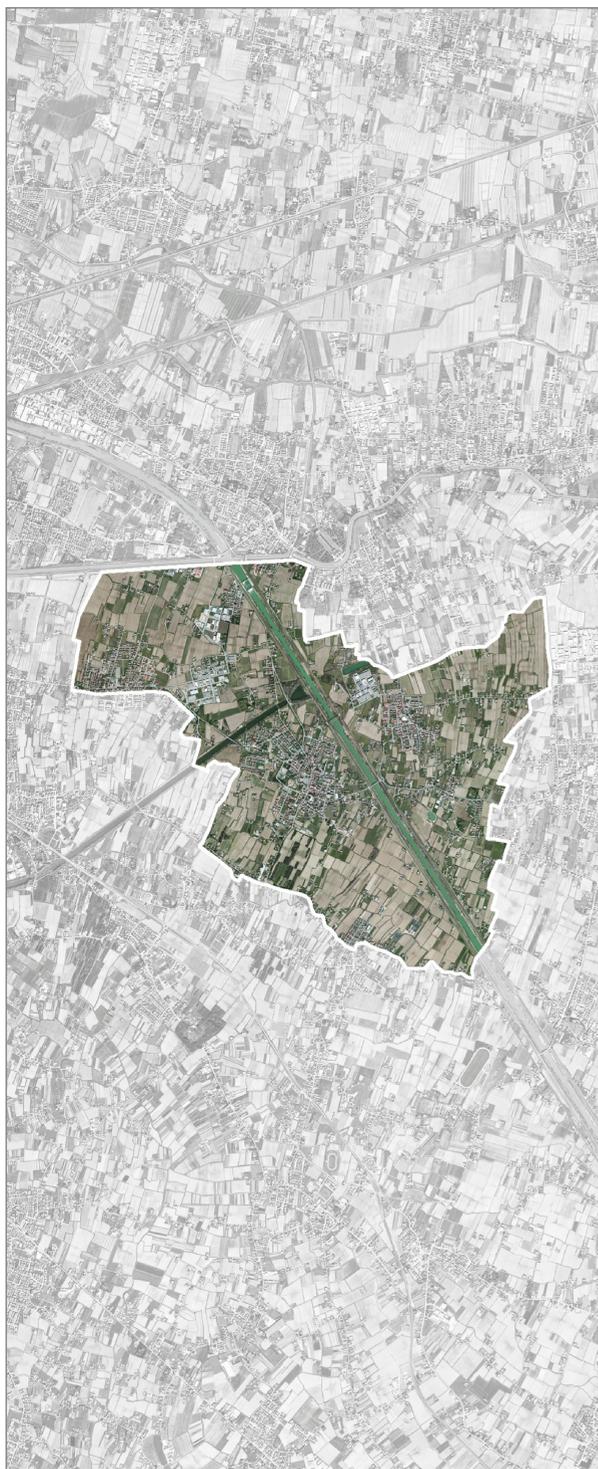


P.I.

COMUNE DI VIGONOVO

Città Metropolitana di Venezia - Regione Veneto



SINDACO

Andrea Danieletto

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Thomas Carraro

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Raffaele Di Paolo

Ludovico Bertin

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

HGEO

Filippo Baratto

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE

tombolan&associati



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	5
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico	7
ART. 9 - Progetto unitario.....	7
ART. 10 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
ART. 11 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	7
ART. 12 - Credito edilizio (RECRED).....	8
ART. 13 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	9
ART. 14 - Destinazioni d'uso.....	10
ART. 15 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	10
ART. 16 - Disposizioni per le distanze.....	11
ART. 17 - Opere di urbanizzazione.....	12
ART. 18 - Costruzioni accessorie	13
ART. 19 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A.....	13
ART. 20 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente.....	13
ART. 21 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	14
ART. 22 - Deroghe.....	14
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	15
ART. 23 - Vincoli e fasce di rispetto.....	15
ART. 24 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	15
ART. 25 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico – Riviera del Brenta	15
ART. 26 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici.....	15
ART. 27 - Vincolo sismico “zona 4” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.....	16
ART. 28 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione	16
ART. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	16
ART. 30 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	16
ART. 31 - Elettrodotti / Fasce di rispetto.....	16
ART. 32 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	17
ART. 33 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	17
ART. 34 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004	17
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA	19
ART. 35 - Compatibilità geologica ai fini edificatori	19
ART. 36 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	20
ART. 37 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica.....	21
ART. 38 - Zone di tutela.....	23

ART. 39 - Rischi di origine antropica	23
TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	24
ART. 40 - Corsi d'acqua	24
ART. 41 - Ambito di interesse paesaggistico.....	24
ART. 42 - Land markers - capitelli e/o edicole votive, alberi monumentali, parchi e giardini storici.....	24
ART. 43 - Ville Venete.....	25
ART. 44 - Ambiti e siti a rischio archeologico.....	25
ART. 45 - Coni visuali	25
ART. 46 - Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	25
TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO	27
CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....	27
ART. 47 - Zone "A"	27
ART. 48 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.....	27
ART. 49 - Classificazione degli Edifici.....	28
ART. 50 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale.....	29
ART. 51 - Norme generali per gli interventi	33
ART. 52 - Fronti edilizi.....	34
ART. 53 - Piazza/Spazio da riprogettare	35
ART. 54 - Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti.....	36
ART. 55 - Criteri per l'uso dei colori.....	36
CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	37
ART. 56 - Zone "B", "C1".....	37
ART. 57 - Zone C1.1".....	37
ART. 58 - Zone "C2"	38
CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	39
ART. 59 - Zone "D".....	39
ART. 60 - Attività produttive in zona impropria.....	39
TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....	40
ART. 61 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola.....	40
ART. 62 - Serre e vivai.....	40
ART. 63 - Fabbricati rurali esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo.....	40
ART. 64 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.....	41
ART. 65 - Allevamenti zootecnici non intensivi	41
ART. 66 - Allevamenti di carattere familiare.....	41
ART. 67 - Allevamento allo stato brado e semibrado.....	41
ART. 68 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.....	42
ART. 69 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse).....	42
ART. 70 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	42
TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI	43
ART. 71 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD.....	43
ART. 72 - Zone "F"	43
TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	44

ART. 73 - Viabilità esistente e programmata.....	44
ART. 74 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti.....	44
ART. 75 - Piste ciclabili esistenti e/o di progetto	44

ALLEGATO A – REPERTORIO NORMATIVO

ALLEGATO B – SCHEDE NORMATIVE VARIANTE N.23 DEL 2005

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Vigonovo si articola in Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza dei Servizi del 18/10/2018 e ratificato con D.G.R. n°1796 del 27/11/2018 e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente. In particolare si intendono richiamate le prescrizioni e la disciplina del PTCP, che potranno essere integrate nel PRC, previo adeguamento del PAT, provvedendo agli approfondimenti richiesti.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.
6. Gli interventi in attuazione del presente PI comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali.

ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b) incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
 - c) riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
 - d) riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppatasi lungo i principali assi stradali;
 - e) soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione;
 - f) assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.;
4. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T..

ART. 3 - Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione programmatica;
 - b) Elaborati grafici:
 - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n° 2 - scala 1:5.000;
 - TAV. 1a Zonizzazione
 - TAV. 1b Zonizzazione e AUC LR 14/2017;
 - TAV. 2 "Zone significative", fogli n°4 - scala 1:2.000;
 - TAV. 2a Zone Significative – Tombelle/Naviglio
 - TAV. 2b Zone Significative – Galta Nord
 - TAV. 2c Zone Significative – Vigonovo/Galta Sud
 - TAV. 2d Zone Significative – Celesio
 - TAV. 3 "Centro storico", fogli n°1 - scala 1:2.000:

- c) Accordi pubblico-privato (art.6 L.R. 11/2004)
 - d) Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree con allegate le schede norma del P.R.G. previgente approvate con la variante 23/2005;
 - e) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - f) Registro Elettronico dei Crediti Edilizi;
 - g) Schede di attività produttive in zona impropria (presenti nel PRG previgente)
 - h) Schede dei fabbricati rurali esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo (Variante P.R.G. approvata con DGRV n.2593 del 16.09.2008 - DCC n.51 del 29.12.2008
 - i) Banca dati alfanumerica e vettoriale;
 - j) Valutazione di Compatibilità Idraulica
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
- a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
 - b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
 - c) il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
 - d) fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed ambiti così come risulta dagli elaborati grafici.
2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio;
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo;
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche;
5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione nel Regolamento Edilizio.

ART. 5 - Attuazione del P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) interventi diretti pubblici e privati;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta;
2. Ogni fabbricato esistente sul territorio alla data di approvazione del P.I. determina la superficie fondiaria ad esso corrispondente in base ai parametri di zona e con riferimento alle aree di proprietà definite da frazionamenti già approvati.
3. Il P.I. si adegua alle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani, contenute nell'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20.10.201 e nella DGR n. 1896 del 22.11.2017. 2. Le "Definizioni uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono elencate all'art. 2 del Regolamento Edilizio (RE), a cui si rinvia unitamente all'allegato A: "Quadro delle definizioni uniformi" del RE.
4. Ai sensi dell'articolo 2, comma 4 dell'Intesa in parola, nella quale è previsto che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti (c.d. principio della "invarianza urbanistica"), alla potenzialità edificatoria derivante dai parametri indicati nelle presenti norme e/o repertorio normativo va aggiunto il volume delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto relativo:
 - alle disposizioni normative edilizie date dalle legislazione statale vigente;
 - agli elementi in aggetto rispetto al filo facciata per una sporgenza massima di ml 1,50, senza

sovrastanti corpi chiusi: terrazza, balcone, pensiline di copertura, cornici di gronda.

- ai porticati e le logge in uso dei singoli alloggi, a condizione che la profondità non superi ml 3,00 ed inferiori al 30% della Superficie coperta; tali misure massime sono comprensive di eventuali elementi in aggetto;
 - ai sottotetti di altezza media inferiore a ml 1,90 considerando l'altezza minima di ml 0,50;
 - ai vani tecnici, come definito al punto 31 dell'allegato A del Regolamento Edilizio "Quadro delle definizioni uniformi".
5. In caso di nuova edificazione, gli indici e le quantità edificabili devono essere utilizzati in misura non inferiore:
- al 75% per interventi di tipo diverso dal produttivo;
 - al 60% per interventi a destinazione produttiva, salvo casi in cui la sottoutilizzazione abbia una comprovata motivazione di rispetto a norme e leggi.

ART. 6 - Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - a) attività edilizia libera;
 - b) attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
 - a) quelli sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - a) Piano Urbanistico Attuativo;
 - b) "progetto di coordinamento urbanistico";
 - c) progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 - d) progetto unitario
4. Gli interventi con volume superiore a mc. 1.800 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di richiedere la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramenti viari, sono da assoggettare a PUA.
5. Qualora l'intervento diretto preveda un accesso a più di due lotti la viabilità di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da almeno una corsia carraia di larghezza non inferiore a mt 3,50.

ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
 - a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. obbligatorio";
 - b) per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
 - a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo sono consentiti
 - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art. 48;
 - b) per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.

I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate sono classificati come zona C1 di cui all'art. 56 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.

6. I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione produttiva/artigianale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate, sono classificati come zona D di cui all'art. 59 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
7. Gli strumenti attuativi devono indicare le superfici lorde di pavimento minime e massime da riservare a destinazioni d'uso diverse dalla residenza.

ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. L'ambito del PUA in attuazione delle zone con obbligo di PUA va esteso a ricomprendere le circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti.
2. E' ammessa l'attuazione anche attraverso più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario esteso all'intera zona.
3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno degli ambiti di coordinamento urbanistico indicati dal P.I. si sviluppa sulla base di un progetto urbanistico unitario che può corrispondere ad un unico PUA esteso all'intero ambito o, eventualmente, anche a più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario entro il perimetro indicato.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico, esteso all'intero ambito indicato, può essere redatto anche d'iniziativa privata se proposto almeno dai proprietari aventi titolo al PUA relativo all'ambito del 1° stralcio funzionale, che ne rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.
5. Ferme restando le quantità corrispondenti alla zonizzazione urbanistica di base, il progetto di coordinamento urbanistico può prevedere trasposizioni di zone e ridistribuzione dell'area se migliorativa e maggiormente rispondente ai principi dello sviluppo sostenibile cui si ispirano il PAT e il PI.
6. Il progetto di coordinamento urbanistico individua l'ambito del primo stralcio funzionale tenendo conto delle possibilità operative per l'attuazione dei successivi stralci. La definizione degli ambiti dei singoli PUA, oltre a garantire la complessiva funzionalità urbanistica, deve tener conto di un'equa ripartizione delle quantità di aree destinate a servizi e a viabilità indicate dal PI e precisate dal progetto di coordinamento urbanistico stesso.
7. Il progetto di coordinamento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale è tenuto come riferimento obbligatorio per l'attuazione dei successivi stralci, in occasione dei quali peraltro possono essere presentate all'approvazione del Consiglio Comunale modifiche migliorative, tenendo presente quanto già attuato o in corso di attuazione.

ART. 9 - Progetto unitario

1. L'attuazione del progetto unitario avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del P.I..
2. Gli interventi subordinati a progettazione unitaria, da approvarsi con apposita delibera di giunta comunale, sono soggetti a convenzione, nella quale devono essere precisati i contenuti necessari ad un coordinamento degli stessi interventi, all'inserimento paesaggistico, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste e/o necessarie, alla dotazione di adeguate aree a servizi.

ART. 10 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il P.I. individua aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 approvati con DGC 149/2019 e recepiti dall'Amministrazione Comunale attraverso il provvedimento di adozione del presente P.I.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative descritte nell'accordo stesso.
3. La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato soggetto a P.U.A. nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

ART. 11 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. I PU.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non

costituiscono variante al P.I.

3. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche come da strumenti urbanistici approvati e riportati nel Repertorio Normativo.
4. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
5. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:

- a) applicare la normativa di cui all'art.19;
- b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

6. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
 - b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
 - c) superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
7. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.
8. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
 - relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
 - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
 - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100
9. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.
10. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
11. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
12. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi primari da destinare parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
 - 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
 - 75% delle aree a servizi primari e secondari per le restanti destinazioni;
13. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
14. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
15. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

ART. 12 - Credito edilizio (RECRED)

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
 - a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
 - b) miglioramento della qualità urbana;

- c) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
 - d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
 - e) altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
2. Per credito edilizio si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
 3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
 4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di Legge."
 5. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.
 6. L'annotazione preliminare nel Registro dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato, in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 1) e a quanto riportato nel Repertorio Normativo.

Nel Registro dei Crediti Edilizi saranno indicati:

- a) il titolare del credito edilizio;
 - b) il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 1)
 - c) i termini di attivazione e validità del credito edilizio;
 - d) eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;
7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
 8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
 9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
 - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
 10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

ART. 13 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il Comune, ai sensi dell'art.31 delle NT del PAT, promuove attraverso il PI la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando nel PQAMA i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere.
2. Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici è prescritto:
 - a) sistemazione a verde di tutte le superfici non strettamente connesse con percorsi di accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al massimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Il progetto delle aree a verde deve indicare le superfici a prato o ad aiuole piantumate e delle specie arboree ed arbustive prescelte tra quelle tipiche dell'ambiente veneto di pianura e rispettare quanto previsto dal regolamento del verde comunale;
 - b) percorsi carrabili, aree a parcheggio, superfici pedonali in materiale adeguato;

- c) la superficie destinata a verde dovrà essere pari ad almeno il 20% dell'intero lotto edificabile;
- d) in deroga a quanto previsto dal regolamento del verde comunale la superficie destinata a verde:
 - potrà, per giustificati e documentati motivi essere inferiore al 20% del lotto edificabile nelle ipotesi di interventi su preesistenze;
 - nelle zone D dovrà essere comunque garantita una superficie minima del 10% del lotto.

ART. 14 - Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Le zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza;
 - b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizi, circoli, attività culturali e ludiche;
 - c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
 - d) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
 - e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2":
 - a) attività industriali e artigianali non di servizio;
 - b) stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
 - c) magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
 - d) tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, risultino incompatibili con il carattere della zona.
4. Nelle zone "D" sono ammesse le attività e destinazioni d'uso specificate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
5. Nelle zone "D" sono escluse:
 - a) le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio;
 - b) le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/2004: sono esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
7. Nelle zone "S" ed "F" sono ammessi i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e/o di interesse pubblico, specificati nel Repertorio Normativo e nelle tavole grafiche.
8. Nelle zone di cui al precedente comma 2), per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio, è prescritta l'integrazione della dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'art.15.
9. Nelle zone di cui al precedente comma 4), laddove consentito, gli interventi con destinazione diversa da quella produttiva artigianale industriale, in particolare con destinazione commerciale/direzionale, prevedono l'integrazione della dotazione di parcheggi come previsto dall'art.15

ART. 15 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1,5 mq/10 mc di costruzione.
2. Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto
3. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

4. Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 20 mq. Il secondo posto auto può essere ricavato all'interno del sottoportico, se il fronte è cieco, o mediante strutture poste preferibilmente in adiacenza al corpo principale o, in subordine, che formino un corpo staccato dall'edificio principale.
5. Nel caso di ristrutturazioni, con aumento delle unità abitative, sarà ammesso ricavare il primo posto auto coperto di ciascuna unità abitativa, in ampliamento all'edificio principale, o in alternativa, staccato da questo, con i parametri di cui al comma precedente.
6. A fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto auto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio e nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia.
7. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
8. Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree, fatti salvi gli accessi e i posti auto concessionati ed iniziati in epoca precedente all'adozione del primo PI.
9. Nelle zone A e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva.
10. Nelle aree a parcheggio almeno il 50% della superficie deve essere riservato alla sosta.
11. Nelle aree a parcheggio devono essere previsti nella misura minima di 1 ogni 50 o frazioni di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3,20 m e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono contrassegno per disabili.
12. Gli interventi relativi agli impianti sportivi devono prevedere aree a parcheggio nelle misure previste dalle Norme CONI approvate con relativa delibera del Consiglio Nazionale 1379/2008.

ART. 16 - Disposizioni per le distanze

1. Le nuove costruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree (zona A compresa), devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.
Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.
2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime e con la stessa sagoma.
3. Le disposizioni sulle distanze si applicano solo alle parti edificate fuori terra.
4. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
 - a) tra pareti finestrate minima assoluta m.10 nel rispetto del DM 1444/1968 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
 - b) qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5;
 - c) nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
5. La distanza dai confini è data dalla misura minima radiale tra il perimetro del fabbricato e il confine considerato.
6. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalla norma di zona, a condizione che la profondità della rientranza sia al massimo la metà del distacco tra i due corpi di fabbrica
7. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
8. Salvo prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
 - a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra inferiore a m 7,00 e m 15,00;
 - c) m 10,00 per lato, per le altre strade

Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito

9. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti preconstituiti, fino all'altezza del prevista dal PI.

La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta fino a m 1,50 qualora vi sia un atto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.

10. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito.
11. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.
12. Le attrezzature tecnologiche pubbliche o di pubblica utilità non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture anche se finestrate.
13. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi devono comunque rispettare una distanza minima di 1m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi.

ART. 17 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I.. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono così elencate (elenco approvato con atto di indirizzo regionale – D.G.R. n. 3178 del 08/10/2004, e successivamente modificato e integrato):
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) fognature duali (salvo diversa specificazione);
 - d) rete idrica di adduzione;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio;
 - i) reti dati e banda larga;
 - j) punti di ricarica elettrica;
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
 - a) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - b) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
 - a) raccordi e svincoli stradali;
 - b) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
 - c) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - d) piazzole di sosta per gli autobus;
 - e) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - f) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - g) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);

- h) bacini di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - d) mercati di quartiere;
 - e) delegazioni comunali;
 - f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - g) impianti sportivi di quartiere;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

ART. 18 - Costruzioni accessorie

1. I locali accessori destinati a posto auto, magazzino, lavanderia, legnaia, ecc., devono far parte del corpo principale del fabbricato e, in questo caso, saranno costruiti in aderenza allo stesso. Sarà ammessa la loro costruzione su corpi di fabbrica separati solo:
 - a) su prescrizione degli enti competenti;
 - b) a seguito di interventi di riordino complessivo del lotto, qualora non siano possibili le soluzioni in aderenza a causa della conformazione dell'edificio principale.
2. Tali fabbricati devono essere di altezza massima di 2,40mt, rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile ed essere esternamente intonacate. Sono ammesse anche le strutture prefabbricate in legno. Tali fabbricati dovranno avere pareti cieche, cioè prive di finestre.
3. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

ART. 19 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A

1. In tutte le zone ed aree, con esclusione nelle Unità Edilizie di valore culturale A.1, A.2, A.3, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, preventivamente richiesto dal P.I.:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;
 - c) non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art. 15;
2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
4. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:
 - a) in adiacenza all'abitazione principale esistente;
 - b) in prossimità all'abitazione principale esistente.

ART. 20 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente

1. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescriba il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali limitazioni previste dall'art. 60 delle presenti norme.

Ogni altro tipo di intervento deve essere esplicitamente previsto nella scheda progettuale eventualmente allegata al P.I.

Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

2. Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto della disciplina generale di zona e delle destinazioni d'uso previste.

ART. 21 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I. e pagati i relativi oneri.
2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste dalle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

ART. 22 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 23 - Vincoli e fasce di rispetto

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le porzioni delle zone insediative comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità zone cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente titolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al P.I.
5. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

ART. 24 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero per quanto ammessi dai relativi decreti di vincolo.
4. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

ART. 25 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico – Riviera del Brenta

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.136, sono individuate le aree di notevole interesse pubblico presenti nel territorio comunale.

ART. 26 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici

1. lett. b - Territori contermini compresi in una fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi
Ai sensi del D.Lgs n.42/2004, art.142 lett. c, g sono individuati e tutelati i territori compresi in una fascia di profondità di 300 m. dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi considerati di pregio ambientale.
2. lett. c – Corsi d'acqua
Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.
3. lett. G – Territori coperti da foreste e boschi
Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio culturale, la forestazione e altre opere conservative, purché autorizzate preventivamente.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art.15 della L.R. 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

ART. 27 - Vincolo sismico "zona 4" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 4 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.
2. Il Comune è dotato di Piano di Zonazione Sismica approvato con DGC 69 del 09/05/2014.

ART. 28 - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione

1. Il P.I. recepisce le aree classificate "a pericolosità moderata" (P1) dal "*Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Brenta-Bacchiglione*" e soggette alle disposizioni di cui agli artt. 4-12 delle Norme di attuazione del suddetto Piano stralcio.

ART. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. L'amministrazione provvede alla ripermimetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al PI.
3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
 - b) la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;
4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti NTO.

ART. 30 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
3. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi come previsti dalla legge 166/2002 fino all'ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso.
4. Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione di piccoli chioschi (max 50 mq. coperti e H. 3,50) per la vendita di fiori.

ART. 31 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del D.P.C.M. 08/07/2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assenti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per

l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

4. L'aggiornamento del tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto negli elaborati grafici non comporta variante al P.I..

ART. 32 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Veronese.
2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

ART. 33 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti ovvero i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata.
4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni del P.A.T.

