrie aggiuntive di PGT ed è pari al 50% delle volumetrie stesse;queste vengono riassegnate all'operatore dopo averle trasformate in SLP,ipotizzando la loro commercializzazione a € 1.400 /mq. di SLP ed avere determinato nell'11% la incidenza dell'area urbanizzata all'interno della cifra di 1.400 €,area che deve essere ceduta o monetizzata al Comune per compensazione della volumetria riassegnata.

- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

NORME per TUTTI GLI AMBITI A8

Dovranno essere recepite integralmente le prescrizioni contenute nella Valutazione di incidenza del **SIC IT2060014 "Boschetto della Cascina Campagna"** quale parere espresso dal **Settore Ambiente — Servizio Ambiente**, e precisamente:

- nelle aree a verde (in particolare negli ambiti A8 e A12) le piantumazioni dovranno essere realizzate utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone certificate, ecologicamente coerenti con il contesto;
- per ridurre l'impatto paesaggistico generato dalle strutture degli ambiti A8 e A12, dovranno essere adottate scelte urbanistiche ed architettoniche volte a favorire l'armonico inserimento nel territorio circostante;
- per quanto riguarda le acque di scarico, tutti gli ambiti e le aree di trasformazione dovranno essere collegati alla fognatura comunale e convogliati verso un idoneo sistema di depurazione. Qualora ciò non risulti fattibile, è necessario verificare preliminarmente la fattibilità di prevedere lo scarico su suolo, secondo i dispositivi normativi vigenti.
- per le aree per le quali è prevista l'espansione della pubblica fognatura, le acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltite in loco, attraverso la realizzazione di reti separate;
- si dovrà limitare l'impermeabilizzazione del suolo con la creazione di zone verdi o dotate di pavimentazioni drenanti;
- per le aree produttive dovranno essere previsti sistemi di separazione e trattamento/convogliamento in fognatura delle acque di prima pioggia;
- il PGT dovrà recepire eventuali norme relative al Sito di Rete Natura 2000 e alle aree allo stesso contigue contenute nel Piano di gestione, laddove lo stesso diventi attuativo;
- ogni ulteriore intervento che dovesse interessare anche indirettamente il Sito, ancorché esterno, ivi compresi quelli derivanti da ambiti già previsti dal PRG e di completamento, dovrà essere sottoposto alla verifica dell'Ente gestore del SIC per valutare la necessità di sottoporlo a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione.

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni

AMBITO A.8.1

Obiettivi della trasformazione

~~gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste~~

~~—Allargamento via del Ciabattino in località Finiletti~~

~~Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive~~

Funzioni da accogliere

~~—residenza singola.~~

Indici (di massima)

~~—Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 1.400 vedi scheda~~

~~—Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq.1.200 vedi scheda~~

~~—Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda~~

Contenuti da convenzionare

~~—Cessione negoziata di tutti gli standard~~

~~—Applicazione standard di qualità~~

Contenuti dell'intervento

~~—Tutela paesaggistica:~~

~~—formazione corridoio ecologico in continuazione del percorso campestre del Ciabattino~~

~~—Tipologie edilizie: casa singola ,a schiera-~~

~~—Altezza massima: (max mt. 6,50),-~~

Strumenti per la perequazione e compensazione

~~—Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.~~

Strumenti attuativi

~~—P.I.L. — P.P. o P.L.~~

Priorità da convenzionare

~~—Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.~~

~~—Applicazione standard di qualità.~~

~~—Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione~~

~~—Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.~~

ELIMINATO Per prescrizioni della Provincia di Bergamo

SCHEDA : AMBITO A.8.1 Via Finiletti

	I OPERATORE				II OPERATORE			
	mq	Indice mc./mq	mc	Standard- da cedere gratuitamente	mq	Indice mc./mq	mc	Standard- da cedere gratuitamente
CON IL P.R.G.	/	/	/	/	/	/	/	/
CON IL P.G.T.	- 15'184,00	/	700,00	mq. 84,00 (mc. 700,00 /150) x 18	4'433,50	/	700,00	mq. 84,00 (mc. 700,00 /150) x 18

