

Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 5, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

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 SIp 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 cedersi 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 indici possibiliper ogni ambito,così 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 o in denaro.

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 verranno 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 del rapporto della valutazione ambientale strategica. Per tutte le aree contenute nelle schede d'ambito, deve essere effettuato una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95

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.

Il piano attuativo, che deve essere proposto nel periodo di tempo di validità del Documento di Piano, cioè 5 anni, determina in modo definitivo la aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle che devono essere cedute al comune per realizzare servizi, **che possono essere anche superiori a quelle indicate nel planivolumetrico**, ma comunque devono essere rispettate le quantità che sono contenute nell'ambito specifico di trasformazione e nelle schede che sono allegate alle N.T.A. del Documento di Piano e che hanno valore di indirizzo

Al fine di meglio specificare, i planivolumetrici allegati alle schede hanno valore puramente indicativo e in sede di piano attuativo potranno essere proposti con assetti anche diversi da quelli evidenziati dalle presenti norme di attuazione.

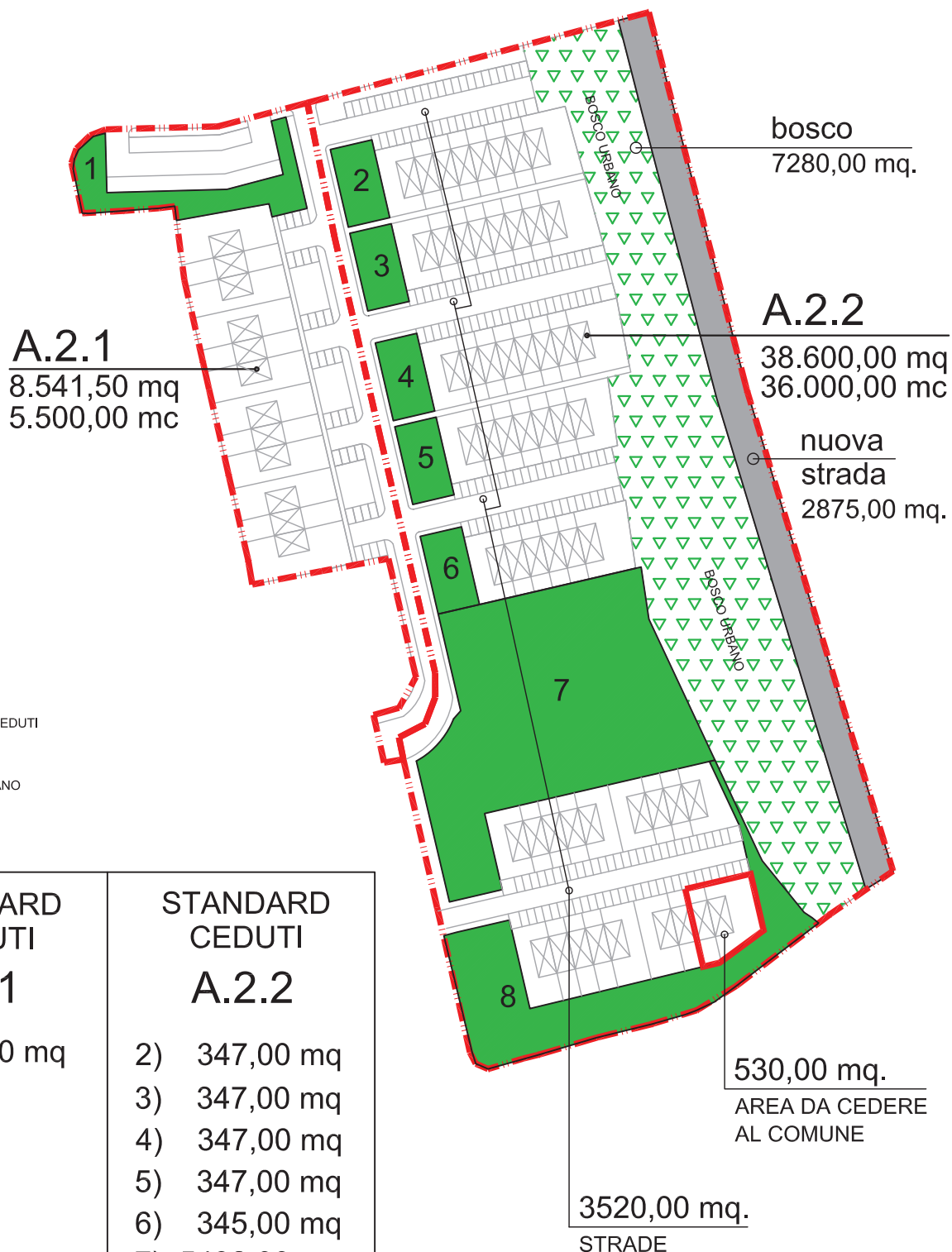
Gli atti unilaterali d'obbligo inerenti agli ambiti di trasformazione, qualora sottoscritti dai proprietari e i piani attuativi, di qualsiasi tipo approvati, seguono i disposti e i parametri in essi contenuti anche se in contrasto eventuale con le schede d'ambito o, più in generale, con il PGT.