ART. 34 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004

1. Il PI individua gli allevamenti zootecnici intensivi classificati sulla base della consistenza zootecnica complessiva e del punteggio attribuito, secondo i criteri applicativi dalla lett. d, art. 50 della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle disposizioni successive emanate dalla Regione Veneto.
2. I nuovi interventi sono consentiti solo da parte di imprese agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni vigenti di carattere igienico sanitario e di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).

Rientrano tra gli interventi ammessi le seguenti tipologie:

- a) adeguamento tecnologico: intervento su allevamenti zootecnici esistenti che non comporta aumento della consistenza di allevamento, atto a migliorare l'impatto ambientale generato dai medesimi allevamenti con

l'adozione di soluzioni tecniche considerate MTD o a queste assimilabili; in tale fattispecie ricadono anche gli interventi di adeguamento alle norme sul benessere animale, che possono comportare anche un aumento della superficie di allevamento;

- b) riconversione: intervento che comporta il cambio di utilizzazione di insediamenti zootecnici esistenti, con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento. Gli interventi di riconversione richiedono una verifica ex-novo al fine del corretto inserimento nel territorio, pertanto sono equiparati ai nuovi allevamenti qualora l'intervento comporti il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori;
 - c) nuovi allevamenti intensivi e ampliamenti di quelli esistenti: la realizzazione di nuovi allevamenti intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti comporta una verifica preventiva di compatibilità con lo strumento urbanistico comunale ed in particolare il rispetto delle distanze dalle residenze civili (case sparse e centri abitati) e dalle ZTO non agricole. I relativi interventi edilizi dovranno prevedere uno specifico elaborato, nel quale siano indicate le opere a verde finalizzate a ridurre l'impatto paesaggistico e ambientale dell'insediamento zootecnico;
3. La profondità della fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi:
- a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una qualsiasi residenza civile sparsa (non aziendale)
 - b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e centri abitati così come individuati dal codice della strada.
 - c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali).

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

Gli allevamenti esistenti, a condizione che risultino in possesso di idonea autorizzazione igienico sanitaria e urbanistica e, se dovuta, dell'autorizzazione integrata ambientale (AIA), nonché siano inseriti nell'anagrafica dei Servizi veterinari, possono continuare ad esercitare l'attività zootecnica anche se posti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dalla normativa vigente.

- 4. L'individuazione delle strutture, riportata negli elaborati grafici del PI e le rispettive fasce di rispetto, possono essere modificate secondo le condizioni previste dalle disposizioni e normative in materia rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al PI.
- 5. Gli interventi edilizi residenziali ammessi all'interno delle fasce di rispetto sono quelli ammessi dal p.to 9 dell'allegato A della DGR 856/2012.
- 6. Le aziende agricole con allevamenti zootecnici intensivi, le cui fasce di rispetto abbiano effetto su insediamenti in zone residenziali esistenti e/o programmate, attivano, di concerto con l'amministrazione comunale, iniziative volte alla riduzione degli impatti e al miglioramento delle condizioni ambientali in generale, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privati.

TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

ART. 35 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM 14/04/2008 e alla DGR 7949/2009.
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente compatibilità geologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.A.T./P.I. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) area idonea a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico: si tratta di terreni con litologia e proprietà geomeccaniche variabili, prevalentemente mediocri/scadenti e con scarsa profondità della tavola d'acqua.

Inoltre sono comprese anche le cave dismesse, che non presentano scarpate di sbancamento o successiva attività di riporto di materiale. Anche un sito in località Gottardo, segnalato dalla Provincia di Venezia, viene compreso tra le aree idonee a condizione in quanto oggetto di bonifica.

Appartengono a questa classe anche le aree allagabili e/o con locale deficienza di drenaggio o ristagno d'acqua in particolari condizioni meteorologiche, fattori che comportano il crearsi di tiranti d'acqua normalmente non pericolosi, ma di "disturbo" per la normale attività di residenza o di produttività e di viabilità per i quali si rimanda all'apposito articolo.

La condizionalità dei terreni superficiali normalmente interessati dalle opere edilizie e costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie-limi-argille è dovuta alla loro comprimibilità e al possibile innescarsi di pressioni neutre (nei limi e nelle argille), data la presenza di falda con modesta soggiacenza.

- b) aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico – idraulico costituite da:
 - aree localizzate negli alvei e sino all'unghia esterna arginale del Fiume Brenta, del Naviglio e dell'Idrovora in progetto, nonché degli scoli consorziali principali sino all'unghia esterna degli argini;
 - aree di cave attive/dismesse, comprese le loro scarpate di scavo, aventi un perimetro e un'estensione areale definita;
 - aree di discariche dismesse;
 - aree di sbancamento in genere o coincidenti con cave dismesse.

3. In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, allegata ai progetti di intervento si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni.
4. Nelle aree idonee a condizione ogni intervento edificatorio specifico verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche e da un'analisi della risposta sismica locale finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente.

L'indagine geologica sarà estesa alle aree contermini al fine di definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare si dovrà determinare e verificare almeno:

- la presenza di eventuali dissesti e/o criticità geologiche in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutarne le geometrie e le idoneità geotecniche all'edificazione sia come portanza (SLU e SLE) sia come tipologia e quantità dei cedimenti totali e differenziali;
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo e dimensionando gli interventi di protezione e consolidamento;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Relativamente alla stabilità dei fronti di scavo ed alla movimentazione terre ci si atterrà alle seguenti prescrizioni per le fasce arginali:

- nelle fasce alla base dei rilievi arginali sono vietati scavi o altri interventi che costituiscano pericolo per la stabilità arginale;
- per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica. In

particolare, per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni.

- in base all'art. 133 del sopra citato R.D., infatti, sono lavori vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione, strade, argini ed altre opere di una bonificazione, "le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche e il movimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 2 metri per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e movimento del terreno e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua".

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima

5. Nelle aree non idonee è preclusa l'edificabilità, salvo gli interventi:

- di cui ai commi a), b), c), d) comma 1 dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche di interesse pubblico non ubicabili in altro sito, ma accompagnate da elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti;
- per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
- di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq).

In generale, gli interventi saranno finalizzati prevalentemente alla rinaturalizzazione ed al ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le zone di cava, quando non più attive, sarà necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili, che bonifichi gli eventuali depositi di rifiuti e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.

Per le fasce fluviali le competenze della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza idraulica appartengono agli enti sovra comunali ai quali si rimanda.

Per le aree interessate da scavi e vasche con specchi d'acqua sarà da porre in essere un adeguato controllo da parte degli esercenti, o, in loro mancanza, da parte degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico-fisico-batterologica dell'acqua di falda.

Tale programma di monitoraggio vale anche se le aree sono state restituite all'uso agrario. Infatti, comunque, esse rimangono zone dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità meccaniche dei terreni stessi.

Parimenti, sono aree dove la sistemazione post mortem, sia che si tratti di discariche o cave o vasche interrato, non è perfettamente conosciuta e quindi possono presentare un grado di costipamento meccanico insufficiente a garantire la stabilità geotecnica dei sistemi "terreno+strutture progettate", e/o non ancora maturo. Lo stesso dicasi delle zone perimetrali a queste opere dove ci possono essere processi di instabilità delle scarpate, durante l'esercizio, con fenomeni di cedimenti delle fasce prossime al singolo coronamento.

ART. 36 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

1. Il P.I. individua le seguenti aree soggette a dissesto idrogeologico con l'obiettivo di promuovere il riassetto idrogeologico e la salvaguardia delle risorse idriche evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea:
 - aree esondabili e/o a ristagno idrico;
 - aree soggette a fenomeni di filtrazione
2. In tali aree e e sino all'attuazione delle opere e delle sistemazioni necessarie per realizzare la mitigazione idraulica, negli interventi di nuova edificazione è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione del piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore al piano

di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 40-50cm.

3. Le aree che dovessero essere classificate come pericolose dal punto di vista idraulico nel "Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino scolante della Laguna di Venezia" soggiaceranno alle indicazioni ivi prescritte, secondo le previsioni di Piano e l'efficacia dello stesso.
4. La progettazione di interventi in zone o bacini già particolarmente sofferenti non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere, con riferimento anche alle previsioni di intervento del Piano delle Acque.
5. Analisi geologico-idrauliche puntuali, possono precisare i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nelle tavole del P.I., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica.

ART. 37 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica

INTERVENTI EDILIZI E OPERE PUBBLICHE

1. Per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio, occorre fare riferimento all'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale.
2. Nelle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano si applicano le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale.
3. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione urbanistica e gli interventi edilizi del territorio devono rispettare:
 - a) le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e al presente P.I.;
 - b) le disposizioni di cui al Piano delle Acque comunale approvato;
 - c) le disposizioni di cui alle Ordinanze del "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte della Regione Veneto".

4. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla D.G.R. 1322/2006 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore al valore specifico di 5 l/s ha.

Tale valore potrà eventualmente essere ridefinito in accordo con i tecnici del Consorzio di bonifica sulla base di specifiche e puntuali valutazioni, non escludendo in tal senso la possibilità di imporre valori maggiormente restrittivi laddove sussistano condizioni di sofferenza idraulica.

5. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
6. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica, da considerarsi come minimi inderogabili; suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento. I citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

7. I volumi d'invaso potranno ottenersi attraverso:
 - a) il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, aree verdi soggette a sommersione (invasi superficiali);
 - b) vasche di laminazione (invasi profondi);
 - c) altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate affluenti, ecc..).

8. In particolare si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita

tecnica, in efficienza, del sistema. L'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.

9. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:
 - a) attuare, eventualmente concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
 - b) individuare i tracciati esistenti di fossati e scoli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e il corpo recettore finale o individuare alternative;
 - c) ricostruire i collegamenti di fossati e scoli, evitandone interclusioni.
10. E' di norma vietato il tombinamento o la chiusura di fossati e scoli esistenti, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti la sicurezza pubblica. L'eventuale tombinamento dovrà essere ispezionabile.
11. In tutti i casi in cui è possibile devono essere utilizzate per le pavimentazioni a superfici drenanti, verificando inoltre l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia.
12. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
13. Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in cls e asfalti.
14. Per materiali permeabili si intendono:
 - a) suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
 - b) suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
 - c) pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo costituito da suolo naturale o terreno sabbioso.
15. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente :
 - a) ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
 - b) lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
 - c) masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
 - d) elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.
16. Le aree esterne devono avere una adeguata regimazione delle acque meteoriche avendo cura di:
 - a) non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura;
 - b) consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e scoli esistenti;
 - c) prevedere l'adozione di idonee riserve in cisterne interrato al fine di garantire un sufficiente approvvigionamento idrico per usi irrigui e/o non potabili.
17. In tutte le zone ed aree i titoli abilitativi concernenti progetti edilizi nei quali è prevista la realizzazione di piani interrati o seminterrati sono rilasciati previa presentazione di atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamento di locali interrati; analoga rinuncia deve essere contenuta anche nella convenzione dei PUA. La realizzazione di piani interrati o seminterrati è inoltre possibile solo se gli stessi:
 - a) sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori.
 - b) sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
18. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente le acque aventi carichi inquinanti, si dovrà ricorrere a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità e l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
19. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi; le opere in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente

avente competenza sul corso d'acqua interessato.

20. L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica è comunque soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni e vincoli:
 - a) salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
 - b) divieto di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
 - c) eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
 - d) negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali,
 - e) bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente.
21. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque Intercomunale
22. Si richiama il rispetto di quanto stabilito nel "Regolamento Comunale per la manutenzione e conservazione dei fossi di proprietà privata o mista del territorio comunale".
23. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
24. Con il progetto idraulico dei PUA dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte;
25. la progettazione e successiva attuazione di interventi di trasformazione territoriale, siano essi previsti dal PI oggetto del presente o previsti da previgenti strumenti urbanistici, dovrà essere sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico.

ART. 38 - Zone di tutela

1. Ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/2004 è istituita una fascia di tutela di 100m per i corsi d'acqua Brenta, Idrovia, Piovego, Naviglio .
2. Entro tale fascia di tutela si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
3. Nelle zone E gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a:
 - a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lett.a), b), c), d) del DPR 380/2001;
 - b) ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - c) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
4. Sono in ogni caso consentiti, qualora consentiti, le modalità di intervento date dalla LR 14/2019.

ART. 39 - Rischi di origine antropica

1. Il P.I. individua due siti contaminati entrambi indicati nel database fornito dalla Provincia di Venezia: un sito oggetto di bonifica e uno di cui sono in corso indagini ambientali.
2. L'utilizzo urbanistico dell'area dovrà essere preceduto da un'indagine ambientale preliminare sui parametri oggetto del possibile inquinamento e dalla verifica che questi non superino le CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) di zona secondo le modalità previste dal D.lgs 152/2006. In caso di superamento, la trasformazione dell'area dovrà essere subordinata alla procedura prevista dall'art. 242 del citato D.lgs 152/2006.

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

ART. 40 - Corsi d'acqua

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto di vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

ART. 41 - Ambito di interesse paesaggistico

1. Il P.I. attribuisce una particolare rilevanza paesaggistica alla fascia di territorio attigua ai corsi d'acqua Naviglio, Brenta ed Idrovia, compresa tra i rilevati arginali, di particolare interesse per la tipicità dall'ambiente fluviale, corrispondente al Corridoio Ecologico Primario indicato dal P.A.T.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni e gli interventi sui fabbricati esistenti di cui ai punti b), c) e d) del comma 1 dell'art.3 D.P.R. 380/2001 sono ammessi a condizione che siano condotti congiuntamente con interventi di tutela, protezione sicurezza, per la mitigazione del rischio idraulico.
3. Come previsto dall'art. 36 delle NT del PAT, nei corridoi ecologici, non sono consentiti interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva, in particolare quelli volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante del corridoio, salvo motivate esigenze derivanti da assetti proprietari ed infrastrutturali che comunque dovranno essere accompagnate da idonee misure compensative secondo le "Direttive e prescrizioni" dell'art. 16 del P.A.T. relative a "Principali filari e siepi del paesaggio agrari" Sono ammesse le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).
4. Gli ampliamenti di preesistenze edilizie e di trasformazione del territorio agricolo, localizzati preferibilmente nelle aree marginali dei corridoi ecologici, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli coerenti con il piano aziendale approvato, con gli esiti della eventuale VInCA e comunque soggetti a compensazione di cui all'art.37 della L.R. 11/2004.

ART. 42 - Land markers - capitelli e/o edicole votive, alberi monumentali, parchi e giardini storici

1. Il P.I. individua i principali land markers presenti nel territorio comunale quali grandi alberi di pregio, parchi e giardini storici capitelli e/o edicole votive.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, ecc.
3. È vietato qualsiasi intervento di manomissione dell'elemento puntuale e dell'ambiente che lo caratterizza, che comprometta l'elemento oggetto di tutela o comunque si ponga in contrasto con esso. È ammessa solamente la manutenzione al fine della conservazione della vegetazione e dell'ambiente in generale.
4. Gli interventi per una corretta manutenzione e conservazione degli alberi di pregio nonché il loro eventuale abbattimento, qualora non siano già attribuiti alla competenza di enti o amministrazioni diverse ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono autorizzati dal comune, previa acquisizione di un parere tecnico delle strutture regionali competenti in materia di servizi forestali e fitosanitari.
5. L'abbattimento di alberi eventualmente inclusi nell'elenco di cui all'articolo 3 della L.R. 20/2002, avviene per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.
6. Nei parchi e giardini storici è prescritta la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte e degli elementi vegetazionali e di arredo esistenti. E' vietata:
 - a) la sostituzione o integrazione delle alberature esistenti con specie non coerenti con i caratteri del parco;
 - b) lo smembramento delle aree e la separazione tra aree pertinenziali, edifici e contesto ambientale, che possano compromettere l'integrità dei beni e le relazioni con le aree aperte circostanti.

ART. 43 - Ville Venete

1. Il PI individua gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dall'IRVV per i quali si applica la disciplina di cui agli artt. 48-49-50 o quella del relativo PUA approvato nel quale ricadono.

ART. 44 - Ambiti e siti a rischio archeologico

1. Negli ambiti e/o siti a rischio archeologico (c.d. aree di interesse archeologico e rischio di rinvenimenti archeologici), la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione di interventi edilizi che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm, è subordinata alla presentazione del progetto presso la Soprintendenza Archeologica, per l'approvazione preventiva.

ART. 45 - Coni visuali

1. Il PI individua i principali coni visuali con l'obiettivo di:
 - a) tutelare le vedute di valore ambientale a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;
 - b) salvaguardare gli elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
 - c) rimozione, mitigazione o mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, considerato che:
 - a) non è ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alternino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
 - b) deve esser garantita la salvaguardia degli elementi di tutela;
 - c) è da favorire la rimozione o il mascheramento (ad esempio con quinte vegetali, movimenti terra, ecc) degli elementi detrattori.
3. Al fine di garantire quanto prescritto al comma 2, gli interventi che si frappongono tra i punti di ripresa dei coni visuali e gli ambiti agricoli da tutelare, dovranno essere preceduti da una relazione paesaggistica che dimostri la mancanza di impatti negativi o l'efficacia degli interventi di mitigazione proposti, attraverso opportune simulazioni (render, simulazioni fotografiche, schemi, ecc).

ART. 46 - Tutela della vegetazione in ambito urbano

1. Il PI tutela il verde pubblico e privato in ambito urbano, e ne promuove una corretta gestione in rapporto con gli interventi edilizi.
2. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
 - a) problemi fitopatologici;
 - b) grave interferenza e/o danni causati dalle alberature a manufatti, reti tecnologiche o infrastrutturali;
 - c) riassetto del giardino privato o l'area a verde su progetto qualificato;
 - d) eccessiva densità di impianto;
 - e) realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
3. L'intervento sui soggetti arborei di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta da presentare presso il Comune, ovvero rilascio di idoneo titolo abilitativo, qualora necessario all'intervento edilizio complessivo.
4. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
 - a) indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;
 - b) numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
 - c) motivi della richiesta;
 - d) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - e) specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;
5. La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a m 1,00, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.

6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.
7. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti.
8. Nella realizzazione di giardini privati o aree a verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone.
9. Il Comune promuove la realizzazione di un abaco delle tipologie vegetali maggiormente idonee e delle loro possibilità di composizione nella realizzazione di spazi verdi.
10. In corrispondenza di arterie caratterizzate da intenso traffico veicolare, il Comune potrà provvedere alla realizzazione di zone filtro attrezzate a verde, di fasce boscate e barriere arboree allo scopo di ridurre l'impatto dei flussi inquinanti sugli insediamenti residenziali.

TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

ART. 47 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

2. Il P.I. individua come zone "A":
 - le zone residenziali all'interno del perimetro dei centri storici di Vigonovo, Galta e Riviera Naviglio;
 - le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di Vigonovo, Galta e Riviera Naviglio comprendenti gli edifici di valore storico-culturale individuati dall'IRVV e soggetti al decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.14 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 48 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale

1. Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio storico, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale e individua le Unità Edilizie di valore culturale (U.E.); ove non sia già graficamente indicata l'individuazione dell'U.E. è demandata ad apposita analisi filologica.
2. Come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia sono individuati:
 - **gli edifici e/o parti dell'edificio con** con valore storico-culturale classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
 - **gli edifici e/o parti di edifici privi di valore storico culturale** e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti;
 - le **Unità Edilizie**, formate da uno o più edifici e dalle aree scoperte di pertinenza.

La classe degli edifici ricadenti in Unità Edilizie esterne ai Centri Storici di Vigonovo, Galta e Riviera Naviglio corrisponde alla classe attribuita all'Unità Edilizia stessa.

3. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
 - a) il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla classe dell'edificio;
 - b) il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza;
4. Gli interventi sui singoli edifici sono assentiti, sulla base del progetto presentato, previa validazione dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità Edilizia, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se il progetto degli interventi sui singoli edifici è conforme alla categoria e nei limiti degli interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia.
5. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nei singoli edifici sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.
6. Con esclusione degli edifici classificati dal PI nella Classe "A1", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 5, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Edilizia, tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe dell'edificio, la proposta di una diversa classe. In tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alla classe di valore risultante dall'analisi.

A) Analisi Filologica

1. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità Edilizia ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle classi degli edifici e delle relative pertinenze col progetto di massima.
2. L'analisi filologica contiene:
 - l'identificazione delle Unità Edilizie, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

B) Progetto di massima degli interventi

1. Il progetto di massima si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
2. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità Edilizia è redatto sulla base dell'analisi filologica.
3. Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità Edilizia.
4. Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.
5. Nel caso in cui il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purché integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.
6. Il progetto di massima degli interventi contiene:
 - la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
 - gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
 - lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
 - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
 - il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
 - la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

ART. 49 - Classificazione degli Edifici

1. Nelle Unità Edilizie oltre alle disposizioni generali, si applicano le disposizioni specifiche della categoria di appartenenza degli edifici di seguito riportate:

CLASSI	TIPO DI VALORE
A.1	Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili
A.2	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili
A.3	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili
B1	Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili. Edifici recenti privi di valore
B2	Edifici della contemporaneità, Edifici e/o manufatti privi di valore culturale, Edifici

incoerenti e/o con parti incoerenti con il centro storico

B3 Edifici in contrasto con il centro storico

2. All'interno dell'ambito di pertinenza delle Ville Venete, per gli eventuali edifici presenti non classificati, viene attribuita la classificazione sulla base dell'analisi filologica.

ART. 50 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale

CLASSE A.1

EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie;
- restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.

Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:

- vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.

Intervento guida sull'edificio

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzati alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali.

CLASSE A.2

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE INTATTI O CON MODIFICAZIONI REVERSIBILI, E ASSIMILABILI; EMERGENZE ARCHITETTONICHE ED EDIFICI DI VALORE STORICO O ARCHITETTONICO CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare

Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale dell'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui all'art.48 sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Intervento guida sull'edificio

Restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

Relativamente alle opere esterne:

- non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;
- è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggioni, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

Relativamente alle opere interne:

- sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
- è prescritta la conservazione con il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
- per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
- è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione delle murature originarie;

- adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
- possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

CLASSE A.3

EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO/DOCUMENTARIO, PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE CON MODIFICAZIONI PESANTI, E ASSIMILABILI.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento e/o sostituzione di parti non recuperabili delle strutture principali con caratteristiche compositive coerenti, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- ricomposizione delle superfetazioni incoerenti;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.51.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:

- di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
- sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.
- qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
- l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento degli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio.
- gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

CLASSE B.1

EDIFICI SOSTANZIALMENTE MODIFICATI CON TRACCE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO, E ASSIMILABILI. EDIFICI RECENTI PRIVI DI VALORE.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento e/o sostituzione di parti non recuperabili delle strutture principali con caratteristiche compositive coerenti, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- ricomposizione delle superfetazioni non coerenti;
- restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico
- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.51.

Intervento guida sull'edificio

Sono consentiti, oltre a quanto previsto per la categoria A.3 (Intervento guida), interventi che portino fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione della forometria rispettando i moduli di partitura, le dimensioni ed i caratteri tradizionali;
- conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

CLASSE B.2

EDIFICI DELLA CONTEMPORANEITÀ, EDIFICI E/O MANUFATTI PRIVI DI VALORE CULTURALE, EDIFICI INCOERENTI E/O CON PARTI INCOERENTI CON IL CENTRO STORICO

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità Edilizia, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali purchè coerenti con la morfologia del centro storico);

- le destinazioni d'uso devono essere compatibili con il tessuto storico;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.51.