SCHEDA : operatori 1-2

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore
Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)
Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq/ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.
11 I Op.	1 abitazione	mc. 700,00	mc. 700,00 / 2 mc. 350,00	mc. 350,00 / 3 m mq. 116,67	mq. 116,67 x 1'400,00 € 163'338,00	(163'338,00x11)/100 € 17'967,18	€ 17'967,18 / 155 €/mq mq. 115,92
12 I Op.	1 abitazione	mc. 700,00	mc. 700,00 / 2 mc. 350,00	mc. 350,00 / 3 m mq. 116,67	mq. 116,67 x 1'400,00 € 163'338,00	(163'338,00x11)/100 € 17'967,18	€ 17'967,18 / 155 €/mq mq. 115,92

9		10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq/ab.; P.G.T. 18 mq/ab.)	Totale aree da cedere (punti 8+9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10+11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op. A.1.1	P.g.t. : (700,00 / 150) x 18,0 = 84,00 mq. 84,00	115,92 + 84,00 = 199,92 mq. 199,92	Per allargamento strada mq. 240,00	199,92 - 240,00 = mq. 40,08	mq. -40,08 x - €/mq. 155 = -€ 6'212,40	A credito 40,08	A credito 6'212,40
Op. A.1.2	P.g.t. : (700,00 / 150) x 18,0 = 84,00 mq. 84,00	115,92 + 84,00 = 199,92 mq. 199,92	Per allargamento strada mq. 130,00	mq. 199,92 - 130,00 = mq. 69,92	mq. 69,92 x - €/mq. 155 = -€ 10'837,60	A debito 69,92	A debito -10' 837,60

Conto economico **AMBITO A.8.1** : €. 10' 837,60 — €. 6'212,40 = €. 4'625,20 — **ELIMINATO per prescrizioni della Provincia di Bergamo**

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

AMBITO A.8.2 (mapp.183-213 Fg. 8 ,34-184 Fg.8)

Obiettivi della trasformazione

gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

- Consolidamento della frazione Finiletti
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive
- allargamento della strada di accesso alla frazione

Funzioni da accogliere

- residenza singola.

Indici (di massima)

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 4.000 vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 4.000 vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità

Contenuti dell'intervento

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: casa singola ,a schiera ,a corte
- Altezza massima: (max mt. 6,50),
- max mt. 9,50 su 1/3 del fabbricato

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

AMBITO A.8.3

Obiettivi della trasformazione

gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

- Consolidamento della frazione Finiletti
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive

Funzioni da accogliere

- residenza singola.

Indici (di massima)

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 2.000 vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq.2.000 vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità

Contenuti dell'intervento

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: casa singola ,a schiera
- Altezza massima: (max mt. 6,50),

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**AMBITO A.8.4 –A.8. 5 –A.8. 6- A.8.7 (mapp.83-84 Fg. 7)****Obiettivi della trasformazione**

gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

- Consolidamento della frazione Finiletti
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive
- Creazione di controstrada con spazi di sosta nella parte centrale della frazione Finiletti per favorire momenti di aggregazione
-

Funzioni da accogliere

- residenze singole, a schiera

Indici (di massima)

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: **A.8.4 mc. 2.500 vedi scheda, A.8.5 mc. 2.500 vedi scheda, A.8.6 mc. ~~2.000~~ 2.500 vedi scheda, A.8.7 mc. 4.000 vedi scheda,**

- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: **A.8.4 mq. 2.170 vedi scheda, A.8.5 mq. 2.640 vedi scheda, A.8.6 mq. 2.000 vedi scheda, A.8.7 mq. 5177 vedi scheda,**
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità

Contenuti dell'intervento

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: casa singola ,a schiera
- Altezza massima: (max mt. 6,50),

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

SCHEDA : AMBITO A.8.2 – Via Finiletti

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	4'000,00		4'000,00	(mc. 4'000,00 /150) x 18 mq. 480,00

SCHEDA modificata a seguito accoglimento osservazioni

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatorell prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%) Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
3	residenziale	mc. 4'000,00	mc. 4'000,00 / 2 mc. 2'000,00	mc. 2'000,00 / 3 m mq. 666,00	mq. 666,00 x 1'400,00 € 933'333,00	(933'333,00x11)/100 € 102'666,00	€ 102.666/155 €/mq. mq. 662,00