Gli ambiti di trasformazione sono :

Ambiti A.2.1 - A.2.2



Ambiti A.2.1 - A.2.2



 STANDARD CEDUTI

 BOSCO URBANO

STANDARD CEDUTI A.2.1

1) 800,00 mq

STANDARD CEDUTI A.2.2

2) 347,00 mq
3) 347,00 mq
4) 347,00 mq
5) 347,00 mq
6) 345,00 mq
7) 5432,00 mq
8) 2351,00 mq

9516,00 mq

AMBITO A.2.2

Obiettivi della trasformazione

- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive
- Acquisire aree per tangenziale est
- Realizzazione del bosco urbano lungo il confine est dell' edificato con percorso ciclopeditonale nord-sud realizzato lungo il corso d'acqua esistente
- realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione

Funzioni da accogliere

- Residenza, verde di utilizzazione collettiva

Indici (di massima)

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G. : mc. 36.000,00
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G. : mq. 38.600,00
- Indice fondiario: secondo le schede e secondo il piano Attuativo
- Superficie a standard minimi comunali : 26,50 mq/ab. per i volumi aggiunti nel P.G.T.
parcheggi secondo schema dell'Ambito

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni e attivazione dell'ambito
- Realizzazione percorso ciclo-pedonale

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica
- Formazione corridoio ecologico con pista ciclo-pedonale fra gli ambiti ad est dell'abitato
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: due piani fuori terra (max mt. 8,00),
- Vincoli ambientali
- rispetto art. 45 delle NTA del P.d.R.
- valutazione del clima acustico

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 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.
- Obbligo di due posti auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata
- Unità immobiliari di dimensione non inferiore a 60,00 mq. S.I.p.
- riduzione fascia di rispetto da allevamenti secondo tav. UNICA

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.2.2

	OPERATORE			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (26,5 mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	0,00	0,00
Con il P.G.T.	38'600,00	0,933	36'000,00	(mc. 36'000,00 /150) x 26,5 mq. 6'360,00

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 26,5 mq./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.
Op.	abitazioni	mc. 36'000,00	mc. 36'000,00 / 2 mc. 18'000,00	mc. 18'000,00 / 3 m mq. 6'000,00	mq. 6'000,00 x 1'400,00 € 8'400'000,00	(8'400'000,00x11)/100 € 924'000,00	€ 924'000,00/155 €/mq. mq. 5'961,29

	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. 26,5 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. : (36'000,00 / 150) x 26,5 = mq. 6'360,00	5'961,29 + 6'360,00 mq. 12'321,29	mq. 9'516,00	12'321,29 - 9'516,00 mq. 2'805,29	mq. 2'805,29 x €/mq.155 € 434'819,95	A debito 2'805,29	A debito 434'819,95

GLI OPERATORI però **CEDONO AL COMUNE L'AREA PER LA STRADA E LA REALIZZANO PER LA LORO QUOTA PARTE A € 80/mq:**

mq. 2'875,00 ad un prezzo di vendita e realizzazione che viene valutato di **€ 80 al mq. : mq. 2'875,00 x € 80 al mq. = € 230.000,00**

Pertanto la partita economica tra Comune e operatori vede :

€ 434'819,95 - (da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere)

- € 230.000,00 = (da avere dal Comune per la realizzazione della strada)

€ 204.819,95 (da dare al Comune)

Inoltre vengono ceduti al comune 2 lotti da destinare ad aree di atterraggio pari a mq 530 da computare a € 155 al mq cioè € 82.150

€ 204.819,95 - (da dare al Comune)

€ 82.150,00 = (per cessione aree atterraggio)

€ 122.669,95 (da dare al Comune)

Inoltre debbono essere forniti al comune ,quale valore di compensazione delle superfici coperte degli edifici che consumano suolo agricolo, alberi da mettere a dimora nel bosco urbano con questi parametri:

1 albero ogni 5mq. di superficie coperta

8 arbusti ogni 5 mq. di superficie coperta

30 mq. di prato ogni 5 mq. di superficie coperta.

Il valore delle essenze sarà scomputato da quanto dovuto al comune, valutato secondo il listino prezzi della Camera di commercio, vigente

all'epoca del piano attuativo