Intervento guida sull'edificio

Ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

CLASSE B.3

EDIFICI IN CONTRASTO CON IL CENTRO STORICO

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità edilizia

Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa anche ricorrendo al credito edilizio, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
- rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
- la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali purchè coerenti con la morfologia del centro storico);
- le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare;

Gli interventi in ampliamento devono rispettare le norme generali e le condizioni per gli interventi di cui all'art.51.

Intervento guida sull'edificio

Demolizione senza ricostruzione.

ART. 51 - Norme generali per gli interventi

1. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di interesse, culturale, storico, artistico.
2. Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1, B3 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, funzionali agli alloggi esistenti al fine di migliorarne la qualità abitativa o a fini commerciali:
 - a) sono consentiti per una sola volta;
 - b) nel limite del 20% della volumetria esistente;
 - c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica;
 - d) è ammesso l'aumento del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un 1 posto auto per ogni unità abitativa;
 - e) devono rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68.
 - f) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Devono essere seguiti i seguenti criteri per gli interventi:
 - a) *Ampliamenti:* Gli ampliamenti di cui al punto 2) in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o in subordine può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purchè lo stesso sia coerentemente integrato

nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.

- b) *Altezze degli edifici*: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.
- c) Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
- ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1;
 - ad esclusione dei fronti principali e quelli comunque prospettanti su piazze e spazi pubblici;
 - sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.
4. E' richiesta la formazione di PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione complessivamente maggiori a 1800 mc. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.
5. Attraverso l'analisi filologica e il progetto di massima estesa all'intera Unità Edilizia e/o con PUA sono ammessi per gli edifici con classificazione compatibile interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime nuovo edificato indicato.
6. Devono essere rispettate le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
7. Con gli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di permesso a costruire, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.
8. Le attrezzature tecnologiche pubbliche sono ammesse negli spazi scoperti compatibilmente con i valori presenti.

ART. 52 - Fronti edilizi

1. Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.

Per quanto riguarda gli edifici di pregio vanno mantenute le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale.

La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

3. Per i fronti edilizi dominanti individuati dal P.I. la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.
4. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
5. Sulle facciate principali, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro

sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

ART. 53 - Piazza/Spazio da riprogettare

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico da riprogettare comprendono le strade e le piazze individuati che, insieme alle fronti edilizie prospettanti, concorrono a determinare l'identità storica dei centri.

Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione ed il miglioramento dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.

2. Il progetto:
 - a) identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc) che, insieme alla specificità degli edifici, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità e la riqualificazione dell'immagine urbana;
 - b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
 - c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.
3. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:
 - a) *Spazi e percorsi pedonali*, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico, e con l'impiego dei materiali:
 - coerenti con i caratteri dei luoghi,
 - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
 - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.
 - b) *Illuminazione pubblica*: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
 - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
 - distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
 - considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
 - c) *Segnaletica di pubblica utilità* ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;
 - d) *Componenti di arredo e manufatti funzionali* (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di

elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

- e) *Aree a verde*, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

ART. 54 - Assi viari da riqualificare ed intersezioni incoerenti

1. Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmati azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:
 - a) *Viabilità*: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità e delle intersezioni incoerenti attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.
 - b) *Sistemazioni*: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.

ART. 55 - Criteri per l'uso dei colori

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio (ad esempio il solo contorno di un negozio).
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue e il colore originario. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse al fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le comici delle finestre.
7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, comici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. È vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.
10. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

ART. 56 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 19 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
 - a) l'intervento diretto è ammesso se inferiore a 1.200 mc e comunque solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) l'intervento è subordinato a progetto unitario di cui all'art.9 delle presenti NTO, se compreso tra i 1.200mc e 1.800mc;
 - c) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO;
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
4. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.
5. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette in legno con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

ART. 57 - Zone C1.1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 19 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
 - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
3. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.
4. Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto delle presenti NTO.
5. In ogni caso, per interventi oltre il limite di 800 mc., e fino ad un massimo di 1.800 mc, è sempre necessario predisporre un progetto unitario ai sensi dell'art.9 delle presenti NTO.
6. Il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo e in caso di applicazione del co.4 dell'art.6 delle presenti NTO.
7. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette in legno con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 14 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 58 - Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art. 11.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 14 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette in legno con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 59 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. O a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.14 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. E' consentita la realizzazione all'interno di ciascun lotto edificabile di un'abitazione per il titolare o il custode . Tale abitazione potrà avere una Slp di mq. 200 e dovrà integrarsi nel volume del complesso produttivo. Fermo restando la Slp massima, l'abitazione potrà essere suddivisa in massimo tre unità da destinare alla locazione temporanea esclusivamente per gli addetti dell'attività svolta nel lotto.
4. Per le aree occupate o dismesse da attività classificate insalubri di 1a classe ai sensi del DM del 05/09/1994, si prescrive che la proprietà, nel caso in cui l'eventuale mutamento di destinazione d'uso previsto dal P.I., comporti l'applicazione di valori di soglia di contaminazione più restrittivi, dovrà impegnarsi a procedere ai sensi di quanto previsto dl titolo V, Parte Quarta del D. Lgs 152/2006, ovvero, produrre un piano di caratterizzazione dell'area interessata dall'insediamento.

ART. 60 - Attività produttive in zona impropria

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto le attività da trasferire. Per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001.
2. Fino al trasferimento in vista della riconversione residenziale delle aree, le stesse le stesse sono vincolate all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del P.R.G. previgente. Vi sono escluse nuove aziende e nuovi volumi, ammettendo pertanto: ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche e ad una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione
3. Eventuali nuove attività produttive in zona impropria saranno oggetto di apposita schedatura da recepire con relativa variante al P.I.
4. Il P.I. individua nelle tavole di progetto le attività schedate ai sensi della LR 11/1987 del PRG previgente: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali.

TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

ART. 61 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia

Edificabilità

Disposizioni generali

1. All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo- produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - b) impianti tecnici di modesta entità e di pubblica utilità come approvati dall'ente gestore del servizio, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
 - a) inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
 - b) dimensione o allineamento dei fori;
 - c) paramenti di finitura esterni;
 - d) manti di copertura.
4. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.
5. Gli interventi sui fabbricati residenziali esistenti possono comportare la creazione di nuove unità abitative fino ad un massimo complessivo di tre unità.

Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune;
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.16 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.
3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione vale quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii);
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.16;

ART. 62 - Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.

ART. 63 - Fabbricati rurali esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo

1. Per i fabbricati rurali esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo indicati nel P.I. valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede approvate con variante al P.R.G. approvata con DGR 2593 del 16/09/2008 e DCC 51 del 29/12/2008.

ART. 64 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
2. Tale manufatto dovrà:
 - a) avere dimensioni fino a 15 mq e altezza massima 2,50 m;
 - b) essere realizzato in legno;
 - c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di facile removibilità;
3. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E".

ART. 65 - Allevamenti zootecnici non intensivi

1. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E"
2. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004.
3. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
 - 25 metri dalle abitazioni;
 - 40 metri da strade e spazi pubblici;
 - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

ART. 66 - Allevamenti di carattere familiare

1. Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo per unità di allevamento. (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008).
2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
3. È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
 - 25 metri dalle abitazioni;
 - 40 metri da strade e spazi pubblici;
 - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

ART. 67 - Allevamento allo stato brado e semibrado

1. Modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado

può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016).

ART. 68 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici

1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale.
2. Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.
3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012.
4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012.
5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016).

ART. 69 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse)

1. I manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia, alimentati da biogas e biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), sono soggetti al rispetto delle distanze dalle case sparse e dai centri abitati, definite per la categoria di punteggi 0-30, secondo il prospetto che segue:

Potenza impianto (Kw)	Classe dimensionale corrispondente
Fino a 249	1
Tra 250 e 999	2
Sopra 999	3

2. Il vincolo del rispetto delle distanze non riguarda la casa dei custodi, allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto.

ART. 70 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche

1. Nelle zone E sono consentite l'attività agrituristiche e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla normativa regionale di settore.

TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

ART. 71 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
 - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
 - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. Nelle zone SA è prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde con eventuali attrezzature per il gioco o la pratica sportiva ed aree a parcheggio di superficie minima di 0,3 mq/mq di slp.
3. Nelle zone SB/c devono essere previste adeguate aree a parcheggio con superficie minima di 1mq/mq di slp. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati.
4. apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
5. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.

La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
6. I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo anche per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art. 16 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A..

ART. 72 - Zone "F"

1. Le zone "F1" comprendono i cimiteri esistenti nel territorio comunale.
2. Le aree "F2" comprendono i servizi tecnologici e le attrezzature/infrastrutture di interscambio quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc.
3. Le zone "F3" comprendono le attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo. Sono, inoltre, consentite modeste costruzioni per l'utilizzo delle strutture presenti nell'area. Devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - a) le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art. 14;
 - b) gli interventi sono subordinati a PUA e definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con una distribuzione razionale delle diverse funzioni e/o aree;
 - c) l'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Permessi di costruire.
 - d) i parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo anche per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art.16 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A..

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 73 - Viabilità esistente e programmata

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto definitivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
6. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

ART. 74 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti

1. In tali aree si applica la normativa nazionale e regionale di settore.

ART. 75 - Piste ciclabili esistenti e/o di progetto

1. Sono individuati le principali piste ciclabili esistenti e di progetto di interesse comunale e sovracomunale.
2. Le indicazioni relative alle piste ciclabili di progetto contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione definitiva.
3. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
 - a) lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
 - b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
 - c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
4. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
5. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
6. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di vaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.
7. Nel caso di percorsi ciclabili affiancati a strade carrabili, esse vanno separate con apposita segnaletica verticale e orizzontale. Non è comunque ammessa una variazione di quota, neanche minima, tra la sede stradale e la pista ciclabile, quando queste siano direttamente affiancate.
8. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA P.I.	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Note	Altre norme
		Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
A	1	-	-	-	-			Ricompresa nell'ambito di cui al PP approvato D.C.C. n. 79 del 26/10/1996 Piano Particolareggiato Coordinamento Centro Storico Capoluogo
A	2	-	-	-	-			
A	3	-	-	-	-			
A	4	-	-	-	-			
A	5	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	6	-	-	-	-			D.C.C. n. 13 del 12/04/2006 P.I.R.U. Capoluogo
A	7	-	-	-	-			Ricompresa nell'ambito di cui al PP approvato D.C.C. n. 79 del 26/10/1996 Piano Particolareggiato Coordinamento Centro Storico Capoluogo
A	8	-	-	-	-			
A	9	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	10	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	11	-	-	-	-			Ricompresa nell'ambito di cui al PP (PUA/23) approvato con D.C.C. n. 76 del 28/11/1997 Variante al Piano Particolareggiato n. 3 "Riviera Naviglio"
A	12	-	-	-	-			
A	13	-	-	-	-			
A	14	-	-	-	-			
A	15	-	-	-	-			
A	16	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	17	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	18	1,50	-	8,30	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	19	1,50	-	8,30	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	20	1,50	-	8,30	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	21	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	22	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	23	2,00	-	9,80	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	24	1,50	-	8,30	-			La densità fondiaria è comprensiva dei volumi esistenti e va riferita all'intera U.E. per gli interventi compatibili con la classificazione delle U.E. di valore culturale
A	25	-	-	-	-			Ricompresa nell'ambito di cui al PP approvato con D.C.C. n. 76 del 28/11/1997 Variante al Piano Particolareggiato n. 3 "Riviera Naviglio"
A	26	Esistente	-	-	-			
A	27	Esistente	-	-	-			

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m			
B	1	1,50	-	8,30			
B	2	1,50	-	8,30			
B	3	-	-	8,30		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
B	4	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XIV della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	5	-	-	9,80	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XV della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	6	1,50	-	8,30			
B	7	1,50	-	8,30			
B	8	1,50	-	8,30			
B	9	-	-	7,50			
B	10	-	-	9,80		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XVI della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	Scheda già attuata
B	11	2,00	-	9,80			
B	12	1,50	-	8,30			
B	13	2,00	-	9,80			
B	14	2,00	-	9,80			
B	15	2,00	-	9,80			
B	16	-	-	9,80			
B	17	-	-	9,80		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
B	18	-	-	9,80			
B	19	1,50	-	8,30			
B	20	-	-	-			
B	21	2,00	-	9,80			
B	22	2,00	-	9,80			
B	23	2,00	-	9,80			
B	24	-	-	9,80		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
B	25	2,00	-	9,80			
B	26	2,00	-	9,80			
B	27	2,00	-	9,80			
B	28	2,00	-	9,80			
B	29	2,00	-	9,80			
B	30	1,50	-	8,30			
B	31	1,50	-	8,30			
B	32	1,50	-	8,30			
B	33	1,50	-	8,30			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m			
B	34	-	-	8,30	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XVIII della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	35	-	-	8,30	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XIX della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	36	1,50	-	8,30			
B	37	1,50	-	8,30			
B	38	1,50	-	8,30			
B	39	1,50	-	8,30			
B	40	1,50	-	8,30			
B	41	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XL della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	42	1,50	-	8,30		-	-
B	43	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XX della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	44	2,00	-	9,80			
B	45	2,00	-	9,80			
B	46	2,00	-	9,80			
B	47	-	-	-		ex zona E	
B	48	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXI della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	49	1,50	-	8,30			
B	50	2,00	-	9,80			
B	51	1,50	-	8,30			
B	52	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXII della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	53	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXIII della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	54	1,50	-	8,30			
B	55	2,00	-	9,80			
B	56	1,50	-	8,30			
B	57	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXV della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	58	1,50	-	8,30			
B	59	-	-	8,30	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXV della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	60	1,50	-	8,30			
B	61	-	-	8,30	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXIV della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	62	2,00	-	9,80			
B	63	2,00	-	9,80			
B	64	1,50	-	8,30			
B	65	1,50	-	8,30			
B	66	1,50	-	8,30			
B	67	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXVI della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m			
B	68	2,00	-	9,80			
B	69	2,00	-	9,80			
B	70	2,00	-	9,80			
B	71	2,00	-	9,80			
B	72	1,50	-	8,30			
B	73	1,50	-	8,30			
B	74	1,50	-	8,30			
B	75	2,00	-	9,80			
B	76	2,00	-	9,80			
B	77	2,00	-	9,80			
B	78	2,00	-	9,80			
B	79	2,00	.	9,80			
B	80	2,00	-	9,80			
B	81	2,00	-	9,80			
B	82	-	-	9,80	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXVIII della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	83	2,00	-	9,80			
B	84	2,00	-	9,80			
B	85	2,00	-	9,80			
B	86	2,00	-	9,80			
B	87	2,00	-	9,80			
B	88	2,00	-	9,80			
B	89	2,00	-	9,80			
B	90	1,50	-	8,30			
B	91	-	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXVII della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	92	1,50	-	8,30			
B	93	1,50	-	8,30			
B	94	1,50	-	8,30			
B	95	2,00	-	9,80			
B	96	2,00	-	9,80			
B	97	2,00	-	9,80			
B	98	2,00	-	9,80			
B	102	1,50	-	8,30			
B	103	-	-	8,30	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXIX della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	104	1,50	-	8,30			
B	105	1,50	-	8,30			
B	106	2,00	-	9,80			
B	107	1,50	-	8,30			
B	108	1,50	-	8,30			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m			
B	109	2,00	-	9,80			
B	110	2,00	-	9,80			
B	111	2,00	-	9,80			
B	112	1,50	-	8,30			
B	113	1,50	-	8,30			
B	114	1,50	-	8,30			
B	115	2,00	-	9,80			
B	116	-	-	8,30	18/10/2018	Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXX della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
B	117	1,50	-	8,30			
B	118	1,50	-	8,30			
B	119	1,50	-	8,30			
B	120	1,50	-	8,30			
B	121	1,50	-	8,30			
B	122	1,50	-	8,30			
B	123	1,50	-	8,30			
B	124	1,50	-	8,30			
B	125	1,50	-	8,30			
B	126	1,50	-	8,30			
B	127	1,50	-	8,30			
B	128	1,50	-	8,30			
B	129	1,50	-	8,30			
B	130	1,50	-	8,30			
B	131	1,50	-	8,30			
B	132	1,50	-	8,30			
B	133	1,50	-	8,30			
B	134	1,50	-	8,30			
B	135	1,50	-	8,30			
B	136	1,00	-	8,30			
B	137	1,50	-	8,30		Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXXIX della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m			
C1	5	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.50 del 07/07/1994	
C1	6	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.19 del 12/06/2008	
C1	7	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.18 del 28/02/2005	
C1	8	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.14 del 29/03/1995	
C1	9	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.12 del 23/02/1984 - D.C.C. n.43 del 04/07/1984	
C1	10	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.2 del 17/02/2011	
C1	11	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.98 del 02/08/2017	
C1	13	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.79 del 28/10/1996	
C1	14	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.21 del 11/04/2005	
C1	15	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.4 del 05/01/1996	
C1	16	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.33 del 21/04/1980	
C1	17	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.47 del 21/10/2004	
C1	18	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.6 del 31/01/1997 e n.12 del 19/05/2000	
C1	19	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C.: - n. 12 del 23.02.1984 -n. 12 del 27.02.1985 -n. 13 del 27.02.1985 -n. 28 del 21.04.1986	
C1	20	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.17 del 27/02/1997	
C1	21	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.53 del 05/11/1999	
C1	22	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C. n.61 del 26/11/1999	
C1	23	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. adottato con D.G.C. n.117 del 12/09/2019 in corso di approvazione	
C1	24	-	-	-			
C1	25	-	-	-		All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina del Piano di Recupero di cui alla variante al PRG approvata con D.C.C. n.61 del 26/11/1999	
C1	27	-	-	-			

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA PI	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mc/mq)	% max	m			
C1	29	-	-	-			
C1	30	-	-	-			

REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1.1

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m		
C1.1	1	-	-	-	7,50		
C1.1	2	-	-	-	7,50		
C1.1	3	-	-	-	7,50		
C1.1	4	-	-	-	7,50		
C1.1	5	-	-	-	7,50		
C1.1	6	-	-	-	7,50		
C1.1	7	-	-	-	7,50		
C1.1	8	-	-	-	7,50		
C1.1	9	-	-	-	7,50		
C1.1	10	-	-	-	7,50		
C1.1	11	-	-	-	7,50		
C1.1	12	-	-	-	7,50		
C1.1	13	-	-	-	7,50		
C1.1	14	-	-	-	7,50		
C1.1	15	-	-	-	7,50		
C1.1	16	-	-	-	7,50		
C1.1	17	-	-	-	7,50		
C1.1	18	-	-	-	7,50		
C1.1	19	400	*1,00	-	6,80		*Volume massimo 800mc
C1.1	20	400	*1,00	-	6,80		*Volume massimo 800mc
C1.1	21	-	-	-	7,50		
C1.1	22	-	-	-	7,50		
C1.1	23	-	-	-	7,50		
C1.1	24	-	-	-	7,50		
C1.1	25	-	-	-	7,50		
C1.1	26	-	-	-	7,50		
C1.1	27	-	-	-	7,50		
C1.1	28	-	-	-	7,50		
C1.1	29	400	*1,00	-	6,80		*Volume massimo 800mc
C1.1	30	-	-	-	7,50		
C1.1	31	-	-	-	7,50		
C1.1	32	-	-	-	7,50		
C1.1	33	-	-	-	7,50		
C1.1	34	-	-	-	7,50		
C1.1	35	-	-	-	7,50		
C1.1	36	-	-	-	7,50		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m		
C1.1	37	-	-	-	7,50		
C1.1	38	-	-	-	7,50		
C1.1	39	-	-	-	7,50		
C1.1	40	-	-	-	7,50		
C1.1	41	-	-	-	7,50		
C1.1	42	-	-	-	7,50		
C1.1	43	-	-	-	7,50		
C1.1	44	-	-	-	7,50		
C1.1	45	-	-	-	7,50		
C1.1	46	-	-	-	7,50		
C1.1	47	-	-	-	7,50		
C1.1	48	-	-	-	7,50		
C1.1	49	-	-	-	7,50		
C1.1	50	-	-	-	7,50		
C1.1	51	-	-	-	7,50		
C1.1	52	-	-	-	7,50		
C1.1	53	-	-	-	7,50		
C1.1	54	-	-	-	7,50		
C1.1	55	-	-	-	7,50		
C1.1	56	-	-	-	7,50		
C1.1	57	-	-	-	7,50		
C1.1	58	-	-	-	7,50		
C1.1	59	-	-	-	7,50		
C1.1	60	-	-	-	7,50		
C1.1	61	-	-	-	7,50		
C1.1	62	-	-	-	7,50		
C1.1	63	-	-	-	7,50		
C1.1	64	-	-	-	7,50		
C1.1	65	-	-	-	7,50		
C1.1	66	-	-	-	7,50		
C1.1	67	-	-	-	7,50		
C1.1	68	-	-	-	7,50		
C1.1	69	-	-	-	7,50		
C1.1	70	-	-	-	7,50		
C1.1	71	400	*1,00	-	6,80		*Volume massimo 800mc
C1.1	72	-	-	-	7,50		
C1.1	73	-	-	-	7,50		
C1.1	74	-	-	-	7,50		
C1.1	75	-	-	-	7,50		

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m		
C1.1	76	-	-	-	7,50		
C1.1	77	-	-	-	7,50		
C1.1	78	-	-	-	7,50		
C1.1	79	-	-	-	7,50		
C1.1	80	-	-	-	7,50		
C1.1	81	-	-	-	7,50		
C1.1	82	-	-	-	7,50		
C1.1	83	-	-	-	7,50		
C1.1	84	-	-	-	7,50		
C1.1	85	-	-	-	7,50		
C1.1	86	-	-	-	7,50		
C1.1	87	-	-	-	7,50		
C1.1	88	-	-	-	7,50		
C1.1	89	-	-	-	7,50		
C1.1	90	-	-	-	7,50		
C1.1	91	-	-	-	7,50		
C1.1	92	-	-	-	7,50		
C1.1	93	-	-	-	7,50		
C1.1	94	-	-	-	7,50		
C1.1	95	400	*1,00	-	6,80		*Volume massimo 800mc
C1.1	96	-	-	-	7,50		
C1.1	97	-	-	-	7,50		
C1.1	98	-	-	-	7,50		
C1.1	99	-	-	-	7,50		
C1.1	100	-	-	-	7,50		

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone C2

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA P.R.G.	Lotto minimo	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Modalità di intervento	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m				
C2/	1	-	1,00	40	6,80	18/10/2018	PUA		
C2/	2	-	1,00	40	7,50 residenze a schiera 9,80 a blocco e miste	18/10/2018	PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico o PUA con la zona SC/16	
C2/	3	-	1,50	40	8,30		PUA		
C2/	4	-	1,50	40	8,30	18/10/2018	PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con le zone C2/5 - C2/6 - C2/10 - SC/1 - SC/27 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	
C2/	5	-	1,00	40	6,80	18/10/2018	PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con le zone C2/4 - C2/6 - C2/10 - SC/1 - SC/27 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	
C2/	6	-	1,50	40	8,30		PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con le zone C2/4 - C2/5 - C2/10 - SC/1 - SC/27 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	
C2/	7	-	1,00	40	6,80	18/10/2018	PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la zona C2/8 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	L'intervento è subordinato alla realizzazione da parte del proponente della viabilità programmata del P.I. tra Vicolo Torino e Via Asti.
C2/	8	-	1,00	40	6,80		PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con la zona C2/7 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	
C2/	9	-	1,00	40	7,50 residenze a schiera 9,80 a blocco e miste	18/10/2018	PUA		
C2/	10	-	1,00	40	6,80	18/10/2018	PUA	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con le zone C2/4 - C2/5 - C2/6 - SC/1 - SC/27 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Indice di Utilizzazione fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Modalità di attuazione	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		Massimo (mq/mq)	% max	m				
D	1							All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui il P.U.A. approvato con D.C.C. n.54 del 21/10/2004
D	2							All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui il P.U.A. approvato con D.C.C. n.55 del 16/11/1989
D	3							All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui il P.U.A. approvato con D.C.C. n.12 e n.13 del 09/03/1989
D	4							All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui il P.U.A. approvato con D.C.C. n.21 del 29/03/1988
D	5							All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui il P.U.A. approvato con D.C.C. n.2 del 17/02/2011
D	6	-	-	-	-			
D	7	1,00	70%	10,00	PUA*	18/10/2018	b1) Edificazione in serie per moduli funzionali di tipologia unificata. Le unità produttive potranno avere superfici variabili in larghezza, con campate di dimensioni multiple del modulo base.	Per la tipologia b1) dovrà essere prevista una strada di servizio carrabile sul fronte retrostante rispetto la viabilità principale per carico e scarico merci
		0,80	60%					
D	8	-	-	-	-			

L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico o PUA con la zona SC/34. Destinazioni d'uso ammesse: edifici produttivi con tutti gli annessi funzionali all'attività quali magazzini, depositi, esposizioni, mostre e commercializzazione dei prodotti dell'attività produttiva, uffici, servizi collettivi e mensa per gli addetti, attrezzature tecnologiche.