9		10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op.	P.g.t. : (4'000,00 / 150) x 18,0 = mq. 480,00	662,00+ 480,00 mq. 1142,36	Parcheggi mq. 300,00	1142,36 - 300,00 mq. 842,36	mq. 842,36 x €/mq.155 € 130.510	A debito 842,36	A debito 130.510

Gli operatori cedono al Comune l'area per l'allargamento della strada di accesso alla frazione Finilette (mq 874 circa) a un prezzo di vendita simbolico di 15 €/mq

(terreno agricolo) $874 \times 15 =$
€ 13.110

Pertanto la partita con l'operatore vede:

€ 130.510 - (da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere)
€ 13.110 = (da avere dal Comune per strade cedute)

€ 117.400 (da dare al Comune) Da valutare in sede di piano attuativo

SCHEDA : AMBITO A.8.3 – Via Finiletti

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	2'000,00		2'000,00	(mc. 2'000,00 /150) x 18 mq. 240,00

SCHEDA

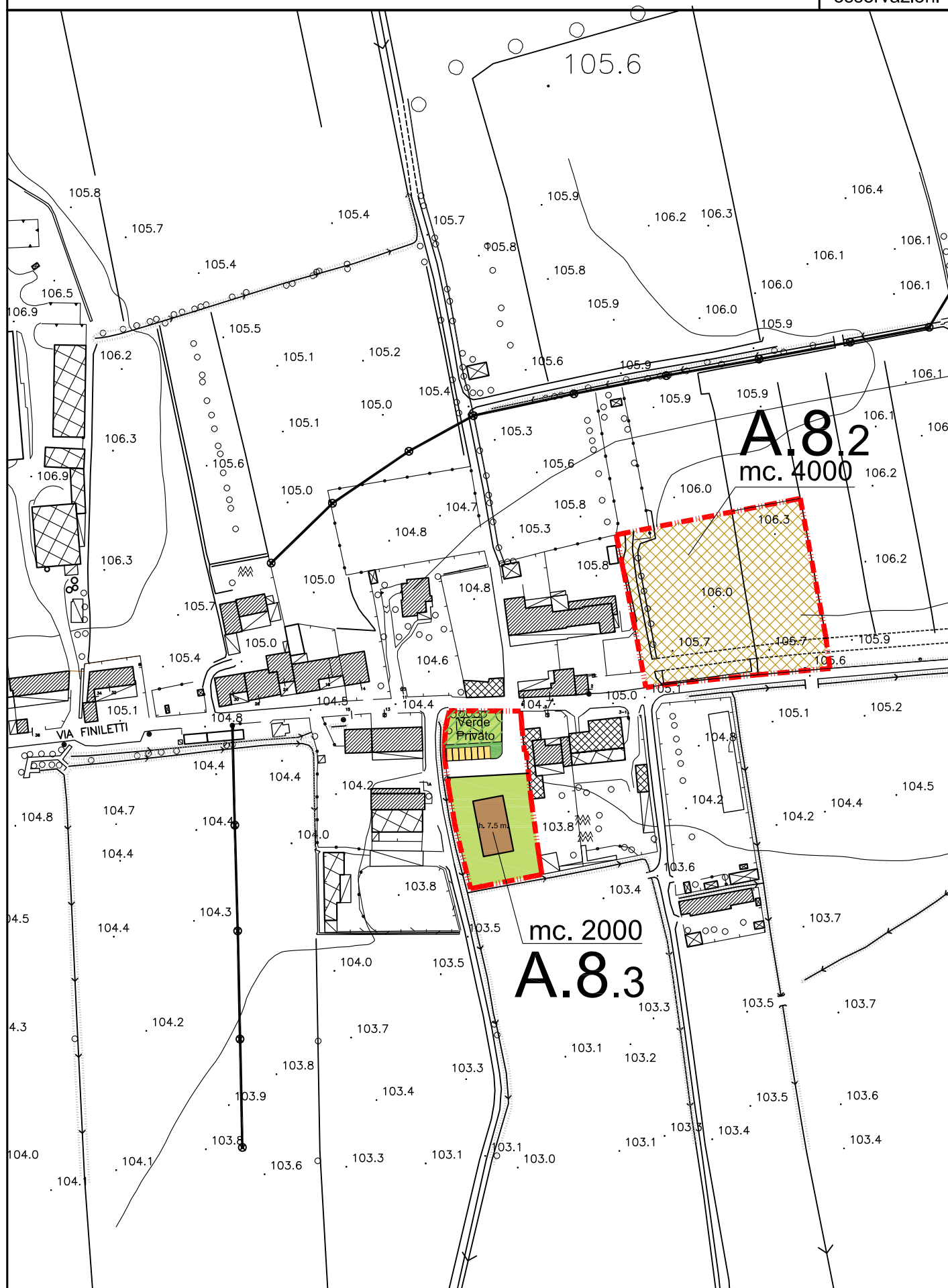
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
5	residenziale	mc. 2'000,00	mc. 2'000,00 / 2 mc. 1'000,00	mc. 1'000,00 / 3 m mq. 333,33	mq. 333,33 x 1'400,00 € 466'662,00	(466'662,00x11)/100 € 51'332,82	€ 51'332,82/155 €/mq. mq. 331,18