- * Commercio all'ingrosso ed al minuto non collegato all'attività produttiva, è ammesso per una superficie massima del 30% della potenzialità costruttiva del lotto.
 E' consentita la realizzazione all'interno di ciascun lotto edificabile di un'abitazione per il titolare o il custode. Tale abitazione potrà avere una Superficie lorda di pavimento massima di mq. 200 e dovrà integrarsi nel volume del complesso produttivo. Fermo restando la Slp massima, l'abitazione potrà essere suddivisa in massimo tre unità da destinare alla locazione temporanea esclusivamente per gli addetti dell'attività svolta nel lotto.

REPERTORIO NORMATIVO - PUA

TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	APPROVAZIONE	NOTE
P.U.A./	1	P. di L.	PRODUTTIVO	D.C.C. n.54 del 21/10/2004	All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo
P.U.A./	2	P. di L.	PRODUTTIVO	D.C.C. n.55 del 16/11/1989	
P.U.A./	3	P. di L.	PRODUTTIVO	D.C.C. n.12 e n.13 del 09/03/1989	
P.U.A./	4	P. di L.	PRODUTTIVO	D.C.C. n.21 del 29/03/1988	
P.U.A./	5	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.50 del 07/07/1994	
P.U.A./	6	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.24 del 19/02/1982	
P.U.A./	7	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.18 del 28/02/2005 - D.G.C. n.518 del 28/11/1984	
P.U.A./	8	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.14 del 29/03/1995	
P.U.A./	9	P.E.E.P.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.12 del 23/02/1984 - D.C.C. n.43 del 04/07/1984	
P.U.A./	10	P.R.	RESIDENZIALE / COMMERCIALE	D.C.C. n.2 del 17/02/2011	
P.U.A./	11	P.R.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.98 del 02/08/2017	
P.U.A./	12	P.I.R.U.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.13 del 12/04/2006	
P.U.A./	13	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.79 del 28/10/1996	
P.U.A./	14	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.21 del 11/04/2005	
P.U.A./	15	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.4 del 05/01/1996	
P.U.A./	16	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.33 del 21/04/1980	
P.U.A./	17	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.47 del 21/10/2004	
P.U.A./	18	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.6 del 31/01/1997 e n.12 del 19/05/2000	
P.U.A./	19	P.E.E.P.	RESIDENZIALE	All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con D.C.C.: - n. 12 del 23.02.1984 -n. 12 del 27.02.1985 -n. 13 del 27.02.1985 -n. 28 del 21.04.1986	
P.U.A./	20	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.17 del 27/02/1997	
P.U.A./	21	P. di L.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.53 del 05/11/1999	
P.U.A./	22	P.P.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.61 del 26/11/1999	
P.U.A./	23	P.P.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.76 del 28/11/1997	Ambito di cui al Piano Particolareggiato attuato e/o da attuarsi, previo coordinamento urbanistico mediante PUA. Restano confermati i contenuti e le quantità per quanto compatibili con la disciplina del PAT.

TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	APPROVAZIONE	NOTE
P.U.A./	24	PIRUEA	RESIDENZIALE	DPRV n. 305 del 27/07/2004	All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo
P.U.A./	25	PdR	RESIDENZIALE	Piano di Recupero di cui alla variante al PRG approvata con D.C.C. n.61 del 26/11/1999	
P.U.A./	26	PdR	RESIDENZIALE	D.C.C. n. 19 del 12/06/2008	
P.P.		P.P.	RESIDENZIALE	D.C.C. n.79 del 28/10/1996	Ambito di cui al Piano Particolareggiato attuato e/o da attuarsi, previo coordinamento urbanistico mediante PUA. Restano confermati i contenuti e le quantità per quanto compatibili con la disciplina del PAT.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO – Aree a servizi

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Densità territoriale	Superficie di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	mq	m		
F1	1	Cimiteri						
F2	1	Attrezzature tecnologiche						
F2	2	Ecocentro						
F3	1	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico		0,5	15%	10,00	Parcheggio 1mq/mq SLP	Attuazione attraverso PUA
F3	2	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico					**	Attuazione attraverso PUA
F3	3	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico		0,5	15%	10,00	Parcheggio 1mq/mq SLP	Attuazione attraverso PUA
F3	4	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico		0,5	15%	10,00	Parcheggio 1mq/mq SLP	Attuazione attraverso PUA
F3	5	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico		10% mq/mq	10%	10,00	Parcheggio 1mq/mq SLP - ***	Attuazione attraverso PUA
F3	6	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico		0,5	15%	10,00	Parcheggio 1mq/mq SLP	Attuazione attraverso PUA
F3	7	Attività ricettive, sportive e ricreative pubblico/private di interesse pubblico		0,5	15%	10,00	Parcheggio 1mq/mq SLP	Attuazione attraverso PUA. Si prescrive la realizzazione della pista ciclo-pedonale in collegamento con via Spalato in subordine alla disponibilità all'uso delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale
SA	1	Istruzione dell'obbligo					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SA	2	Istruzione dell'obbligo					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SA	3	Istruzione dell'obbligo					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SA	4	Istruzione dell'obbligo						
SA	5	Istruzione dell'obbligo						
SA	6	Istruzione dell'obbligo						
SA	7	Istruzione dell'obbligo						
SA	8	Istruzione dell'obbligo						
SA	9	Istruzione dell'obbligo						
SA	10	Istruzione dell'obbligo						
SA	11	Istruzione dell'obbligo					Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXXIX della Variante n.23 al PRG previgente allegata alle NTO	
SB/c	1	Aree per attrezzature di interesse comune civile					Ricomprese nell'ambito di cui al PP approvato D.C.C. n. 79 del 26/10/1996 Piano Particolareggiato Coordinamento Centro Storico Capoluogo	Municipio comunale, magazzino comunale e parcheggio
SB/c	2	Aree per attrezzature di interesse comune civile						
SB/c	3	Aree per attrezzature di interesse comune civile						Caserma Carabinieri
SB/c	4	Aree per attrezzature di interesse comune civile						Ufficio postale
SB/c	5							

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Densità territoriale	Superficie di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	mq	m		
SB/c	6							
SB/r	1	Aree per attrezzature di interesse comune religioso					Ricompresa nell'ambito di cui al PIRU approvato D.C.C. n.13 del 12/04/2006	
SB/r	2	Aree per attrezzature di interesse comune religioso					Ricompresa nell'ambito di cui al PP approvato D.C.C. n. 79 del 26/10/1996 Piano Particolareggiato Coordinamento Centro Storico Capoluogo	
SB/r	3	Aree per attrezzature di interesse comune religioso					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SB/r	4	Aree per attrezzature di interesse comune religioso					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SB/r	5	Aree per attrezzature di interesse comune religioso						
SC	1	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	2	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						Impianti sportivi
SC	3	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						Impianti sportivi
SC	4	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con le zone C2/4 - C2/5 - C2/6 - C2/10 - SC/27 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	
SC	5	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						Impianti sportivi
SC	6	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	7	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	8	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					Ricompresa nell'ambito di cui al PIRU approvato D.C.C. n.13 del 12/04/2006	
SC	9	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	10	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	11	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					Ricompresa nell'ambito di cui al PIRU approvato D.C.C. n.13 del 12/04/2006	
SC	12	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					Ricompresa nell'ambito di cui al PP approvato D.C.C. n. 79 del 26/10/1996 Piano Particolareggiato Coordinamento Centro Storico Capoluogo	
SC	13	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SC	14	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						Piazza
SC	15	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	18/10/2018				Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XVIII della Variante n.23 al PRG previgente allegata alle NTO	
SC	16	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	18/10/2018	0,004	-	3,50	L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico o PUA con la zona C2/2	
SC	17	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	18	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Densità territoriale	Superficie di area coperta	Altezza massima degli edifici	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	mq	m		
SC	19	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	25	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						Impianti sportivi
SC	26	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						Impianti sportivi
SC	27	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico con le zone C2/4 - C2/5 - C2/6 - C2/10 - SC/1 secondo quanto prescritto dall'art.8 delle NTO	
SC	28	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	31	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione		0,004	-	3,50	*	
SC	32	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione						
SC	33	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	18/10/2018				Valgono i contenuti di cui alla SCHEDA XXIX della Variante n.23 al PRG previgente allegate alle NTO	
SC	34	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione	18/10/2018				L'attuazione è subordinata ad un progetto di coordinamento urbanistico o PUA con la zona D/7	
SC	36	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					All'interno della zona valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui al P.U.A. approvato con DPRV n. 305 del 27/07/2004	
SC	37	Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione					Orti comunali	

ALLEGATO B

Schede normative Variante n.23 del 2005

VARIANTE PARZIALE 23/2005

AL PRG PREVIGENTE

CRITERI DI PROGETTAZIONE E DI ATTUAZIONE DELLE ZONE DI PEREQUAZIONE

A) GENERALITÀ

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Per "zone di perequazione" si intendono specifici ambiti territoriali urbani ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile.

All'interno dei singoli ambiti territoriali lo S.U.A. prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti; nuovi servizi; interventi di riqualificazione ambientale; attrezzature e servizi puntuali ed a rete.

Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:

- parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria;
- parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

Nelle aree di perequazione oltre alla destinazione residenziale potrà essere consentita la compresenza di usi appartenenti alle funzioni commerciali e terziarie in stretto rapporto funzionale. La misura della destinazione non residenziale è definita in sede di S.U.A. nel rispetto delle percentuali fissate per ciascun Piano dalla presenti N.T.A..

L'attuazione delle aree di perequazione avviene con riferimento alle seguenti definizioni:

Superficie territoriale di zona soggetta a perequazione (Stp): Individua la superficie territoriale alla quale si applicherà il meccanismo della perequazione.

Superficie edificabile privata (Sepr): Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze): essa comprenderà la viabilità privata e pedonale relativa agli insediamenti, i parcheggi privati e le rampe di accesso agli stessi qualora siano previsti, dallo S.U.A., al piano interrato o seminterrato.

Superficie edificabile pubblica (Sepu): Individua l'area sulla quale andrà concentrata l'edificazione pubblica (comparto edificatorio comprendente edifici e pertinenze) con specifica destinazione a P.E.E.P. o E.R.P.. In essa andrà, comunque, individuata la dotazione di parcheggi pubblici.

Superficie a Servizi (Ss): Individua l'area che andrà ceduta al Comune e/o vincolata ad uso pubblico, da destinare a verde, nonché ad attrezzature e servizi.

B) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione della zona di perequazione dovrà avvenire:

- sulla scorta dello S.U.A. eventualmente inquadrato in un Piano Guida nel caso di attuazione per stralci;
- sulla scorta di una convenzione urbanistica per tramite della quale vengono definiti i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione, gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali scomputi.

Per gli standard primari comprensivi delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili, è richiesta la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere senza corrispettivo in denaro, ovvero a scomputo degli oneri primari secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 86 della L.R. n. 61/1985; per i servizi secondari è richiesta la cessione al Comune e/o vincolo di uso pubblico senza corrispettivo in denaro nel rispetto della Convenzione tipo comunale.

Per quanto riguarda la superficie a servizi (Ss), la stessa andrà ceduta al Comune e/o vincolata all'uso pubblico.

L'area a servizi di cui sopra e le eventuali opere eseguite, vanno scomputate sulla scorta della convenzione tipo comunale. Lo scomputo, rispetto all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondari è effettuato sulla base del valore dell'area e delle eventuali opere, fermo restando che all'area, essendo ormai priva di qualsiasi potenzialità edificatoria,

viene attribuito il valore agricolo base annualmente stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio.

SCHEDA n. I/2005

OGGETTO DELLA VARIANTE	<p>“Calcolo del plusvalore e della verifica della convenienza pubblica”.</p> <p>Nei casi in cui le nuove costruzioni, conseguenti alla volumetria residenziale attribuita con la presente variante parziale, sono realizzate per la prima abitazione, con le caratteristiche e secondo le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 84 della L.R. 61/85, del proprietario del terreno al momento dell'adozione della variante, e dei suoi familiari diretti, il plusvalore a favore del comune viene ridotto al 10% del plusvalore netto (del totale, cioè, complessivo del plusvalore a favore del comune e della proprietà).</p> <p>Detta riduzione è subordinata alla presentazione in sede di richiesta di permesso a costruire di obbligo registrato e trascritto a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dal rilascio del certificato di agibilità.</p> <p>Rimane comunque l'obbligo a carico del privato a realizzare interamente le opere di urbanizzazione previste dal Comune nell'ambito delle specifiche schede di variante, anche nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune siano di importo superiore al 10% del plusvalore netto.</p>
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	<p>La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.</p> <p>Per zone di perequazione si intendono specifici ambiti territoriali urbani ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile, mediante il “Calcolo del plusvalore e della verifica della convenienza pubblica”.</p> <p>All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali e a rete.</p> <p>In detti ambiti territoriali si applica il criterio della ripartizione, ossia parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria, e parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.</p>

CALCOLO DEL PLUSVALORE E DELLA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Il calcolo del plusvalore e della verifica della convenienza pubblica costituiscono principio informatore e procedura strutturale del vigente P.R.G.

Nei casi in cui le nuove costruzioni, conseguenti alla volumetria residenziale attribuita con la presente variante parziale, sono realizzate per la prima abitazione, con le caratteristiche e secondo le modalità di cui al terzo comma dell'articolo 84 della L.R. 61/85, del proprietario del terreno al momento dell'adozione della variante, e dei suoi familiari diretti, il plusvalore a favore del comune viene ridotto al 10% del plusvalore netto (del totale, cioè, complessivo del plusvalore a favore del comune e della proprietà).

Detta riduzione è subordinata alla presentazione in sede di richiesta di permesso a costruire di obbligo registrato e trascritto a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno sette anni dal rilascio del certificato di agibilità.

Rimane comunque l'obbligo a carico del privato a realizzare interamente le opere di urbanizzazione previste dal Comune nell'ambito delle specifiche schede di variante, anche nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune siano di importo superiore al 10% del plusvalore netto.

ILLUSTRAZIONE DEL MECCANISMO PER IL CALCOLO DEL PLUSVALORE E PER LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Premessa

La "Scheda per il calcolo del plusvalore e per la verifica della convenienza pubblica", è strutturata in cinque parti.

- Prima parte : Calcolo del plusvalore derivante dalla Variante
Seconda parte : Calcolo del plusvalore derivante dal PRG vigente
Terza parte : Calcolo del plusvalore netto
Quarta parte : Verifica della convenienza pubblica, ovvero verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune
Quinta parte : Plusvalore da cedere al Comune.

Si illustrano di seguito, per ciascuna delle cinque parti della Scheda, i criteri e le modalità per lo svolgimento dei relativi calcoli.

PARTE PRIMA - Calcolo del plusvalore derivante dalla Variante

Attualizzazione della formula per il calcolo del plusvalore

Il calcolo del plusvalore derivante dalla Variante [P1] viene effettuato con la seguente formula:

$$P1 = R - (Ce + Cu + Cse + St + Oc + Ov + U)$$

dove

- P1 = Plusvalore derivante dalla Variante
R = Ricavo lordo (in base al valore di mercato)
Ce = Costo di costruzione dell'edilizia residenziale
Cu = Costo delle opere di urbanizzazione primaria
Cse = Costo delle opere di sistemazione esterne (di competenza del privato)
St = Spese tecniche
Oc = Oneri di concessione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e onere di costruzione)
Ov = Oneri vari (spese varie, oneri finanziari, etc.)
U = Utile del promotore (stimato al 12% del Ricavo lordo)

Criteri e modalità di calcolo

Si illustrano di seguito i criteri e le modalità di calcolo con cui si definiscono, per ciascuna voce, i valori da utilizzare per il calcolo del plusvalore derivante dalla Variante ai punti 1, 2 e 3 della Scheda che riguardano i calcoli per la stima:

al punto 1, del Ricavo lordo, derivante dall'intervento previsto dalla Variante;

al punto 2, delle singole voci di Spesa da sostenere per la realizzazione degli interventi previsti nella Variante;
al punto 3, del Plusvalore generato dall'intervento previsto nella Variante.

A) Ricavo lordo (punto 1 della Scheda)

Il Ricavo lordo deve corrispondere al valore di vendita, ai prezzi attuali di mercato, delle volumetrie realizzabili in ciascun Ambito di intervento.

Il predetto ricavo lordo viene calcolato al 50% per le parti di volumetrie che determinano il cambiamento di destinazione d'uso e residenziale di pre-esistenze.

I valori da considerare sono i seguenti.

Volumetria massima ammessa (voce 1.1 della Scheda). Corrisponde alla nuova volumetria ammessa con la Variante.

Prezzo di vendita al mc. (voce 1.2 della Scheda). Corrisponde al valore di mercato delle volumetrie residenziali da stimarsi tenendo conto dei valori immobiliari correnti nel Comune.

Il rapporto tra il valore di vendita al metro cubo e il valore di vendita al metro quadrato va definito tenendo conto che circa 1/3 del prezzo di vendita al metro quadrato (che fa riferimento in genere alla sola superficie netta dell'alloggio) è riferibile alla superficie delle pertinenze (garage, poggioni, spazi comuni, etc.) e degli spazi comuni afferenti all'alloggio.

B) Costo di costruzione dell'edilizia residenziale (voce 2.1 della Scheda)

Il costo di costruzione medio dell'edilizia residenziale di qualità standard va calcolato tenendo conto dei valori correnti nel Comune.

Il costo di costruzione va calcolato per metro cubo, per cui il rapporto rispetto al costo di costruzione medio al metro quadrato va definito depurando il costo di costruzione al mq. Di un 20% corrispondente alle volumetrie verticali.

Inoltre, per tenere conto delle corrispondenti voci considerate di seguito nella Scheda, il valore così depurato va ulteriormente depurato delle seguenti percentuali:

un 10% corrispondente alle spese tecniche,

un 9% corrispondente agli oneri vari,

un 12% corrispondente all'utile del promotore.

C) Costo delle opere di urbanizzazione primaria (voce 2.2 della Scheda)

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria dovute per legge, cioè delle aree a verde e a parcheggi necessarie per soddisfare gli standard di legge, va calcolato sulla base delle superfici corrispondenti agli abitanti equivalenti insediabili con il nuovo intervento e dei costi unitari al mq. delle aree a verde e a parcheggio stimati.

D) Costo delle sistemazioni esterne (voce 2.3 della Scheda)

Il costo delle altre opere di urbanizzazione comunque a carico del promotore dell'intervento (viabilità di accesso e di distribuzione, reti di sottoservizi, etc.) e delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici (verde privato, muri di recinzione, percorsi carrabili e pedonali, passi carrai, etc.) va calcolato, al lordo dell'IVA, in una percentuale del 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, corrispondente all'incidenza media di questo tipo di opere nella realizzazione di interventi residenziali.

E) Spese tecniche (voce 2.4 della Scheda)

L'incidenza delle spese tecniche (IVA compresa) va calcolata nella percentuale del 10% della somma del valore del costo di costruzione (voce 2.1) e di quelli delle opere di urbanizzazione primarie (voce 2.2) e delle sistemazioni esterne (voce 2.3).

F) Oneri di concessione (voce 2.5 della Scheda)

L'incidenza degli oneri di concessione dovuti per legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e onere di

costruzione) è variabile in rapporto alle specifiche situazioni, tenuto conto che gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti qualora si realizzino le opere di urbanizzazione primaria richieste per legge, mentre l'onere di urbanizzazione secondaria e l'onere di costruzione sono comunque dovuti.

È pertanto necessario fare riferimento ai valori degli oneri di concessione vigenti nel Comune al momento del rilascio del Permesso a costruire o del Piano di Lottizzazione.

G) Oneri vari (voce 2.6 della Scheda)

L'incidenza degli oneri di vario tipo (oneri finanziari, spese varie) gravanti sul Ricavo totale (cioè sul valore di mercato delle volumetrie residenziali realizzabili) va calcolata nella percentuale del 9% della somma dei valori delle precedenti voci 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 della Scheda (di cui un 6-7% assegnabile agli oneri finanziari e un 2-3% alle spese varie).

H) Utile del promotore (voce 2.7 della Scheda)

L'incidenza dell'utile del promotore va calcolata nel 12% del valore del Ricavo totale.

I) Spese totali (voce 2.8 della Scheda)

La somma delle voci di spesa dà il valore totale delle spese che servono per realizzare gli interventi necessari alla piena fruibilità delle volumetrie residenziali.

L) Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.9 della Scheda)

Il rapporto tra il Ricavo totale (stimato al punto 1 della Scheda) e le Spese totali segnala quale sia il costo lordo per mc., comprensivo cioè di ogni onere e spesa, per realizzare gli interventi previsti.

M) Stima del Plusvalore (punto 3 della Scheda)

Il Plusvalore derivante dai nuovi interventi ammessi dalla Variante va calcolato come differenza tra il valore del Ricavo totale (punto 1 della Scheda) e il valore delle Spese totali (voce 2.8 della Scheda).

PARTE SECONDA – Calcolo del plusvalore derivante dal PRG vigente

Attualizzazione della formula per il calcolo del plusvalore

Il calcolo del plusvalore derivante dal PRG vigente [P2] va compiuto in funzione degli interventi possibili, nelle stesse aree, in base alle classificazioni del vigente PRG, per cui si deve tenere conto:

della classificazione che le aree, interessate dal nuovo intervento, hanno nel PRG vigente;

del valore che viene assegnato a tali terreni in base alla loro classificazione nel PRG vigente;

alle voci relative alle spese che sarebbero necessarie per la piena realizzazione degli interventi previsti dal PRG vigente.

Criteri e modalità di calcolo

I criteri e le modalità di calcolo da utilizzare al punto 4 della Scheda per il calcolo del plusvalore derivante dal PRG vigente sono gli stessi utilizzati per il calcolo del plusvalore derivante dalla Variante ed illustrati al precedente paragrafo 1.2.

PARTE TERZA – Calcolo del Plusvalore netto

La formula prevede che la "convenienza privata" risulti da $P1 - P2$, ovvero che la convenienza del privato risulti soddisfatta quando si determini un saldo attivo tra il plusvalore derivante dalla Variante [P1] e il plusvalore derivante dal PRG vigente [P2].

Questo saldo attivo corrisponde al Plusvalore netto, sul quale andranno poi calcolate la quota non inferiore al 60% da cedere al Comune e la quota non superiore al 40% che resta nella disponibilità del privato.

Al punto 6 del Scheda il Plusvalore netto va calcolato come differenza tra il plusvalore derivante dalla Variante e il plusvalore derivante dal PRG vigente, ovvero: $P = P1 - P2$.

PARTE QUARTA – Verifica della convenienza pubblica

Premessa

La convenienza pubblica si può ritenere soddisfacente quando il Comune acquisisce una quota del plusvalore netto non inferiore al 60% o direttamente o attraverso opere pubbliche di importo corrispondente, realizzate dal privato e acquisite al patrimonio comunale.

La verifica della “convenienza pubblica” va svolta nel modo seguente.

Va dapprima definita la quota del plusvalore netto che deve essere ceduta al Comune (punto 7 della Scheda).

Va poi calcolato il valore delle opere di urbanizzazione primarie aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune (punto 8 della Scheda).

Va infine verificato se il valore delle opere richieste dal Comune rientri nella percentuale del plusvalore netto da cedere al Comune (punto 9 della Scheda).

La verifica è positiva, e quindi la “convenienza pubblica” risulta soddisfatta, quando il valore delle opere richieste dal Comune risulta uguale o superiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto (voce 9 della Scheda).

Si illustrano di seguito i criteri e le modalità con cui sono stati definiti, per ciascun punto, i valori utilizzati per la verifica della “convenienza pubblica”.

La ripartizione del Plusvalore netto (punto 7 della Scheda)

Il Plusvalore netto, calcolato al punto 6 della Scheda, va ripartito, secondo il criterio definito dall’art. 10 bis delle NTA, in due quote:

una quota da cedere al Comune, non inferiore al 60% e non superiore al 65%;

una quota che rimane nella disponibilità del privato, non superiore al 40% e non inferiore al 35%.

I valori di queste due quote vanno calcolati alle voci 7.1 e 7.2 della Scheda e diventano i punti di riferimento per la successiva verifica della convenienza pubblica.

Le opere aggiuntive richieste dal Comune (punto 8 della Scheda)

Il valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune, la cui realizzazione va prevista in convenzione a carico del privato, va calcolato con le seguenti modalità.

Costo delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive (voce 8.1 della Scheda). Il costo viene calcolato, per ciascuna delle opere di urbanizzazione richieste, moltiplicando la superficie per il relativo costo unitario al mq.

Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (voce 8.2 della Scheda). Il valore del costo delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive va aumentato di un 20% per tenere conto delle spese tecniche di progettazione, stimato nell’11% del costo delle opere (maggiore di quello delle spese tecniche per l’edilizia residenziale), e degli oneri vari, stimati nel 9% del costo delle opere (come per l’edilizia residenziale).

Valore delle aree delle precedenti opere di urbanizzazione (voce 8.3 della Scheda). Il valore viene calcolato moltiplicando la superficie totale delle aree delle precedenti opere di urbanizzazione per il valore al mq. ad esse assegnato.

Valore delle altre aree da cedere al Comune (voce 8.4 della Scheda). Il valore delle aree di cui il Comune chiede la cessione per potervi realizzare opere già programmate o di futura programmazione, non a carico del privato, viene calcolato moltiplicando la superficie totale di tali aree per lo stesso valore utilizzato in precedenza (punto c).

Valore delle altre opere richieste (voce 8.5 della Scheda). Il valore viene calcolato tenendo conto del tipo di opere richieste dal Comune. Ad esempio, se si trattasse di un alloggio, il suo valore andrà stimato applicando lo stesso prezzo di vendita al mq. utilizzato per il calcolo del Ricavo lordo, al punto 1 della Scheda.

La somma dei valori di queste cinque voci dà il valore totale delle opere aggiuntive richieste dal Comune (voce 8.6 della Scheda).

La verifica della convenienza pubblica (punto 9 della Scheda)

La verifica del soddisfacimento della “convenienza pubblica” viene compiuta ai punti 9 e 10 della Scheda.

La verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune (punto 9 della Scheda) risulta dal confronto del valore delle opere richieste dal Comune con l'importo della quota minima del 60% del plusvalore netto da cedersi al Comune.

Il valore delle opere richieste comunque non dovrà essere superiore alla quota massima del 65% del plusvalore netto, come stabilito dall'art. 10 bis delle NTA.

Qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore al valore della quota minima del 60% la “convenienza pubblica” viene soddisfatta calcolando la differenza (voce 9.3 della Scheda) risultante tra il valore della quota minima del 60% e il valore delle opere da realizzare; tale differenza quantifica la quota di plusvalore (voce 11.3 della Scheda) che il privato dovrà cedere direttamente al Comune ad integrazione della quota ceduta con la realizzazione delle opere richieste, come stabilito dall'art. 10 bis delle NTA.

PARTE QUINTA - plusvalore netto da cedere al comune

La parte quinta della Scheda definisce quale sia la quota del plusvalore netto da cedere al Comune e quali siano le modalità di cessione, ovvero se solo tramite la realizzazione delle opere richieste oppure con la realizzazione delle opere richieste e con un versamento diretto integrativo oppure solo con un versamento diretto rinviando alla convenzione, prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione, la definizione delle forme e dei tempi con cui effettuare la corresponsione.

Sono previste due possibilità.

Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale alla quota minima del 60%. In tal caso la quota di plusvalore netto da cedere al Comune corrisponde alla quota minima del 60% (già definita alla voce 7.4). Nella Scheda si indicano l'importo da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 11.2) e l'importo da cedere direttamente (voce 11.3).

Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%. In tal caso la quota di plusvalore netto da cedere al Comune corrisponde al valore delle opere richieste (voce 12.1).

Nella Scheda infine vengono calcolati due parametri che definiscono con maggiore compiutezza l'entità del plusvalore netto da cedere al Comune.

Il primo parametro (voce 13) definisce quale sia il plusvalore netto per metro cubo che il privato cede al Comune, mentre il secondo parametro (voce 14) definisce quale sia l'incidenza sul Ricavo totale della quota di plusvalore netto che il privato cede al Comune.

ATTUALIZZAZIONE ALLE CONDIZIONI DEL COMUNE DI VIGONOVO DELLE VOCI DELLA SCHEDA PER IL CALCOLO DEL PLUSVALORE E PER LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA.

PREMESSA

I criteri e le modalità generali per il calcolo del plusvalore debbono essere attualizzati, come già sottolineato al precedente capitolo 5, con diretto riferimento alla specifica realtà del Comune di Vigonovo definendo i valori delle seguenti voci della "Scheda per il calcolo del plusvalore e per la verifica della convenienza pubblica":

- prezzo di vendita al mc delle volumetrie residenziali (voce 1.2)
- costo di costruzione netto al mc dell'edilizia residenziale (voce 2.1)
- valore degli oneri di concessione (voce 2.5)
- valore delle aree come classificate nel PRG vigente (voce 4.2)
- valore unitario (al mq) delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune (voce 8).

Si procede di seguito alla definizione dei valori di queste voci e alla precisazione di alcune modalità di calcolo che tengono conto di tali valori.

PREZZO DI VENDITA AL MC (voce 1.2 della Scheda)

Il prezzo di vendita al metro cubo corrisponde al valore di mercato delle volumetrie residenziali. Esso è stato stimato, tenendo conto dei valori immobiliari correnti nel Comune di Vigonovo risultanti dalle indicazioni ottenute da operatori locali, in:

- Euro 415 al mc. per il centro di Vigonovo e per le località di Tombelle, Gottardo e Celeseo, corrispondente a un prezzo lordo di vendita delle superfici nette di Euro 1.860 al mq. (pari a lire 3.601.482);
- Euro 390 al mc. per le località di Galta e Pava, corrispondente a un prezzo lordo di vendita delle superfici nette di Euro 1.750 al mq. (pari a lire 3.388.472).

Il rapporto tra il valore di vendita al metro cubo e il valore di vendita al metro quadrato è stato definito tenendo conto che circa 1/3 del prezzo di vendita al metro quadrato (che in genere si riferisce alla sola superficie netta dell'alloggio) va assegnato alla superficie relativa alle pertinenze dell'alloggio (garage, poggioni, etc.) e agli spazi comuni afferenti all'alloggio.

Pertanto, partendo dai prezzi finali di vendita riferiti alla sola superficie netta dell'alloggio, i prezzi di vendita finali di 415 e 390 Euro per metro cubo lordo sono stati calcolati nel modo seguente.

a) Prezzo di vendita al mq.	€	1.860,00	€	1.750,00
b) 33% di a) corrispondente alle superfici delle pertinenze e degli spazi comuni		613,80		577,50
c) differenza (a-b)		1.246,20		1.172,50
d) Prezzo di vendita al mc. lordo pari a (c) diviso 3 (ml. di altezza media)		415,40		390,83

I valori di 415,40 e 390,83 Euro sono stati arrotondati, per comodità di calcolo, a 415 e 390 Euro/mc. (corrispondenti rispettivamente a lire 803.552 e lire 755.145).

COSTO DI COSTRUZIONE AL MC DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE (voce 2.1 della Scheda)

Il costo di costruzione netto al metro cubo dell'edilizia residenziale di qualità standard è stato stimato, tenendo conto dei valori correnti nel Comune di Vigonovo risultanti dalle indicazioni ottenute da operatori locali, in Euro 135 al mc., corrispondente ad un costo di costruzione lordo di 735 Euro al metro quadrato (pari a Lire 1.423.158).

Il valore di 135 Euro/mc è stato ottenuto:

- a) depurando dapprima il costo di costruzione di una quota percentuale del 20%, corrispondente alle volumetrie verticali;
- b) poi, per tenere conto delle corrispondenti voci considerate di seguito nella Scheda, il valore così depurato è stato ulteriormente depurato delle seguenti percentuali:
 - un 10% corrispondente alle spese tecniche
 - un 9% corrispondente agli oneri vari
 - un 12% corrispondente all'utile del promotore.

Il meccanismo di calcolo che ha consentito di definire un costo di costruzione netto al mc di 135 Euro partendo da un costo di costruzione lordo al metro quadrato di 735 Euro è stato il seguente.

Calcolo del costo di costruzione netto al mc

a) Costo di costruzione lordo al mq.	€	735,00
b) 20% di a) corrispondente alle murature verticali		147,00
c) differenza (a – b)		588,00
d) Costo di costruzione lordo al mc.		
E. 588 / 3 (ml. di altezza media)		196,00

Il costo di costruzione di 196 Euro/mc è dunque equivalente a quello di 735 Euro/mc. Infatti se si svolge il calcolo sulla volumetria standard di mc. 1.000 (che consente il rapporto di 1/1.000), si ha che:

- mc 1.000 / 3 ml di altezza media = mq. 333,33
- mq. 333,33 – mq. 66,67 (20% corrispondente alla superficie delle murature verticali) = mq. 266,66
- mq. 266,66 x 735 euro/mc = Euro 195.095,10

Questo valore corrisponde a quello di 196.000 Euro derivante da mc. 1.000 x 196 Euro/mc.

Il valore di 196 Euro/mc viene ulteriormente depurato delle percentuali sopraindicate, per cui:

e) Spese tecniche, pari al 10% di d)	19,60
f) Oneri vari, pari al 9% di d)	17,64
g) Utile del promotore, pari al 12% di d)	23,52
h) sommano (e + f + g)	60,76
i) Costo di costruzione netto al mc. (d – h)	135,24

Il valore di 135,24 €/mc viene arrotondato, per comodità di calcolo, a 135,00 €/mc. (pari a lire 261.861 al mc.)

COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTE PER LEGGE (voce 2.2 della Scheda)

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria dovute per legge, cioè delle aree a verde e a parcheggi necessarie per soddisfare gli standard di legge, è stato calcolato sulla base dei costi unitari di 10 Euro/mq. per le aree a verde e di 50 Euro/mq. per le aree a parcheggio (v. l'allegato "Prospetto dei costi delle opere di urbanizzazione") e di un valore di 10 Euro al mq delle aree interessate (si tratta dello stesso valore utilizzato per eguale fattispecie, nel Programma Integrato del Centro di Tombelle, che l'Amministrazione Comunale ritiene equo riproporre).

VALORE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE (voce 2.5 della Scheda)

I parametri applicati nel Comune di Vigonovo

I parametri attualmente vigenti nel comune di Vigonovo, per le zone B1 e B2, sono i seguenti.

- a) Oneri di urbanizzazione primaria = Euro 6,00 al mc. della volumetria complessiva al netto delle murature verticali.
- b) Oneri di urbanizzazione secondaria = Euro 8,00 al mc. della volumetria complessiva al netto delle murature verticali.
- c) Onere di costruzione = una percentuale compresa tra l'1,5% e il 5% del valore di 172,65 Euro al mq. (pari a lire 333.400), corrispondente al costo di costruzione nominale di riferimento utilizzato dall'Ufficio Tecnico comunale

per il calcolo dell'onere di costruzione.

La superficie sulla quale viene calcolato l'onere di costruzione è quella risultante dalla somma della Superficie utile abitabile (Sua) e del 60% della superficie non residenziale (Snr).

Le percentuali relative a ciascun parametro sono le seguenti.

- Categoria = lusso 2%, media 1%, economica 0,50%
- Tipologia = fino a 2 alloggi 1%, blocco/schiera/altro 0,50%
- Zona = Z.T.O. A 0,50%, Z.T.O. B e C 1%, Z.T.O. altre 2%.

La stima degli oneri di concessione

Le stime degli oneri di concessione sono state compiute con i criteri e le modalità seguenti.

a) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La volumetria di riferimento per il calcolo è stata ottenuta sottraendo alla volumetria complessiva la volumetria delle murature verticali, stimata nel 20% della volumetria complessiva (Volumetria lorda x 0,80 = volumetria netta di riferimento).

b) Oneri di costruzione

Per effettuare la stima dell'onere di costruzione è stato necessario definire la percentuale da applicare e la superficie netta di riferimento. Si è proceduto nel modo seguente.

Le percentuali di riferimento sono state definite nel:

- 3% per gli interventi fino a 800 mc., con riferimento ad un edificio di categoria media (1%), di tipologia fino a 2 alloggi (1%) e ubicato in Z.T.O. B (1%);
- 2,50% per gli interventi superiori ai 1.000 mc., con riferimento ad un edificio di categoria media (1%), di tipologia blocco/schiera/altro (0,50%) e ubicato in Z.T.O. B (1%).

La Superficie netta nominale di riferimento, corrispondente alla somma della Superficie utile abitabile (Sua) e del 60% della Superficie non residenziale (snr), è stata calcolata in rapporto alle volumetrie, come illustrato nell'esempio seguente che riporta il calcolo della stima dell'onere di costruzione di un edificio di 1.000 mc. complessivi sia nel caso (colonna a) di interventi superiori ai 1.000 mc. (percentuale del 2,50%) sia nel caso (colonna b) di interventi inferiori agli 800/1.000 mc. (percentuale del 3%).

Esempio di calcolo dell'onere di costruzione

	(a)	(b)
a) Volumetria ammessa	mc. 1.000	mc. 1.000
b) 40% o 35% di a) corrispondente alla volumetria delle murature verticali, agli spazi comuni e al 40% delle superfici delle pertinenze ¹ (1)	mc. 400	mc. 350
c) Volumetria netta (a – b)	mc. 600	mc. 650
d) Superficie netta di riferimento mc. 600 o 650 / 3 (ml di altezza media) ²	mq. 200	mq. 216,67
e) Costo di costruzione nominale di riferimento in Euro al mq.	€ 172,65 E.	172,65

¹ La volumetria complessiva viene depurata:

- di un 40% per gli interventi superiori a mc. 1.000, ovvero della quota di volumetria corrispondente alle murature verticali, agli spazi comuni e al 40% delle superfici delle pertinenze;
- di un 35% per gli Interventi uguali o inferiori a mc. 800, ovvero della quota di volumetria corrispondente alle murature verticali e al 40% delle superfici delle pertinenze.

² La volumetria netta, divisa per ml. 3 di altezza media, fornisce la Superficie netta di riferimento, corrispondente alla somma della Superficie utile abitabile (Sua) e del 60% delle Superfici non residenziali (Snr).

f) Calcolo del costo di costruzione nominale di riferimento		
mq. 200 x € 172,65	€ 34.530	
mq. 216,67 x € 172,65		€ 37.408
g) Stima dell'onere di costruzione (applicazione a f) della percentuale del 2,5% o del 3%)		
€ 34.530 x 2.5%	€ 863,25	
€ 37.408 x 3%		€ 1.122,24

VALORE DELLE AREE COME CLASSIFICATE NEL PRG VIGENTE (voce 4.2 della Scheda)

Il calcolo del plusvalore derivante dalla classificazione delle aree secondo il PRG vigente deve tenere conto solo del valore delle aree interessate dalla presente Variante e non anche degli eventuali interventi in esse ammessi dal vigente PRG.

Gli interventi di nuova edificazione ammessi dal vigente PRG sono infatti sempre recuperati come aggiuntivi ed integrativi dei nuovi interventi ammessi dalla presente Variante.

Le aree, che nella presente Variante generano nuove volumetrie, sono classificate, nel PRG vigente, come Zone agricole E (E2, E3, E5), Zone F (Fa, Fb, Fc, Fd) e Viabilità ovvero come Zone nelle quali gli interventi di edilizia residenziale o sono ammessi a particolari condizioni (le Zone E) oppure non sono ammessi (Zone F e Viabilità).

La formula originaria viene dunque attualizzata eliminando tutte le voci relative alle spese necessarie per la piena fruibilità degli interventi residenziali programmati.

Ne consegue che il Plusvalore derivante dal PRG vigente è uguale al Ricavo lordo, ovvero: $P2 - R$.

Si tiene conto pertanto del solo valore agricolo dei terreni, stimato al netto delle potenzialità edificatorie in base alla L.R. n. 24/85 perché risulta impossibile quantificarle in rapporto alle numerose tipologie previste dalla stessa Legge.

Ne consegue che il Ricavo totale, calcolato al punto 4 della Scheda, viene determinato sulla base dei seguenti valori.

- Superfici delle aree (voce 4.1 della Scheda). Sono riportate solo le superfici delle aree sulle quali sono calcolate le nuove volumetrie ammesse dalla Variante secondo la classificazione che esse hanno nel PRG vigente.
- Valore delle aree (voce 4.2 della Scheda). Corrisponde al valore delle aree precedenti stimato sulla base di un valore nominale di 10 Euro/mq., eguale a quello assegnato, per simile fattispecie, nel Programma Integrato per il Centro di Tombelle.

Pertanto il Plusvalore (P2) derivante dal PRG vigente (punto 5 della Scheda) – calcolato come differenza tra il Ricavo totale e le Spese totali – risulterà uguale, in assenza di spese, al Ricavo totale.

VALORE UNITARIO (AL MQ.) DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AGGIUNTIVE E DELLE ALTRE OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (voce 8 della Scheda)

La stima del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune, compiuta al punto 8 della Scheda, viene effettuata sulla base dei seguenti valori, specifici della presente Variante.

- Costo delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive (voce 8.1 della Scheda). La stima viene compiuta, per ciascuna delle opere di urbanizzazione previste nella planimetria a scala 1/1.000 compresa nella Scheda di piano, moltiplicando la superficie per il relativo costo unitario al mq., quale risulta dal "Prospetto dei costi delle opere di urbanizzazione", allegato al presente capitolo.
- Valore delle aree delle precedenti opere di urbanizzazione (voce 8.3 della Scheda). La stima viene compiuta moltiplicando la superficie totale delle aree delle precedenti opere di urbanizzazione per il valore nominale di 10 Euro al mq., ovvero dello stesso valore utilizzato, per eguale fattispecie, nel Programma Integrato del Centro di Tombelle e che l'Amministrazione ritiene equo riproporre.
- Valore delle altre aree da cedere al Comune (voce 8.4 della Scheda). Si tratta delle aree di cui il Comune chiede la cessione per potervi realizzare opere già programmate o di futura programmazione, non a carico del privato. La stima viene compiuta moltiplicando la superficie totale di tali aree per il valore nominale di 10 Euro al

mq., cioè lo stesso valore utilizzato per le aree delle opere di urbanizzazione (punto precedente).

- d) Valore delle altre opere richieste (voce 8.5 della Scheda). La voce rimane in bianco perché l'Amministrazione Comunale non richiede altri tipi di opere.

LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA NELLA VARIANTE

La scelta dell'Amministrazione Comunale, già evidenziata al precedente capitolo, di fissare, per evitare sperequazioni, anche dei tetti massimi per la definizione delle quote di plusvalore netto da assegnare al Comune e al privato, comporta l'aggiornamento della "Scheda per il calcolo del plusvalore e per la verifica della convenienza pubblica" per adeguarla alle nuove quote di assegnazione del plusvalore, ovvero:

- la quota da cedere al Comune viene calcolata in misura non inferiore al 60% e non superiore al 65% del plusvalore netto;
- la quota che rimane al privato viene calcolata in misura non inferiore al 40% e non superiore al 35%.

Vengono pertanto aggiornati i punti 7, 9, 10, 11 e 12 della Scheda.

Ne consegue che, nella presente Variante, la convenienza pubblica risulta soddisfatta quando la quota compresa tra il 60% e il 65% del plusvalore netto consente la realizzazione di tutte le opere richieste dal Comune.

Pertanto la verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune risulta dal confronto del valore delle opere richieste dal Comune con gli importi della quota minima del 60% e della quota massima del 65% del plusvalore netto da cedersi al Comune (punto 9 della Scheda).

In altre parole, nella presente Variante la verifica della "convenienza pubblica" è positiva, e quindi la "convenienza pubblica" risulta soddisfatta, quando il valore delle opere richieste dal Comune di Vigonovo sarà uguale alla quota minima del 60% e non superiore al 65% del plusvalore netto (voce 9 della Scheda).

È evidente che il valore delle opere richieste non dovrà mai superare il valore della quota massima del 65%.

Qualora la percentuale del valore delle opere richieste dovesse risultare inferiore alla percentuale minima del 60% la verifica sarebbe negativa, perché la realizzazione delle opere non sarebbe sufficiente a soddisfare la "convenienza pubblica", che risulta soddisfatta solo quando il privato cede al Comune almeno una quota non inferiore al 60% del plusvalore netto.