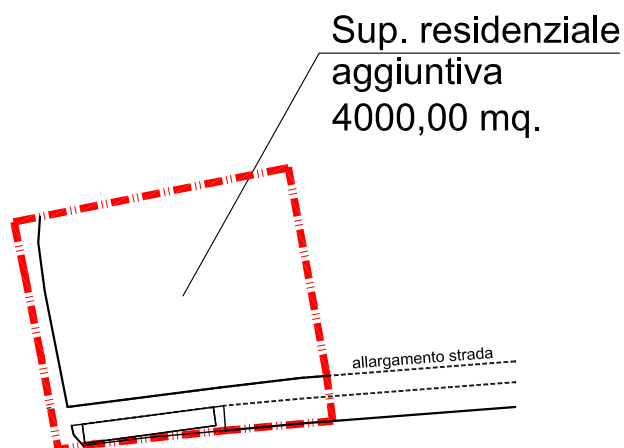
9				10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)			Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
5	P.g.t. : (2'000,00 / 150) x 18,0 = 240,00 mq. 240,00			240,00+ 331,18 mq. 571,18	Parcheggi mq.150,00	571,18 - 150,00 mq. 421,18	mq. 421,18 x €/mq.155 € 65'282,90	A debito 421,18	A debito 65'282,90

Ambiti A.8.2 / 3

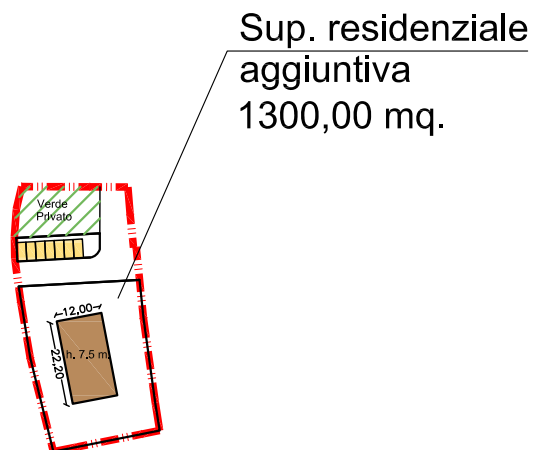
modificata a
seguito dell'
accoglimento
osservazioni



DATI del PLANIVOLUMETRICO



Ambito
A.8.2



Ambito
A.8.3

Ambito A.8.2

 VOLUMI
RESIDENZIALI
mq. 4000,00

AREE PUBBLICHE CEDUTE

mq. 874,00 allargamento strada di
accesso alla frazione

Ambito A.8.3

 VOLUMI
RESIDENZIALI
 $12 \times 22,2 \times 7,5 = 1998,00$
 $\approx 2000,00$

AREE PUBBLICHE CEDUTE

mq. 150,00

SCHEDA : AMBITO A.8.4 – Via Finiletti

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	2'170,00		2'500,00	(mc. 2'500,00 /150) x 18 mq. 300,00

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
4	4 abitazioni	mc. 2'500,00	mc. 2'500,00 / 2 mc. 1'250,00	mc. 1'250,00 / 3 m mq. 416,67	mq. 416,67 x 1'400,00 € 583'338,00	(583'338,00x11)/100 € 64'167,18	€ 64'167,18/155 €/mq. mq. 413,98

9				10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.				
4	P.g.t. : (2'500,00 / 150) x 18,0 = 300,00 mq. 300,00	413,98+ 300,00 mq. 713,98	273,00	713,98 - 273,00 mq. 440,98	mq. 440,98 x €/mq.155 € 68'351,90	A debito 440,98	A debito 68'351,90	€.	

SCHEDA : AMBITO A.8.5 – Via Finiletti

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	2640,00		mc. 2'500,00	(mc. 2'500,00 /150) x 18 mq. 300,00

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore
Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)
Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
14	4 abitazioni	mc. 2'500,00	mc. 2'500,00 / 2 mc. 1'250,00	mc. 1'250,00 / 3 m mq. 416,67	mq. 416,67 x 1'400,00 € 583'338,00	(583'338,00x11)/100 € 64'167,18	€ 64'167,18/155 €/mq. mq. 413,98

9				10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.			mq.	€.
14	P.g.t. : (2'500,00 / 150) x 18,0 = 300,00 mq. 300,00	300,00+ 413,98 mq. 713,98	653,00	713,98 - 653,00 mq. 60,98	mq. 60,98 x €/mq.155 € 9'451,90	A debito 60,98	A debito 9'451,90		

SCHEDA : AMBITO A.8.6 – Via Finiletti modificata a seguito accoglimento osservazioni

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	2.500 2'000,00		2.500 2'000,00	(mc. 2.500 2'000,00 /150) x 18 mq. 240,00 300

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatoreIl prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
	2-abitazioni	2.500 2'000,00 mc.	mc. 2'000,00 / 2 mc. 1'000- 1.250	mc. 1.250 1'000,00 / 3 mq. 333,33- 416,66	mq. 416,66 333,33 x 1'400,00 € 466'662,00 583.333	(583,333 466'662,00x11)/100 € 51'332,82 64.166	€ 64.166 51'332,82/155 €/mq. mq. 331,18 413,97
	9		10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)		Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	
	P.g.t. : (2.500 2'000,00 / 150) x 18,0 = 300 240,00 mq. 300 240,00		331,18+240,00 413,97 + 300 mq.713,97 571,18-	515,00	713,97 571,18 - 515,00 mq. 56,18 198,97	mq.109,97 56,18 x €/mq.155 € 8'707,890 30.840,35	A debito 56,18 8'707,90 198,97 30.840,35

SCHEDA : AMBITO A.8.7 – Via Finiletti(mapp 83-84 Fig.7)modificata a seguito accoglimento osservazioni

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	5'177,00		4'000,00	(mc. 4000,00 /150) x 18 mq. 480,00