Ne consegue che, in tal caso, qualora il valore delle opere richieste dovesse risultare inferiore al valore della quota minima del 60% la "convenienza pubblica" sarà soddisfatta impegnando il privato a cedere direttamente al Comune di Vigonovo la differenza (voce 9.3 della Scheda) risultante tra il valore della quota minima del 60% e il valore delle opere da realizzare.

L'importo è evidenziato alla successiva voce 11.3 della Scheda, che quantifica la quota di plusvalore che il privato deve cedere direttamente al Comune ad integrazione della quota ceduta con la realizzazione delle opere richieste.

SCHEDA n. VII/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
VARIANTE NORMATIVA	Norme tecniche di attuazione, articoli 10, 11, 12, 13, 30 bis.
OGGETTO DELLA VARIANTE	1) aggiornamento delle norme tecniche di attuazione al DPR 380/2001. 2) Introduzione della perequazione urbanistica.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Per "zone di perequazione" si intendono specifici ambiti territoriali urbani ove il meccanismo perequato dovrà essere applicato nel modo più coerente ed univoco possibile. All'interno dei singoli ambiti territoriali lo S.U.A. prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

SCHEMA n. XIV/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Tombelle (via Monte Grappa)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	z.t.o. E2 zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	B2.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione.

1. Località: TOMBELLE

2. DATI DI PIANO

- 2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente
 • Parte di Z.T.O. E2 = mq. 4.285
- 2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento: l'area viene riclassificata come Zona B2, in ampliamento della Zona B2 a sud ricompresa nel perimetro del Programma Integrato del centro di Tombelle, e destinata ad un lotto con indice di edificabilità 0,70 mc/mq, per un totale di 3.062 mc.
- 2.3- Modalità di attuazione: Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato che comprende l'intero Ambito di Progetto Unitario indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000.
- 2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 3.000
 di cui:
 a) Volumi residenziali esistenti = mc. 2.200
 b) Volumi da Variante = mc. 800
- 2.5 - Abitanti equivalenti = n. 21
 di cui:
 a) Abitanti da PRG vigente = n. = =
 b) Abitanti da Variante = n. 21

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE

(da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

- 3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: non sono richieste opere di urbanizzazione primaria aggiuntive
 3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Progettazione di dettaglio nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato
- Obbligo di convenzione per:
 - a) stabilire che l'accesso al lotto deve avvenire dalla strada esistente sul lato ovest dell'abitato di Tombelle, che collega il lotto direttamente con via Vigonovese;
 - b) obbligarsi a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, una quota non inferiore al 60% del plusvalore derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

- Superficie Totale	=	mq.	4.285
- Volumi residenziali	=	mc.	3.000
- Abitanti equivalenti	=	n.	21
- Area edificabile	=	mq.	4.374

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	332.000
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	800
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415

2)	<u>Spese per la realizzazione degli interventi</u>					
2.1	<u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€		108.000		
	Nuova volumetria max ammessa	mc.		800		
	Costo al mc.	€		135		
2.2	<u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€		0		
	verde pubblico	mq.	x	E. 10	= €	0
	parcheggi	mq.	x	E. 50	= €	0
	valore delle aree	mq.	x	E. 10	= €	0
2.3	<u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€		21.600		
	€ 108.000 x mq. 20%					
2.4	<u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>				€	12.960
	€ 129.600 x 10%					
2.5	<u>Oneri di concessione</u>				€	9.789
	Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)	€	6	x mc. 640	=	€ 3.840
	Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)	€	8	x mc. 640	=	€ 5.120
	Oneri di costruzione	E.	27.624	x 3%	=	€ 829
2.6	<u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>				€	13.711
	€ 152.349 x 9%					
2.7	<u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>				€	39.840
	€ 332.000 x 12%					
2.8	<u>Spese totali</u>				€	205.900
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 /voce 1)</u>				€	257,38

3) Plusvalore derivante dalla Variante

3.1	Ricavo totale	€	332.000	-
3.2	Spese Totali	€	205.900	=
3.3	Plusvalore	€	126.100	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale € 14.000

4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
	- Aree agricole (ZTO E)	=	mq. 1.400,00	
	Totale superfici	=	mq. 1.400,00	
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
	mq. 1.400,00 x € 10,00	=	E. 14.000	

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	14.000	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	14.000	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	126.100
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	14.000
6.3	Plusvalore netto	€	112.100

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

(Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>		60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€	67.260	€ 72.865
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€	44.840	€ 39.235

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	0
	€ 0 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. 0 x € 10 / mq. =	€	0

8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	0

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 67.260	€ 72.865
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 0	
9.3	Differenza	€ 67.260	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	0,00%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 60,00%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€ 67.260
	di cui:	
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€ 0
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€ 67.260

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>
------	---

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€ 84,07
	(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)	

14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere</u>	20,26%	al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)
-----	---	--------	--

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEMA n. XV/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Tombelle (via Monte Grappa – via San Francesco)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	- parte z.t.o. E2 zona agricola - parte z.t.o. Fd-938.1 - parte viabilità - parte Fc-933.1
Z.T.O. DI VARIANTE	B1.131.SA.1
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: TOMBELLE

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

• Parte di Z.T.O. E2	= mq.	8.900
• Intera Z.T.O. Fd/938.1	= mq.	1.900
• Parte di Viabilità	= mq.	1.500
• Parte di Z.T.O. Fc/933.1	= mq.	750

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento: tutte le aree interessate dall'intervento sono riclassificate in un'unica Zona B1.131.SA.1 con superficie complessiva di mq. 13.050 e IDT di 0,40 mc/mq.

2.3- Modalità di attuazione: piano di Lottizzazione comprendente l'intera zona B1.131.SA.1 per complessivi mq. 13.050

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 5.220

di cui:

a) Volumi da PRG vigente = mc. =

b) Volumi da Variante

mq. 13.050 x 0,40 mc/mq = mc. 5.220

di cui :

- volumi esistenti = mc. 720

- volumi nuovi = mc. 4.500

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 35

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente = n. =

b) Abitanti da Variante = n. 35

di cui:

- abitanti da volumi esistenti = n. 5

- abitanti da nuovi volumi = n. 30

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

a) Verde pubblico attrezzato = mq. 2.350

b) Parcheggio ad uso pubblico = mq. 1.600

c) Viabilità di accesso = mq. 936

Sede stradale : ml 100 x ml 9 = mq 900

Parte dell'area di manovra : ml 12 x ml 3 = mq 36

d) Pista ciclabile = mq. 711

Collegamento tra via S. Francesco e via Montegrappa

(esclusi i sottoservizi) ml 79 + ml 158 = ml 237 x ml 3

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

- Obbligo di convenzione per:
 - a) realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente punto 3.1;
 - b) obbligarci, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie Totale		= mq.	13.050
- Volumi residenziali		= mc.	5.220
- Abitanti equivalenti		= n.	35
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge:		= mq.	350
- verde pubblico (5 mq/ab x 35 ab)	= mq.	175	
- parcheggi (5 mq/ab x 35 ab)	= mq.	175	
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	= mq.	5.597	
- Verde pubblico attrezzato	= mq.	2.350	
- Parcheggio pubblico	= mq.	1.600	
- Viabilità di accesso (ml 70 x ml 9)	= mq.	936	
- Pista ciclabile (ml 230 x ml 3)	= mq.	711	
- Area edificata		= mq.	1.260
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro		= mq.	5.843

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1)	<u>Ricavo Totale</u>		€ 1.867.500
1.1	Nuova volumetria max ammessa	mc.	4.500
1.2	Prezzo di vendita al mc.	€	415
2)	<u>Spese per la realizzazione degli interventi</u>		
2.1	<u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	607.500
	Nuova volumetria max ammessa	mc.	4.500
	Costo al mc.	€	135
2.2	<u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	14.000
	verde pubblico	mq. 175,00 x E.	10 = € 1.750
	parcheggi	mq. 175,00 x E.	50 = € 8.750
	valore delle aree	mq. 350,00 x E.	10 = € 3.500
2.3	<u>Costo delle sistemazioni esterne</u> (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)		
	€ 607.500 x 20%		
2.4	<u>Spese tecniche</u> (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)	€	74.300
	€ 743.000 x 10%		
2.5	<u>Oneri di concessione</u>	€	32.685
	Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)		
	€ 6 x mc. _____ =	€	
	Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)		
	€ 8 x mc. 3.600 =	€	28.800
	Oneri di costruzione		
	€ 155.385 x 2,5 % =	€	3.885
2.6	<u>Oneri vari</u> (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)	€	76.499
	€ 849.985 x 9 %		
2.7	<u>Utile del promotore</u> (pari al 12% del Ricavo totale)	€	224.100
	€ 1.867.500 x 12 %		
2.8	<u>Spese totali</u>	€	1.150.583
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc.</u> (voce 2.8 /voce 1)	€	255,69
3)	<u>Plusvalore derivante dalla Variante</u>		
3.1	Ricavo totale	€	1.867.500 -
3.2	Spese Totali	€	1.150.583 =
3.3	Plusvalore	€	716.917

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4.	<u>Ricavo totale</u>	€	117.900
4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		

-	Aree agricole (ZTO E)	=	mq. 7.640,00 ³
-	Zone Fa	=	mq.
-	Zone Fb	=	mq.
-	Zone Fc	=	mq. 750,00
-	Zone Fd	=	mq. 1.900,00
-	Viabilità	=	mq. 1.500,00

	Totale superfici	=	mq. 11.790,00
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
	mq. 11.790,00	x € 10,00	= E. 117.900

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€ 117.900 -
5.2	<u>Spese totali</u>	€ 0 =
5.3	<u>Plusvalore</u>	€ 117.900

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€ 716.917
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€ 117.900
6.3	Plusvalore netto	€ 599.017

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>	60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 359.410	€ 389.361
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)		

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	253.900
a)	Verde pubblico attrezzato		
	mq. 2.350 x € 20 / mq.	=	€ 47.000
b)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 1.600 x € 50 / mq.	=	€ 80.000
c)	Viabilità di accesso (escluso sottoservizi)		
	mq. 936 x € 90 / mq.	=	€ 84.240
d)	Pista ciclabile di collegamento via S. Francesco - via Montegrappa		
	mq. 711 x € 60 / mq.	=	€ 42.660
	mq. x €	=	€ 0
	mq. x €	=	€ 0
	mq. x €	=	€ 0
	mq. x €	=	€ 0
	mq. x €	=	€ 0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>		€ 50.780
	€ 253.900 x 20 %		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>		€ 55.970
	mq. 5.597 x € 10/mq. = € 55.970		
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>		€ 0
	mq. x € / mq.	=	
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>		
	mq. x € / mq.	=	€ 0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>		€ 360.650

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota plusvalore netto da cedere al Comune	€ 359.410	€ 389.361
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune		€ 360.650
9.3	Differenza		

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	60,21%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	+0,21%

³ Non è considerata la superficie di pertinenza, di mq. 1.260, dell'immobile esistente

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

- 11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%**
- 11.1 Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1) di cui:
- 11.2 da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)
- 11.3 da cedere direttamente (voce 9.3)
-
- 12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%**
- 12.1 La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)
€ 360.650
13. Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune € 80,14
(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)
14. Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere 19,31%
al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)

La corresponsione della quota di plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante.

SCHEDA n. XVIII/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Tombelle (via Padova)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	⇒ Parte z.t.o. B2/238.3 ⇒ Parte z.t.o. Fd/939.9 ⇒ Parte z.t.o Fc/937.2 ⇒ Ambito area Peep.
Z.T.O. DI VARIANTE	⇒ parte di Zona Fc/937.2 è riclassificata come z.t.o. B2/238.SA.3 con superficie di mq. 1.558 e IDT di 0,40 mc/mq. ⇒ parte di Zona Fc/937.2 è riclassificata come z.t.o. C stazioni di servizio e carburanti con superficie di mq. 442. ⇒ L'impianto di distributore carburanti viene ampliato di mq 467,33, per una superficie totale finale di mq 896,44. ⇒ Le aree "residue" dalle modifiche urbanistiche di cui alla presente scheda XVIII (1 - comprese all'interno dell'ambito destinato dal PRG a zona Peep e oggetto di stralcio dallo strumento attuativo, e 2 - ex porzione area Fc) vengono destinate ad area pertinenziale dei manufatti residenziali esistenti, con indice di edificabilità pari a 0,10 mc/mq, e nella quale è ammessa anche l'edificazione dei volumi esistenti.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: TOMBELLE

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Intera Z.T.O. B2/238.3 = mq. 538
- Parte di Z.T.O. Fd/939.9 = mq. 54
- Parte di Z.T.O. Fc/937.2 = mq. 2.000

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- Parte della z.t.o. Fc/937.2 di mq. 1.558 è riclassificata come Zona B2/238.SA.3 con IDT di 0,40 mc/mq.
- Parte della z.t.o. Fc/937.2 di mq. 442 è riclassificata come z.t.o. "C stazioni di servizio e carburanti".
- Non cambiano le classificazioni
 - dell'area di mq. 54, attualmente ricompresa nella Zona Fd/939.9;
 - dell'area di mq. 538, attualmente classificata come Zona B2/238.3 con obbligo di Piano di Recupero.

2.3 - Modalità di attuazione

- Piano di Lottizzazione per la Zona B2/238.SA.3 di mq. 1.558
- Piano di Recupero per la Zona B2/238.3 di mq. 538, senza incremento dei volumi esistenti ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente
- Gli interventi devono essere coordinati con un Progetto unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) che comprenda la nuova Zona B2/238.SA.3, l'attuale Zona B2/238.3 e la parte di Zona Fd/939.9 interessata, in modo che gli interventi previsti risultino tra loro raccordati e resi compatibili per consentire l'organica realizzazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune.

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 1.223

di cui:

- a) Volumi da PRG vigente
volumi esistenti in Zona B2/238.3 = mc. 600
- b) Volumi da Variante
mq. 1.558 x 0,40 mc/mq = mc. 623

2.5 - Abitanti equivalenti = n 9

di cui:

- a) Abitanti da PRG vigente = n 4
- b) Abitanti da Variante = n. 5

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

- 3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive
- a) Area a verde pubblico parzialmente attrezzato = mq 785
 - b) Pista ciclabile lungo il fronte di via Vigonovese, dal distributore di carburanti fino alla pista ciclabile esistente ad est (ml 66 x ml 3) = mq. 198
 - c) Percorso ciclopedonale alberato, di almeno ml 5 di ampiezza, tra via Vigonovese e la residua Zona Fc/937.2 a nord (ml 65 x ml 5) = mq. 325
- 3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio negli SUA

Obbligo di convenzione per:

- a) realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente punto 3.1;
- b) obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DELL'AMBITO DEL PROGETTO UNITARIO

5.1- Piano di Recupero (Zona B2/238.3)

- Superficie Totale = mq. 538
- Volumi residenziali (recupero dei volumi esistenti) = mc. 600
- Abitanti equivalenti = n. 4
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge: (1) = mq. 0
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate): = mq. 54
- Pista ciclabile (parte di ml 18 x ml 3) = mq. 54
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro = mq. 484

5.2 - PIANO di LOTTIZZAZIONE (Zona B2/238.SA.3)

- Superficie Totale = mq. 1.558
- Volumi residenziali = mc. 623
- Abitanti equivalenti = n. 5
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge:
 - verde pubblico (5 mq/ab x 5 ab) = mq. 50
 - parcheggi (5 mq/ab x 5 ab) = mq. 25
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate): = mq. 1.200
 - Verde pubblico = mq. 785
 - Parcheggio pubblico = mq.
 - Pista ciclabile (parte ml 30 x ml 3) = mq. 90
 - Percorso ciclo pedonale alberato (ml 65 x ml 5) = mq. 325

Nota: (1) Le superfici delle opere di urbanizzazione primaria dovute per legge sono calcolate solo in rapporto ai 5 abitanti equivalenti derivanti dalle nuove volumetrie della presente Variante perché per le volumetrie della Z.T.O. B2/238.3 non sono dovute opere di urbanizzazione, in quanto si ritengono già soddisfatte dal PRG vigente, mentre sono da corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

5.3 - Parte di Zona Fd/939.9

- Superficie
 - Pista ciclabile (tratto di ml 18 x 3) = mq. 54

CALCOLO DEL PLUSVALORE VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1)	Ricavo Totale	€	258.545
1.1	Nuova volumetria max ammessa	mc.	623
1.2	Prezzo di vendita al mc.	€	415

⁴ Le superfici delle opere di urbanizzazione primaria dovute per legge sono calcolate solo in rapporto ai 5 abitanti equivalenti derivanti dalle nuove volumetrie della presente Variante perché per le volumetrie della Z.T.O. B2/238.3 non sono dovute opere di urbanizzazione, in quanto si ritengono già soddisfatte dal PRG vigente, mentre sono da corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2)	<u>Spese per la realizzazione degli interventi</u>			
2.1	<u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	84.105	
	Nuova volumetria max ammessa	mc.	623	
	Costo al mc.	€	135	
2.2	<u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	2.000	
	verde pubblico	mq.	25,00	x E. 10 = € 250
	parcheggi	mq.	25,00	x E. 50 = € 1.250
	valore delle aree	mq.	50,00	x E. 10 = € 500
2.3	<u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	21.600	
2.4	<u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	13.160	
	€ 131.600 x 10%			
2.5	<u>Oneri di concessione</u>	€	5.949	
	Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)			
	€ 6 x mc. = €			
	Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)			
	Oneri di costruzione			
	€ 27.624 x 3%	= €	829	
2.6	<u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	13.564	
	€ 150.709 x 9%			
2.7	<u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	39.840	
	€ 332.000 x 12%			
2.8	<u>Spese totali</u>	€	204.113	
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	255,14	
3)	<u>Plusvalore derivante dalla Variante</u>			
3.1	Ricavo totale	€	332.000 -	
3.2	Spese Totali	€	204.113 =	
3.3	Plusvalore	€	127.887	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4.	<u>Ricavo totale</u>	€	20.540
4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
	- Aree agricole (ZTO E) =	mq.	
	- Zone Fa	= mq.	
	- Zone Fb	= mq.	
	- Zone Fc	= mq.	2.000,00
	- Zone Fd	= mq.	54,00
	- Viabilità	= mq.	

	Totale superfici	= mq.	2.054,00
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
	mq. 2.054,00 x € 10,00 =	E.	20.540
5.	<u>Plusvalore derivante dal PRG vigente</u>		
5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	20.540 -
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0 =
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	20.540

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6.	<u>Calcolo del Plusvalore netto</u>		
6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	127.887
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	20.540
6.3	Plusvalore netto	€	107.347

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

(Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune).

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>		
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	60% - 40%	65% - 35%
		€ 64.408	€ 69.776
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 42.939	€ 37.572

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	42.480
a)	Verde pubblico parzialmente attrezzato		
	mq. 785 x € 10 / mq.=	€	7.850
b)	Pista ciclabile lungo via Vigonovese		

	mq.	198	x	€	60	/	mq.	=	€	11.880
c)	Percorso ciclo pedonale alberato									
	mq.	325	x	€	70	/	mq.	=	€	22.750
	mq.		x	€		/	mq.	=	€	0
	mq.		x	€				=	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>									€ 8.496
	€	42.480	x	20%						
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>									€ 13.080
	mq.	1.308	x	€	10	/	mq.	=	€	13.080
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>									€ 0
	Area da cedere per futura viabilità									
	mq.		x	€		/	mq.			
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>									€ 0
	mq.		x	€		/	mq.	=	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>									€ 64.056

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 64.408	€ 69.776
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune		€ 64.056
9.3	Differenza		€ 352

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	59,67%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 0,33%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€ 64.408
	di cui:	
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€ 64.056
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€ 352

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>	
------	---	--

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€	80,51
	(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)		

14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>	19,40%
-----	--	--------

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante.

SCHEDA n. XIX/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Gottardo (via Colombo)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	⇒ Parte z.t.o. B2/251 ⇒ Parte z.t.o. E5, zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	⇒ Riclassificazione della Zona E5 in Zona B2/251.SA.4 con superficie di mq. 4.700 e IDT di 0,40 mc/mq ⇒ Non cambia la classificazione dell'area di mq. 1.210, ricompresa nell'attuale ZTO B2/251, che conserva l'IDT di 1,50 mc/mq
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: GOTTARDO

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Parte di Z.T.O. B2/251 = mq. 1.210
- Parte di Z.T.O. E5 = mq. 4.700

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- ⇒ Riclassificazione della Zona E5 in Zona B2/251.SA.4 con superficie di mq. 4.700 e IDT di 0,40 mc/mq
- ⇒ Non cambia la classificazione dell'area di mq. 1.210, ricompresa nell'attuale ZTO B2/251, che conserva l'IDT di 1,50 mc/mq, e rimane fatto salvo il permesso di costruire già rilasciato per la costruzione nel lotto già edificabile attestato su via Colombo.

2.3- Modalità di attuazione

- ⇒ Piano di Lottizzazione comprendente le zone B2/251 e B2/251.SA.4 per complessivi mq. 5.910
- ⇒ La parte di Zona B2/251 aumenta del 25% l'IDT di 1,50 mc/mq ai sensi dell'art. 20.2 delle NTA del vigente PRG
- ⇒ È prescritta la realizzazione di una fascia a verde di almeno ml 12 di profondità, con doppia fila di alberature d'alto fusto, lungo tutto il confine con l'area artigianale, con funzione di barriera protettiva.

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 4.148,75

di cui:

a) Volumi da PRG vigente

Zona B2/251
mq 1.210 x 1,50 mc/mq = mc. 1.815

b) Volumi da Variante = mc. 2.333,75

Zona B2/251.SA.4
mq. 4.700 x 0,40 mc/mq = mc. 1.880

Zona B2/251
mc. 1.815 x 25% = mc. 453,75

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 28

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente = n. 12

b) Abitanti da Variante = n. 16

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

a) Parcheggio ad uso pubblico = mq 600

b) Area a verde pubblico attrezzato confinante ad ovest con l'area a parcheggio = mq 900

c) Parti della fascia a verde con doppia fila di alberature d'alto fusto, adiacenti alle aree a verde e a parcheggio ml 61 x ml 12 = mq 732

- d) Viabilità di accesso da via Colombo, a nord delle aree a parcheggio e a verde, in modo che ad essa possano collegarsi gli edifici esistenti a nord, nella attuale Zona B2/251.