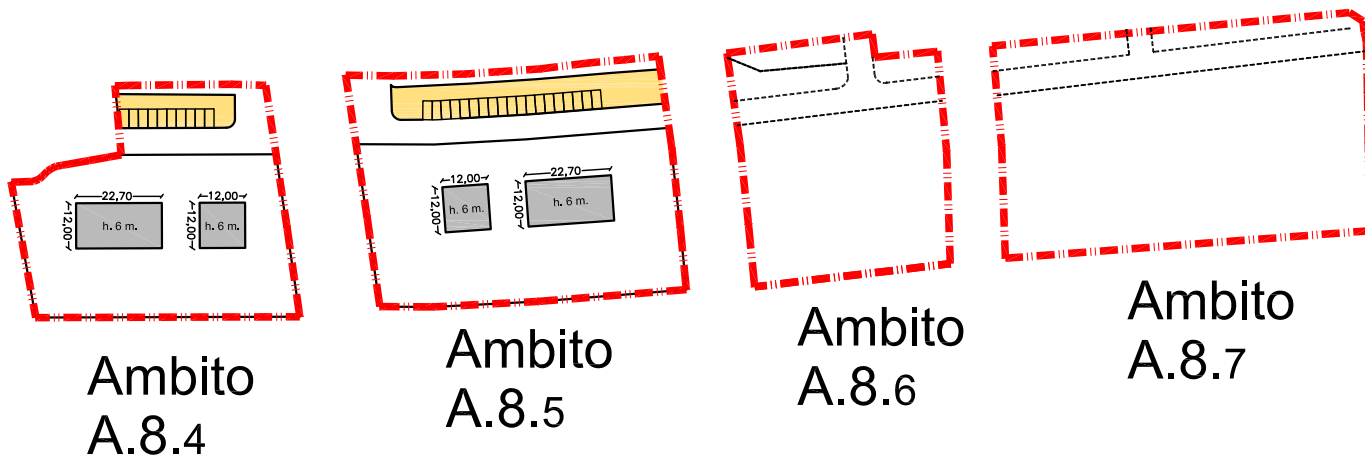
SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore
Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)
Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
	residenziale	mc. 4'000,00	mc. 4'000,00 / 2 mc. 2'000,00	mc. 2'000,00 / 3 m mq. 666,00	mq. 666,00 x 1'400,00 € 933'333	(933'333,00x11)/100 € 102'666	€ 102.666 54'332,82/155 €/mq. mq. 662,36

	9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
	P.g.t. : (4'000,00 / 150) x 18,0 = 480,00 mq. 480,00	662,00+ 480,00 mq. 1'142,00	650	1'142,00 -650,00 mq. 492,00	mq. 492,00 x €/mq.155 € 76'260,00	A debito 492,00	A debito 76'260,00

DATI del PLANIVOLUMETRICO



Sup. residenziale
aggiuntiva

A.8.4	2730,00 mq.
A.8.5	3280,00 mq.
A.8.6	2500,00 mq.
A.8.7	5177,00 mq.
	<u>13687,00 mq.</u>

Ambito A.8.4

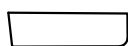


VOLUMI
RESIDENZIALI

$$\begin{array}{r}
 12 \times 22,7 \times 6 = 1634,40 \\
 12 \times 12,0 \times 6 = 864,00 \\
 \hline
 2498,40 \\
 \approx 2500,00
 \end{array}$$



AREE PUBBLICHE
CEDUTE



273,00 mq.

Ambito A.8.5

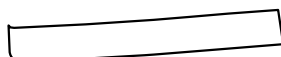


VOLUMI
RESIDENZIALI

$$\begin{array}{r}
 12 \times 22,7 \times 6 = 1634,40 \\
 12 \times 12,0 \times 6 = 864,00 \\
 \hline
 2498,40 \\
 \approx 2500,00
 \end{array}$$

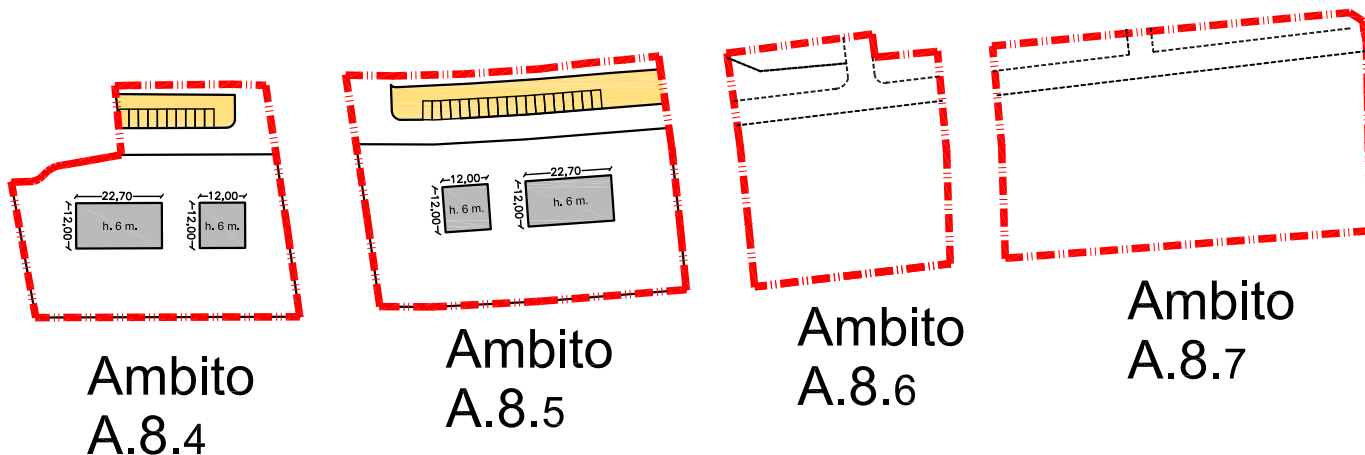


AREE PUBBLICHE
CEDUTE



653,00 mq.

DATI del PLANIVOLUMETRICO



Sup. residenziale
aggiuntiva

A.8.4	2730,00 mq.
A.8.5	3280,00 mq.
A.8.6	2500,00 mq.
A.8.7	5177,00 mq.
	<u>13687,00 mq.</u>

Ambito A.8.6

VOLUMI
RESIDENZIALI

2500,00 mc.

AREE PUBBLICHE
CEDUTE

515,00 mq.

Ambito A.8.7

VOLUMI
RESIDENZIALI

4000,00 mc.

AREE PUBBLICHE
CEDUTE

650,00 mq.

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

AMBITO A.8.8

Obiettivi della trasformazione

gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

- Consolidamento della frazione Finiletti
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive
-

Funzioni da accogliere

- residenze singole, a schiera

Indici (di massima)

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: **mc. ~~2.500~~ 3.000 vedi scheda.**

- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: **mq. ~~3.600~~ 3.000 vedi scheda.**

- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità

Contenuti dell'intervento

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: casa singola, a schiera
- Altezza massima: (max mt. 6,50),

Strumenti per la perequazione e compensazione

- Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

- P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

SCHEDA : AMBITO A.8.8 – Via Finiletti

OPERATORE				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0	0,00
Con il P.G.T.	3.000 3'600,00		3.000 2'500,00	(mc.3.000 4000,00 /150) x 18 mq.360 300,00

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatorell prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%) Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
	residenziale	mc. 3.000 2'500,00	mc. 3.000 2'500,00 / 2 mc. 1'250,00 1.500	mc.1.500 1'250,00 / 3 m mq. 416,67 500	Mq500. 416,67 x 1'400,00 € 583'338,00 700.000	(700.000 583'338,00x11)/100 € 64'167,18 77.000	€77.000 64'167,18/155 €/mq. mq. 413,98 494,77
	9		10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)		Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	
	P.g.t. : (3.000 2'500,00 / 150) x 18,0 = 360 300,00 mq. 300,00 360,00		496,77 413,00+ 360 300,00 Mq.713-856,7	450,70	mq. 263,28— 406,77	mq.406,77—263,28—x €/mq.155 € 40'808,40 63.049,35	A debito 263,28 406,77 A debito 40'808,40 63'049,35

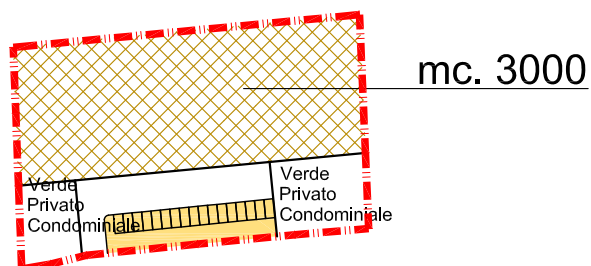
Ambito A.8.8

modificata a
seguito dell'
accoglimento
osservazioni



DATI del PLANIVOLUMETRICO

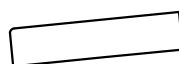
A.8.8



Ambito A.8.8

VOLUMI
RESIDENZIALI
3000,00 mc.

 AREE PUBBLICHE
CEDUTE



450,70 mq.