Sede stradale : ml 74 x ml 9 = mq 666

Parte dell'area di manovra : ml 12 x ml 3 = mq 36 = mq 702

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

Obbligo di convenzione per:

- realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente punto 3.1;
- realizzare, con mezzi propri, la parte della fascia a verde alberato, di ampiezza minima di ml 12, prevista lungo il confine con l'area artigianale a sud dell'area edificabile;
- obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie Totale	=	mq.	5.910
- Volumi residenziali	=	mc.	4.148,75
- Abitanti equivalenti	=	n.	28
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge ⁵ : (1)	=	mq.	160
- verde pubblico (5 mq/ab x 16 ab)	=	mq.	80
- parcheggi (5 mq/ab x 16 ab)	=	mq.	80
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	=	mq.	3.642
- Verde pubblico attrezzato	=	mq.	900
- Parcheggio pubblico	=	mq.	600
- Viabilità di accesso	=	mq.	702
- Fascia a verde alberato	=	mq.	1.440
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro	=	mq.	2.108

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) <u>Ricavo Totale</u>	€	968.506		
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	2.333,75		
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415		
2) <u>Spese per la realizzazione degli interventi</u>				
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	315.056		
Nuova volumetria max ammessa	mc.	2.333,75		
Costo al mc.	€	135		
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	6.400		
verde pubblico	mq.	80,00	x	E. 10 = € 800
parcheggi	mq.	80,00	x	E. 50 = € 4.000
valore delle aree	mq.	160,00	x	E. 10 = € 1.600
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	63.011		
€ 315.056 x 20%				
2.4 <u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	38.447		
€ 384.468 x 10%				
2.5 <u>Oneri di concessione</u>	€	16.951		
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)				
€ 6 x mc. = €				
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)				
€ 8 x mc. 1.867 =	€	14.936		
Oneri di costruzione				
E. 80.584 x 2,5%	=	€ 2.015		

⁵ Le superfici delle opere di urbanizzazione primaria dovute per legge sono calcolate solo in rapporto ai 16 abitanti equivalenti derivanti dalle nuove volumetrie della presente Variante perché per le volumetrie derivanti dall'attuale classificazione della Zona B2/251 non sono dovute opere di urbanizzazione, in quanto si ritengono già soddisfatte dal PRG vigente, mentre sono da corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.6	<u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	39.588	
	€ 439.865 x 9%			
2.7	<u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	116.221	
	€ 968.506 x 12%			
2.8	<u>Spese totali</u>	€	595.673	
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	255,24	

3) Plusvalore derivante dalla Variante

3.1	Ricavo totale	€	968.506	-
3.2	Spese Totali	€	595.673	=
3.3	Plusvalore	€	372.833	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale

€ 47.000

4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
-	Aree agricole (ZTO E)	=	mq.	4.700,00
-	Zone Fa	=	mq.	
-	Zone Fb	=	mq.	
-	Zone Fc	=	mq.	0,00
-	Zone Fd	=	mq.	0,00
-	Viabilità	=	mq.	0,00

	Totale superfici	=	mq.	4.700,00

4.2 Valore delle aree come classificate nel PRG vigente
mq. 4.700,00 x € 10,00 = E. 47.000

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	47.000	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	47.000	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	372.833
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	47.000
6.3	Plusvalore netto	€	325.833

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>	60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 195.500	€ 211.791
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 130.333	€ 114.041

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	116.670
a)	Verde pubblico attrezzato		
	mq. 900 x € 20/mq.	=	€ 18.000
b)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 600 x € 50/mq.	=	€ 30.000
c)	Fascia a verde alberato (parte di ml 61)		
	mq. 732 x € 7,50/mq.	=	€ 5.490
d)	Viabilità di accesso		
	mq. 702 x € 90/mq.	=	€ 63.180
	mq. x €	=	€ 0
	mq. x €	=	€ 0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	23.334
	€ 116.670 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	29.340
	mq. 2.934 x € 10/mq.	=	€ 29.340
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € /mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € /mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	169.344

9.	<u>Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto</u>		
		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 195.500	€ 211.791
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 169.344	
9.3	Differenza	€ 26.156	
10.	<u>Verifica della convenienza pubblica</u>		
10.1	Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%		51,97%
10.2	Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)		- 8,03%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11.	<u>Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%</u>		
11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	195.500
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	169.344
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	26.156
12.	<u>Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%</u>		
12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>		
13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€	83,77
	(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)		
14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>		20,19%

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XX/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Emilia)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	⇒ Parte z.t.o. B2/216 ⇒ Parte z.t.o. E5, zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	⇒ L'area di mq. 650, attualmente in Zona E5, risulta ricompresa nella nuova Zona B2/216.SC.1 prevista dalla presente Variante e viene destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 600. ⇒ Non cambia la classificazione dell'area di mq. 600, attualmente ricompresa nella Zona B2/216, che conserva l'IDT di 1,50 mc/mq.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo, che ricomprende anche la precedente volumetria in quanto non convenientemente utilizzabile, destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI di PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Parte di Z.T.O. E5 = mq. 650
- Parte di Z.T.O. B2/216 = mq. 600

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- ⇒ L'area di mq. 650, attualmente in Zona E5, risulta ricompresa nella nuova Zona B2/216.SC.1 prevista dalla presente Variante e viene destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 600.
- ⇒ Non cambia la classificazione dell'area di mq. 600, attualmente ricompresa nella Zona B2/216, che conserva l'IDT di 1,50 mc/mq.

2.3- Modalità di attuazione

- Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato comprendente l'intero Ambito di Progetto Unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000 e 1/1.000, ovvero entrambe le aree interessate per una superficie complessiva di mq. 1.250.
- Le volumetrie derivanti dall'area in Zona B2/216 possono essere accorpate con quelle assegnate, con la presente Variante, all'area in Zona B2/216.SC.1.

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 1.500
di cui:

a) Volumi da PRG vigente

Area in Zona B2/216
mq 600 x 1,50 mc/mq = mc. 900

b) Volumi da Variante

lotto di tipo LA
area in Zona B2/216.SC.1 = mc. 600

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 10

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente = n. 6

b) Abitanti da Variante = n. 4

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: non sono richieste opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato

Obbligo di convenzione per:

- a) obbligarsi a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, una quota non inferiore al 60% del plusvalore derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

- Superficie Totale	= mq	1.250
- Area in Zona B2/216	= mq.	600
- Area in Zona B2/216.SC.1	= mq.	650
- Volumi residenziali	= mc.	1.500
- Abitanti equivalenti	= n.	10
- Area edificabile	= mq.	1.250

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	622.500	
1.1a Nuova volumetria max ammessa	mc.	600	
1.1b Volumetria esistente	mc.	900	
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415	
2) Spese per la realizzazione degli interventi			
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	202.500	
Volumetria di ambito	mc.	1.500	
Costo al mc.	€	135	
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	0	
verde pubblico	mq.	x E.	15 = € 0
parcheggi	mq.	x E.	50 = € 0
valore delle aree	mq.	x E.	10 = € 0
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	40.500	
€ 81.000 x mq. 20%			
2.4 <u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	24.300	
€ 97.200 x 10%			
2.5 <u>Oneri di concessione</u>	€	18.354	
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)			
€ 6 x mc. 1.200 =	€	7.200	
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)			
€ 8 x mc. 1.200 =	€	9.600	
Oneri di costruzione			
E. 51.795 x 3% =	€	1.554	
2.6 <u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	25.709	
€ 285.654 x 9%			
2.7 <u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	74.700	
€ 622.500 x 12%			
2.8 <u>Spese totali</u>	€	386.063	
2.9 <u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	257,38	
3) Plusvalore derivante dalla Variante			
3.1 Ricavo totale	€	622.500	-
3.2 Spese Totali	€	386.063	=
3.3 Plusvalore	€	236.437	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale	€	6.500
4.1 <u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
- Aree agricole (ZTO E) =	mq.	650,00
- Zone Fa	= mq.	
- Zone Fb	= mq.	
- Zone Fc	= mq.	
- Zone Fd	= mq.	
- Viabilità	= mq.	

Totale superfici	= mq.	650,00
4.2 <u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
mq. 650,00 x € 10,00 =	E.	6.500

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	Ricavo totale	€	6.500	-
5.2	Spese totali	€	0	=
5.3	Plusvalore	€	6.500	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO**6. Calcolo del Plusvalore netto**

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	236.437
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	6.500
6.3	Plusvalore netto	€	229.937

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)**7. Ripartizione del Plusvalore netto**

			60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€	137.962 €	149.459
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€	91.975 €	80.478

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)	€	0
	€ 0 x 20%		
8.3	Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive	€	0
	mq. 0 x € 10/mq. =	€	0
8.4	Valore delle altre aree da cedere al Comune	€	0
	mq. x € /mq.		
8.5	Valore delle altre opere richieste dal Comune	€	0
	mq. x € /mq. =	€	0
8.6	Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune	€	0

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

			minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€	137.962 €	149.459
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€	0	
9.3	Differenza	€	137.962	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%	0,00%
10.2	Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)	- 60,00%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE**11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%**

11.1	Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)	€	137.962
	di cui:		
11.2	da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)	€	0
11.3	da cedere direttamente (voce 9.3)	€	137.962

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1 La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)

13. Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune € 91,97
(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)

14. Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1) 22,16%

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXI/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo. Via Modena.
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	⇒ Parte z.t.o. B2/201 ⇒ Parte z.t.o. E5, zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	⇒ L'area di mq. 680, attualmente in Zona E5, risulta ricompresa nella nuova Zona B2/201.SC.2 prevista dalla presente Variante e viene destinata ad un lotto di tipo LB con volumetria predefinita di mc. 800. ⇒ Non cambia la classificazione dell'area di mq. 145, attualmente ricompresa nella Zona B2/216, che conserva l'IDT di 1,50 mc/mq.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo, che ricomprende anche la precedente volumetria in quanto non convenientemente utilizzabile, destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Parte di Z.T.O. E5 = mq. 680
- Parte di Z.T.O. B2/201 = mq. 145

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- L'area di mq. 680, attualmente in Zona E5, risulta compresa nella nuova Zona B2/201.SC.2 prevista dalla presente Variante e viene destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 800.
- Non cambia la classificazione dell'area di mq. 145, attualmente compresa nella Zona B2/216, che conserva l'IDT di 1,50 mc/mq.

2.3- Modalità di attuazione

- Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato comprendente l'intero Ambito di Progetto Unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000 e 1/1.000, ovvero entrambe le aree interessate per una superficie complessiva di mq. 825
- Le volumetrie derivanti dall'area in Zona B2/201 possono essere accorpate con quelle assegnate, con la presente Variante, all'area in Zona B2/216.SC.2

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 1017,50

di cui:

a) Volumi da PRG vigente

area in Zona B2/201 = mc. 217,50
mq 145 x 1,50 mc/mq

b) Volumi da Variante

lotto di tipo LB = mc. 800
area in Zona B2/201.SC.2

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 5

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente = n. 1

b) Abitanti da Variante = n. 4

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: non sono richieste opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

3.2 - Altre opere richieste: cessione della superficie necessaria per realizzare un'area di manovra al termine di vicolo Rimini = mq. 45

4. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Progettazione di dettaglio nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato

Obbligo di convenzione per:

- a) cedere al Comune la superficie richiesta al precedente punto 3.2, scomputandone il valore dalla quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante;
- b) obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. **DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO**

- Superficie Totale	= mq.	825
- Area in Zona B2/201	= mq.	145
- Area in Zona B2/201.SC.2	= mq.	680
- Volumi residenziali	= mc.	1017,50
- Abitanti equivalenti	= n.	5
- Area da cedere al Comune per lo spazio di manovra	= mq.	45
- Area edificabile	= mq.	780

CALCOLO DEL PLUSVALORE LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	332.000		
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	800		
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415		
2) Spese per la realizzazione degli interventi				
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	108.000		
Nuova volumetria max ammessa	mc.	800		
Costo al mc.	€	135		
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	0		
verde pubblico	mq.	x	E.	15 = € 0
parcheggi	mq.	x	E.	50 = € 0
valore delle aree	mq.	x	E.	10 = € 0
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	21.600		
€ 108.000 x mq. 20%				
2.4 <u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	12.960		
€ 129.600 x 10%				
2.5 <u>Oneri di concessione</u>	€	13.900		
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)				
€ 6 x mc. 800				= €4.800
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)				
€ 8 x mc. 800				= €6.400
Oneri di costruzione				
€ 108.000 x 2,5 %				= €2.700
2.6 <u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	14.081		
€ 156.460 x 9%				
2.7 <u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	39.840		
€ 332.000 x 12%				
2.8 <u>Spese totali</u>	€	210.381		
2.9 <u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8/ voce 1)</u>	€	262,97		
3) Plusvalore derivante dalla Variante				
3.1 Ricavo totale	€	332.000	-	
3.2 Spese Totali	€	210.381	=	
3.3 Plusvalore	€	121.619		

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale	€	6.800		
4.1 <u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>				
- Aree agricole (ZTO E)	=	mq. 680,00		

4.2 <u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>				
mq. 680,00 x € 10,00	=	E.	6.800	

5.	<u>Plusvalore derivante dal PRG vigente</u>			
5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	6.800	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	6.800	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6.	<u>Calcolo del Plusvalore netto</u>		
6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	121.619
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	6.800
6.3	Plusvalore netto	€	114.819

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>	60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 68.891	€ 74.632
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 45.927	€ 40.186

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	0
	€ 0 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. 0 x € 10/mq. =	€	0
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
a)	Area per spazio di manovra		
	mq. 45 x € 10/mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € /mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	0

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 68.891	€ 74.632
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 0	
9.3	Differenza	€ 68.891	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	0,51%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale) - 59,49%</u>	

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11.	<u>Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%</u>	
11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€ 68.891
	di cui:	
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€ 0
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€ 68.891
12.	<u>Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%</u>	
12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>	
13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€ 86,11
	(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)	
14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>	20,75%

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXII/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Giusti)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	z.t.o. E5, zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	L'area di mq. 1.030, attualmente in Zona E5, è riclassificata come Zona B2/217, in ampliamento dell'attuale Zona B2/217, e viene destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 600.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Parte di Z.T.O. E5 = mq. 1.030

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento:

- L'area di mq. 1.030, attualmente in Zona E5, è riclassificata come Zona B2/217, in ampliamento dell'attuale Zona B2/217, e viene destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 600.

2.3- Modalità di attuazione

- Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato comprendente l'intero Ambito di Progetto Unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000 e 1/1.000, per una superficie complessiva di mq. 1.030

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 600

di cui:

- a) Volumi da PRG vigente = mc. =
- b) Volumi da Variante = mc. 600

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 4

di cui:

- a) Abitanti da PRG vigente = n. =
- b) Abitanti da Variante = n. 4

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE: (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: non sono richieste opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato

Obbligo di convenzione per:

- a) realizzare, con mezzi propri, un'area di manovra di ml 12 x12 antistante il lotto con funzione anche di parcheggio;
- b) obbligarsi a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, una quota non inferiore al 60% del plusvalore derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

- Superficie Totale	=	mq.	1.030
- Volumi residenziali	=	mc.	600
- Abitanti equivalenti	=	n.	4
- Area di manovra/parcheggio	=	mq.	144
- Area edificabile	=	mq.	886

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale		€	249.000		
1.1 Nuova volumetria max ammessa		mc.	600		
1.2 Prezzo di vendita al mc.		€	415		
2) Spese per la realizzazione degli interventi					
2.1 Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale		€	81.000		
Nuova volumetria max ammessa		mc.	600		
Costo al mc.		€	135		
2.2 Costo delle opere di urbanizzazione primaria		€	0		
verde pubblico	mq.	x	E. 15	= €	0
parcheggi	mq.	x	E. 50	= €	0
valore delle aree	mq.	x	E. 10	= €	0
2.3 Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)		€	16.200		
€ 81.000 x mq. 20%					
2.4 Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)		€	9.720		
€ 97.200 x 10%					
2.5 Oneri di concessione		€	7.342		
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)					
€ 6 x mc. 480 =		€	2.880		
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)					
€ 8 x mc. 480 =		€	3.840		
Oneri di costruzione					
E. 20.718 x 3% =		€	622		
2.6 Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)		€	10.284		
€ 114.262 x 9%					
2.7 Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)		€	29.880		
€ 249.000 x 12%					
2.8 Spese totali		€	154.425		
2.9 Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)		€	257,38		
3) Plusvalore derivante dalla Variante					
3.1 Ricavo totale		€	249.000	-	
3.2 Spese Totali		€	154.425	=	
3.3 Plusvalore		€	94.575		

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale		€	10.300		
4.1 Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente					
- Aree agricole (ZTO E) =	mq.	1.030,00			
- Zone Fa	= mq.				
- Zone Fb	= mq.				
- Zone Fc	= mq.				
- Zone Fd	= mq.				
- Viabilità	= mq.				

Totali superfici	= mq.	1.030,00			
4.2 Valore delle aree come classificate nel PRG vigente					
mq. 1.030,00 x € 10,00 =	E.	10.300			
5. Plusvalore derivante dal PRG vigente					
5.1 Ricavo totale		€	10.300	-	
5.2 Spese totali		€	0	=	
5.3 Plusvalore		€	10.300		

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto					
6.1 Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)		€	94.575		
6.2 Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)		€	10.300		
6.3 Plusvalore netto		€	84.275		

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7. Ripartizione del Plusvalore netto		60% - 40%		65% - 35%
7.1 Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€	50.565	€	54.779
7.2 Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€	33.710	€	29.496

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	0
	€ 0 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. 0 x € 10/mq. =	€	0
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € /mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € /mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	0

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	minimo 60%	massimo 65%
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 50.565	€ 54.779
9.3	Differenza	€ 0	
		€ 50.565	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	0,00%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 60,00%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE**11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%**

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	50.565
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	0
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	50.565

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>	
------	---	--

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u> (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)	€	84,27
-----	--	---	-------

14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>		20,31%
-----	--	--	--------

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXIII/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Dante)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	z.t.o. E5, zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	L'area di mq. 900, attualmente in Zona E5, è riclassificata come Zona B2/218, in ampliamento dell'attuale Zona B2/218, e destinata ad un lotto di tipo LB con volumetria predefinita di mc. 800. Non cambia la classificazione delle aree di mq. 11.230, attualmente ricomprese in Zona E5.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Parte di Z.T.O. E5 = mq. 900
 - Parte di Z.T.O. E5 = mq. 11.230 (1)
- (1) dati catastali, mapp. 635

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- L'area di mq. 900, attualmente in Zona E5, è riclassificata come Zona B2/218, in ampliamento dell'attuale Zona B2/218, e destinata ad un lotto di tipo LB con volumetria predefinita di mc. 800.
- Non cambia la classificazione delle aree di mq. 270 e di mq. 11.230, attualmente ricomprese in Zona E5.

2.3- Modalità di attuazione

- Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato che comprende l'intero Ambito di Progetto Unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000 e 1/1.000, ovvero il lotto e la relativa viabilità di accesso fino a via Dante, per complessivi mq. 1.170.
- Intervento secondo le modalità stabilite dall'art. 24.8 delle NTA del vigente PRG per l'area di mq. 11.230 in Zona E5.
- Il richiedente il Permesso a costruire deve obbligarsi, qualora ricorrano le condizioni stabilite dalle NTA della presente Variante, a prevedere, nella convenzione allegata al Permesso a costruire, tempi e modi per la realizzazione degli interventi richiesti nell'area di mq. 11.230 in Zona E5.

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 800

di cui:

- a) Volumi da PRG vigente = mc. = =
- b) Volumi da Variante
lotto di tipo LB = mc. 800

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 5

di cui:

- a) Abitanti da PRG vigente = n. =
- b) Abitanti da Variante = n. 5

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere)

- 3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: realizzare, sul terreno di mq. 11.230 di cui i richiedenti conservano la proprietà, un'area boschiva con funzioni di parco attrezzato, il cui uso pubblico sarà definito nella convenzione da stipularsi
- 3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio del lotto e della viabilità di accesso nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato

Obbligo di convenzione per:

- a) Sistemare, con mezzi propri, la strada privata di accesso da via Dante fino al lotto;
- b) attrezzare il terreno di proprietà di mq. 11.230 (mapp. 635), a nord di via Dante, in area boschiva per

parco attrezzato, secondo le modalità di cui all'art. 24.8 delle NTA del vigente PRG, e per definire, qualora ne ricorrano le condizioni stabilite dalle NTA della presente Variante, tempi e modi per la realizzazione degli interventi in essa richiesti, mentre le condizioni per l'uso pubblico di tale area saranno definite con successiva convenzione, da allegarsi al Progetto/SUA di cui al citato art. 24.8 delle NTA;

- c) obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore netto e il valore delle opere aggiuntive richieste;
- d) oppure obbligarsi a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, una quota non inferiore al 60% del plusvalore derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

- Superficie Totale	= mq.	1.170
- Area in Zona B2/218 (superficie lotto)	= mq.	900
- Area in Zona B2/218 (viabilità di accesso)	= mq.	270
- Volumi residenziali	= mc.	800
- Abitanti equivalenti	= n.	5
- Area edificabile	= mq.	900

CALCOLO DEL PLUSVALORE LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	332.000	
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	800	
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415	
2) Spese per la realizzazione degli interventi			
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	108.000	
Nuova volumetria max ammessa	mc.	800	
Costo al mc.	€	135	
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	0	
verde pubblico	mq.	x E.	15 = € 0
parcheggi	mq.	x E.	50 = € 0
valore delle aree	mq.	x E.	10 = € 0
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	21.600	
€ 108.000 x mq. 20%			
2.4 <u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	12.960	
€ 129.600 x 10%			
2.5 <u>Oneri di concessione</u>	€	9.789	
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)			
€ 6 x mc. 640	= €	3.840	
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)			
€ 8 x mc. 640	= €	5.120	
Oneri di costruzione			
E. 27.624 x 3 %	= €	829	
2.6 <u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	13.711	
€ 152.349 x 9%			
2.7 <u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	39.840	
€ 332.000 x 12%			
2.8 <u>Spese totali</u>	€	205.900	
2.9 <u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	257,38	
3) Plusvalore derivante dalla Variante			
3.1 Ricavo totale	€	332.000	-
3.2 Spese Totali	€	205.900	=
3.3 Plusvalore	€	126.100	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale	€	9.000
4.1 <u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
- Aree agricole (ZTO E)	= mq.	900,00

Totale superfici	= mq.	900,00
4.2 <u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
mq. 900,00 x € 10,00	= E.	9.000

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	9.000	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	9.000	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO**6. Calcolo del Plusvalore netto**

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	126.100
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	9.000
6.3	Plusvalore netto	€	117.100

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)**7. Ripartizione del Plusvalore netto**

		60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 70.260	€ 76.115
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 46.840	€ 40.985

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	56.150
a)	Area boschiva per parco ad uso pubblico		
	mq. 11.230 x € 5 / mq. =	€	56.150
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	11.230
	€ 56.150 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. x € /mq. =	€	0
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € /mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	67.380

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 70.260	€ 76.115
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 67.380	
9.3	Differenza	€ 2.880	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	57,54%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 2,46%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE**11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%**

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	70.260
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	67.380
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	2.880

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>	
------	---	--

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u> (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)	€	87,82
-----	--	---	-------

14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>	21,16%
-----	--	--------

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXIV/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Padova – via Fermi)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	⇒ z.t.o. Fc-904.4 ⇒ z.t.o. Fd-912.6
Z.T.O. DI VARIANTE	Le due aree interessate sono riclassificate in un'unica z.t.o. B1/104.SA.5 con superficie complessiva di mq. 4.422 e IDT di 0,40 mc/mq. 3457 mq vengono ceduti gratuitamente da parte della ditta e a favore del comune.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Intera Z.T.O. Fc/904.4 = mq. 3.485
- Intera Z.T.O. Fd/912.6 = mq. 937

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- Le due aree interessate dall'intervento sono riclassificate in un'unica Zona B1/104.SA.5 con superficie complessiva di mq. 4.422.

2.3- Modalità di attuazione

- Piano di Lottizzazione comprendente l'intera zona B1/104.SA.5 di mq. 4.422.
- Il Piano di Lottizzazione deve essere presentato entro 12 (dodici) mesi dall'entrata in vigore della presente Variante. Trascorso infruttuosamente tale periodo l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti previsti dalla legge.

2.4 - Potenzialità volumetriche

= mc. 1.768

di cui:

a) Volumi da PRG vigente

mc. = =

b) Volumi da Variante

mc 1.768

2.5 - Abitanti equivalenti

= n. 12

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente

= n. =

b) Abitanti da Variante

= n. 12

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

a) Area a verde pubblico attrezzato, con affaccio

su via Fermi e su via Padova

= mq 2.734

Area a parcheggio ad uso pubblico lungo via Fermi

= mq. 375

b) Percorso ciclo pedonale di almeno ml 4,00 di ampiezza lungo il lato confinante con la Zona B2/204 per collegare via Fermi con via Padova e consentire la piena fruibilità dell'area a verde attrezzato

ml 87 x ml 4

= mq. 348

3.2 - Altre opere richieste

- Cessione al Comune di una striscia di terreno lungo tutto il fronte di via Padova, per un'ampiezza tra ml 3,50 e ml 4,00, da utilizzarsi per una futura pista ciclabile

ml 50 x ml 3,80

= mq. 190

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

Obbligo di convenzione per:

- a) realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente punto 3, compresa la cessione della striscia di terreno di cui al precedente punto 3.2;
- b) obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie Totale	= mq.	4.422
- Volumi residenziali	= mc.	1.768,80
- Abitanti equivalenti	= n.	12
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge:	= mq.	120
- verde pubblico (5 mq/ab x 12 ab)	= mq.	60
- parcheggi (5 mq/ab x 12 ab)	= mq.	60
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	= mq.	3.457
- Verde pubblico	= mq.	2.734
- Parcheggio pubblico	= mq.	375
- Pista ciclo pedonale (ml 87 x ml 4)	= mq.	378
- Area da cedere per pista ciclabile (fronte via Padova)	= mq.	190
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro	= mq.	655

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1)	Ricavo Totale	€	734.052		
1.1	Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.768,80		
1.2	Prezzo di vendita al mc.	€	415		
2)	Spese per la realizzazione degli interventi				
2.1	<u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	238.788		
	Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.768,80		
	Costo al mc.	€	135		
2.2	<u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	4.800		
	verde pubblico	mq.	60,00	x	E. 10 = € 600
	parcheggi	mq.	60,00	x	E. 50 = € 3.000
	valore delle aree	mq.	120,00	x	E. 10 = € 1.200
2.3	<u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	47.758		
	€ 238.788 x mq. 20%				
2.4	<u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	29.135		
	€ 291.346 x 10%				
2.5	<u>Oneri di concessione</u>	€	12.847		
	Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)				
	€ 6 x mc. _____	= €			
	Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)				
	€ 8 x mc. 1.415	= €	11.320		
	Oneri di costruzione				
	E. 61.077 x 2,5%	= €	1.527		
2.6	<u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	29.999		
	€ 333.327 x 9%				
2.7	<u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	88.086		
	€ 734.052 x 12%				
2.8	<u>Spese totali</u>	€	451.413		
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	255,21		
3)	Plusvalore derivante dalla Variante				
3.1	Ricavo totale	€	734.052	-	
3.2	Spese Totali	€	451.413	=	
3.3	Plusvalore	€	282.639		

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4.	Ricavo totale	€	44.220
4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
	- Zone Fc	= mq.	3.485,00

-	Zone Fd	=	mq.	937,00	

	Totale superfici	=	mq.	4.422,00	
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>				
	mq. 4.422,00	x	€ 10,00	=	E. 44.220

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	44.220	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	44.220	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	282.639
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	44.220
6.3	Plusvalore netto	€	238.419

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>		60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€	143.051 €	154.972
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€	95.368 €	83.447

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	94.310
a)	Verde pubblico attrezzato		
	mq. 2.734 x € 20/mq. =	€	54.680
b)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 375 x € 50/mq. =	€	18.750
c)	Percorso ciclo pedonale		
	mq. 348 x € 60/mq. =	€	20.880
	mq. x € /mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	18.862
	€ 94.310 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	34.570
	mq. 3.457 x € 10/mq. =	€	34.570
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	1.900
a)	Area per pista ciclabile lungo via Padova		
	mq. 190 x € 10/mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	149.642

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€	143.051 €	minimo 60%	massimo 65%
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€	149.642		154.972
9.3	Differenza				

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	62,76%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	+ 2,76%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	
	di cui:	
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>	€	149.642
------	---	---	---------

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€	84,60
-----	--	---	-------

(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)

- 14.** Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere 20,39% al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXV/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Fermi)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	⇒ Intera Z.T.O. Fd/912.7 ⁶ ⇒ Lotto ineditato in Zona B2/202 ⇒ Area ineditata di forma triangolare in Zona B2/202 ⇒ Lotto ineditato in Zona B2/204 ⇒ Viabilità tratto iniziale di via Fermi di ml 27 La superficie della Zona Fd calcolata sulla base cartografica del PRG vigente risulta di mq. 995 e non di mq. 1.234 come riportato nella Tav. n. 14 del PRG vigente
Z.T.O. DI VARIANTE	⇒ L'attuale Zona Fd/912.7 di mq. 995 è riclassificata come Zona B2/202.SA.6 con IDT di 0,40 mc/mq. ⇒ Non cambia la classificazione delle altre tre aree interessate, attualmente ricomprese nelle Zone B2/202 e B2/204, che conservano l'IDT di 1,50 mc/mq. ⇒ Non cambia la classificazione a Viabilità del tratto iniziale di ml 27 di via Fermi.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1- Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

• Intera Z.T.O. Fd/812.7	= mq.	995 (1)
• Lotto ineditato in Zona B2/202	= mq.	700
• Area ineditata di forma triangolare in Zona B2/202	= mq.	50
• Lotto ineditato in Zona B2/204	= mq.	1.060
• Viabilità (tratto iniziale di via Fermi di ml 27)	= mq.	189

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- ⇒ L'attuale Zona Fd/912.7 di mq. 995 è riclassificata come Zona B2/202.SA.6 con IDT di 0,40 mc/mq.
- ⇒ Non cambia la classificazione delle altre tre aree interessate, attualmente ricomprese nelle Zone B2/202 e B2/204, che conservano l'IDT di 1,50 mc/mq.
- ⇒ Non cambia la classificazione a Viabilità del tratto iniziale di ml 27 di via Fermi.

2.3- Modalità di attuazione

Gli interventi previsti si attuano tramite un Piano di Lottizzazione comprendente la nuova Zona B2/202.SA.6, le due aree ricomprese nella Zona B2/202, l'area compresa nella Zona B2/204 e il tratto iniziale di via Fermi, come indicato nelle planimetrie allegate.

Le aree ricomprese nelle Zone B2/202 e B2/204 aumentano del 25% l'IDT di 1,50 mc/mq, ai sensi dell'art. 20.2 delle NTA del vigente PRG;

Il Piano di Lottizzazione deve essere presentato entro 12 (docici) mesi dall'entrata in vigore della presente Variante. Trascorso infruttuosamente tale periodo l'Amministrazione Comunale adotterà i provvedimenti previsti dalla legge.

2.4 - Potenzialità volumetriche

	= mc.3.811,75
di cui:	
a) Volumi da PRG vigente	= mc. 2.715
Zona B2/202 mq. 50 x 1,50	= mc. 75
Zona B2/202 mq. 700 x 1,50	= mc.1.050
Zona B2/204 mq. 1.060 x 1,50	= mc. 1.590
b) Volumi da Variante	= mc. 1.096,75

⁶ La superficie della Zona Fd calcolata sulla base cartografica del PRG vigente risulta di mq. 995 e non di mq. 1.234 come riportato nella Tav. n. 14 del PRG vigente

Zona B2/202.SA.6 mq.	995 x 0,40	=	mc. 418
Zona B2/202	mc. 75 x 25%	=	mc 18,75
Zona B2/202	mc. 1.050 x 25%	=	mc. 262,50
Zona B2/204	mc. 1.590 x 25%	=	mc 397,50
2.5 - <u>Abitanti equivalenti</u>		=	n. 25
di cui:			
a) Abitanti da PRG vigente		=	n. 18
b) Abitanti da Variante		=	n. 7

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: parcheggio ad uso pubblico nell'area compresa tra via Fermi, via 1° Maggio e via Giovanni XXIII = mq. 935

3.2 - Altre opere richieste: il Comune richiede che venga realizzato un parcheggio privato interrato (di almeno due piani) sottostante l'area del parcheggio di cui al precedente punto 3.1, e di cui almeno due terzi dei posti macchina dovranno essere messi a disposizione, previo convenzione con il Comune, delle abitazioni e delle attività economiche ricadenti in un raggio di almeno 200 ml. (Opera da non considerarsi per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

Va realizzato un fronte porticato lungo via 1° Maggio e via Fermi nella Zona B2/204 e lungo tutto il lotto di confine tra la intera Zona B2/202 e l'area a parcheggio, come indicato nella planimetria a scala 1/1.000

Obbligo di convenzione per:

- realizzare il fronte porticato di cui al punto precedente;
- realizzare, con mezzi propri, un parcheggio interrato di almeno 2 piani, alle condizioni indicate al precedente punto 3.2;
- realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, il parcheggio ad uso pubblico di cui al precedente punto 3.1;
- obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie Totale	=	mq.	2.994
- Volumi residenziali	=	mc.	3.811,75
- Abitanti equivalenti	=	n.	25
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge ⁷ : (1)	=	mq.	70
- verde pubblico (5 mq/ab x 7 ab)	=	mq.	35
- parcheggi (5 mq/ab x 7 ab)	=	mq.	35
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	=	mq.	935
- Parcheggio pubblico	=	mq.	935
- Viabilità esistente: tratto di via Fermi	=	mq.	189
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro	=	mq.	1.800

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) <u>Ricavo Totale</u>	€	455.151
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.096,75
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415
2) <u>Spese per la realizzazione degli interventi</u>		
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	148.061
Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.096,75
Costo al mc.	€	135
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	2.800
verde pubblico	mq. 35,00 x E.	10 = € 350
parcheggi	mq. 35,00 x E.	50 = € 1.750
valore delle aree	mq. 70,00 x E.	10 = € 700
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	29.612
€ 148.061 x 20%		

⁷ Le superfici delle opere di urbanizzazione dovute per legge sono calcolate solo in rapporto ai 7 abitanti equivalenti derivanti dalle nuove volumetrie della presente Variante perché per le volumetrie delle Z.T.O. B2/202 e B2/204 ammesse dal PRG vigente non sono dovute opere di urbanizzazione, in quanto si ritengono già soddisfatte dal PRG vigente, mentre sono da corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4	<u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	18.047	
	€ 180.474 x 10%			
2.5	<u>Oneri di concessione</u>	€	7.966	
	Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)			
	€ 6 x mc. _____ = €			
	Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)			
	€ 8 x mc. 877 = €		7.019	
	Oneri di costruzione			
	E. 37.871 x 2,5%		947	
2.6	<u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	18.584	
	€ 206.487 x 9%			
2.7	<u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	54.618	
	€ 455.151 x 12%			
2.8	<u>Spese totali</u>	€	279.689	
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8/ voce 1)</u>	€	255,02	
3)	<u>Plusvalore derivante dalla Variante</u>			
3.1	Ricavo totale	€	455.151	-
3.2	Spese Totali	€	279.689	=
3.3	Plusvalore	€	175.462	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4.	<u>Ricavo totale</u>	€	9.950	
4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
	- Aree agricole (ZTO E) = mq.			
	- Zone Fa = mq.			
	- Zone Fb = mq.			
	- Zone Fc = mq.			
	- Zone Fd = mq.		995,00	
	- Viabilità = mq.			

	Totale superfici = mq.		995,00	
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
	mq. 995,00 x € 10,00 = E.		9.950	
5.	<u>Plusvalore derivante dal PRG vigente</u>			
5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	9.950	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	9.950	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6.	<u>Calcolo del Plusvalore netto</u>			
6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	175.462	
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	9.950	
6.3	Plusvalore netto	€	165.512	

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>	60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 99.307	€ 107.583
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 66.205	€ 57.929
8.	<u>Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune</u>		
8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	46.750
a)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 935 x € 50 / mq. = €		46.750
	mq. x € / mq. = €		0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	9.350
	€ 46.750 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	9.350
	mq. 935 x € 10 / mq. = €		9.350
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. = €		0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	65.450

9.	<u>Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto</u>		
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	minimo 60%	massimo 65%
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 99.307	€ 107.583
9.3	Differenza	€ 65.450	
		€ 33.857	

10.	<u>Verifica della convenienza pubblica</u>	
10.1	Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%	39,54%
10.2	Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)	- 20,46%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11.	<u>Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%</u>	
11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€ 99.307
	di cui:	
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€ 65.450
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€ 33.857
12.	<u>Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%</u>	
12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>	
13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)</u>	€ 90,55
14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>	21,82%

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXVI/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Aldo Moro)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	E3 zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	L'area di mq. 1.450, attualmente in Zona E3, è riclassificata come Zona B2/215.4, in ampliamento della Zona B2/215.1 confinante con l'area a parcheggio (Fd/913.9) a suo servizio, e destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 600, che si aggiunge ai volumi in essa già esistenti.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Parte di Z.T.O. E3 = mq. 1.450

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- L'area di mq. 1.450, attualmente in Zona E3, è riclassificata come Zona B2/215.4, in ampliamento della Zona B2/215.1 confinante con l'area a parcheggio (Fd/913.9) a suo servizio, e destinata ad un lotto di tipo LA con volumetria predefinita di mc. 600, che si aggiunge ai volumi in essa già esistenti.

2.3- Modalità di attuazione

- Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato comprendente l'intero Ambito di Progetto Unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000 e 1/1.000, ovvero l'intero lotto compresi i volumi esistenti, di cui si può anche prevedere l'accorpamento con i nuovi volumi ammessi con la presente Variante

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 1.150

di cui:

a) Volumi da PRG vigente = mc. =

b) Volumi da Variante = mc. 1.150

di cui:

volumi esistenti = mc. 550

volumi nuovi

Lotto tipo LA = mc. 600

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 8

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente = n. =

b) Abitanti da Variante = n. 8

di cui:

abitanti da volumi esistenti = n. 4

abitanti da nuovi volumi = n- 4

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE

(da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: non sono richieste opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato

Obbligo di convenzione per:

- a) obbligarsi a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, una quota non inferiore al 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

- Superficie Totale	=	mq.	1.450
- Volumi residenziali	=	mc.	1.150
- Abitanti equivalenti	=	n.	8
- Area edificabile	=	mq.	1.450

CALCOLO DEL PLUSVALORE E LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	249.000	
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	600	
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415	
2) Spese per la realizzazione degli interventi			
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	81.000	
Nuova volumetria max ammessa	mc.	600	
Costo al mc.	€	135	
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	0	
verde pubblico	mq.	x E.	15 = € 0
parcheggi	mq.	x E.	50 = € 0
valore delle aree	mq.	x E.	10 = € 0
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	16.200	
€ 81.000 x mq. 20%			
2.4 <u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	9.720	
€ 97.200 x 10%			
2.5 <u>Oneri di concessione</u>	€	7.342	
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)			
€ 6 x mc. 480			= €2.880
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)			
€ 8 x mc. 480			= €3.840
Oneri di costruzione			
E. 20.718 x 3%			= €622
2.6 <u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	10.284	
€ 114.262 x 9%			
2.7 <u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	29.880	
€ 249.000 x 12%			
2.8 <u>Spese totali</u>	€	154.425	
2.9 <u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	257,38	
3) Plusvalore derivante dalla Variante			
3.1 Ricavo totale	€	249.000	-
3.2 Spese Totali	€	154.425	=
3.3 Plusvalore	€	94.575	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale	€	14.500	
4.1 <u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
- Aree agricole (ZTO E)	=	mq. 1.450,00	
- Zone Fa	=	mq.	
- Zone Fb	=	mq.	
- Zone Fc	=	mq.	
- Zone Fd	=	mq.	
- Viabilità	=	mq.	
Totale superfici	=	mq. 1.450,00	
4.2 <u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>			
mq. 1.450,00 x € 10,00	=	E. 14.500	
5. Plusvalore derivante dal PRG vigente			
5.1 <u>Ricavo totale</u>	€	14.500	-
5.2 <u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3 <u>Plusvalore</u>	€	14.500	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO**6. Calcolo del Plusvalore netto**

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	94.575
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	14.500
6.3	Plusvalore netto	€	80.075

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7. Ripartizione del Plusvalore netto	60% - 40%	65% - 35%
7.1 Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 48.045	€ 52.049
7.2 Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 32.030	€ 28.026

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	0
	€ x %		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	0
	mq. 0 x € 10 / mq. =	€	0
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. =		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	0

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 48.045	€ 52.049
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 0	
9.3	Differenza	€ 48.045	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	0,00%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 60,00%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE**11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%**

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	48.045
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	0
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	48.045

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1 La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)

13. Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune € 80,07
(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)

14. Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere 19,30% al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXVII/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Veneto)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	Intera area classificata come C/Stazione di servizio e rifornimento, compresa nel perimetro del PdiL relativo alla Zona B2/211.
Z.T.O. DI VARIANTE	L'area viene riclassificata come Zona B2/211, in ampliamento dell'attuale Zona B2/211, ed è destinata ad un lotto di tipo LC con volumetria predefinita di mc. 2.100.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente⁸

- Intera area classificata come C/"Stazione di servizio e rifornimento", ricompresa nel perimetro del PdL relativo alla Zona B2/211 = mq. 1.150

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- L'attuale area "C/Stazione di servizio e rifornimento" è riclassificata come Zona B2/211, in ampliamento dell'attuale Zona B2/211, ed è destinata ad un lotto di tipo LC con volumetria predefinita di mc. 2.100.

2.3- Modalità di attuazione

- Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato comprendente l'intero Ambito di Progetto Unitario (art. 20, punto 2, comma 7 delle NTA del PRG vigente) indicato nelle planimetrie a scala 1/2.000 e 1/1.000, ovvero l'intero lotto, compresa l'area a parcheggio.

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 2.100

di cui:

a) Volumi da PRG vigente = mc. =

b) Volumi da Variante = mc. 2.100

lotto di tipo LC = n. 14

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 14

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente = n. =

b) Abitanti da Variante = n. 14

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE (da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive parcheggio ad uso pubblico lungo il fronte stradale mq. 150

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel progetto per il Permesso a costruire convenzionato

Obbligo di convenzione per:

- a) realizzare l'area a parcheggio lungo via Veneto di almeno mq. 150.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

- Superficie Totale = mq. 1.150
- Volumi residenziali = mc. 2.100
- Abitanti equivalenti = n. 14
- Parcheggio pubblico = mq. 150
- Area edificabile = mq. 1.000

⁸ L'acquirente dell'area, che l'Amministrazione Comunale è tenuta a vendere con asta pubblica, non dovrà corrispondere al Comune la quota del 60% del plusvalore netto (come stimata nella Scheda allegata), considerando che tale quota risulti corrisposta con l'importo versato per l'acquisto. Se si stima che la vendita dell'area (con potenzialità edificatoria di mc. 2.100) venga effettuata ad un prezzo compreso tra 85 e 90 Euro al mc., corrispondente al valore attuale di mercato, ne deriva un importo compreso 178.500 e 189.000 Euro: in questo intervallo è compreso l'importo di 181.444 euro corrispondente alla quota del plusvalore netto da cedere al Comune.

	mq.	x	€	/	mq.	=	€	0		
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>						€	1.500		
	€	7.500	x	20%						
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>						€	1.500		
	mq.	150	x	€	10	/	mq.	=	€	
									1.500	
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>						€	0		
	mq.		x	€		/	mq.			
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>						€	0		
	mq.		x	€		/	mq.	=	€	
									0	
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>						€	10.500		
9.	<u>Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto</u>									
							minimo 60%		massimo 65%	
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€	191.944		€	207.940				
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€	10.500							
9.3	Differenza	€	181.444							
10.	<u>Verifica della convenienza pubblica</u>									
10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>									3,28%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>									- 56,72%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11.	<u>Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%</u>									
11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>						€	191.944		
	di cui:									
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>						€	10.500		
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>						€	181.444		
12.	<u>Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%</u>									
12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>									
13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)</u>						€	91,40		
14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>									22,02%

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXVIII/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo (via Roma)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	z.t.o. Fc/910.1
Z.T.O. DI VARIANTE	L'area viene riclassificata come Zona B1/113.SA.7, con superficie complessiva di mq. 4.050 e IDT di 0,40 mc/mq
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: VIGONOVO Centro

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- Z.T.O. Fc-910.1 = mq. 4.050

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- L'area interessata dall'intervento è classificata come Zona B1/113.SA.7 con superficie complessiva di mq. 4.050 e IDT di 0,40 mc/mq.

2.3- Modalità di attuazione

- Piano di Lottizzazione comprendente l'intera zona B1/113.SA.7 di mq. 4.050.

2.4 - Potenzialità volumetriche

= mc. 1.620

di cui:

a) Volumi da PRG vigente

= mc. = =

b) Volumi da Variante

mq. 4.050 x 0,40 mc/mq

= mc. 1.620

2.5 - Abitanti equivalenti

= n. 11

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente

= n. = =

b) Abitanti da Variante

= n. 11

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE

(da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

a) Area a verde pubblico attrezzato, confinante ad est

con la Zona Fc/910.1

= mq. 1.950

b) Parcheggio ad uso pubblico lungo via Roma

= mq. 440

c) Fascia verde alberata, di larghezza di

almeno ml 6,00, da via Roma fino all'area a verde

attrezzato ad est, lungo il lato sud del lotto

ml 87 x ml 6 = mq. 552

d) Percorso carraio a servizio dell'area verde a est, da collocare nel lato nord.

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

Obbligo di convenzione per:

- a) realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente punto 3.1;
- b) obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie Totale	=	mq.	4.050
- Volumi residenziali	=	mc.	1.620
- Abitanti equivalenti	=	n.	11
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge:	=	mq.	110
- verde pubblico (5 mq/ab x 11 ab)	=	mq.	55
- parcheggi (5 mq/ab x 11 ab)	=	mq.	55
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	=	mq.	2.726
- Verde pubblico	=	mq.	1.950
- Parcheggio pubblico	=	mq.	440
- Pista ciclo pedonale alberata (ml 87 x ml 4)	=	mq.	552
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro	=	mq.	1.214

CALCOLO DEL PLUSVALORE E LA VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	672.300			
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.620			
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	415			
2) Spese per la realizzazione degli interventi					
2.1 <u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	218.700			
Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.620			
Costo al mc.	€	135			
2.2 <u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	4.400			
verde pubblico	mq.	55,00	x	E.	10 = € 550
parcheggi	mq.	55,00	x	E.	50 = € 2.750
valore delle aree	mq.	110,00	x	E.	10 = € 1.100
2.3 <u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	43.740			
€ 218.700 x mq. 20%					
2.4 <u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	26.684			
€ 266.840 x 10%					
2.5 <u>Oneri di concessione</u>	€	11.766			
Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)	€	6	x	mc.	_____ = €
Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)	€	8	x	mc.	1.296 = € 10.368
Oneri di costruzione	E.	55.939	x	2,5%	= € 1.398
2.6 <u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	27.476			
€ 305.290 x 9%					
2.7 <u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	80.676			
€ 672.300 x 12%					
2.8 <u>Spese totali</u>	€	413.443			
2.9 <u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	255,21			
3) Plusvalore derivante dalla Variante					
3.1 Ricavo totale	€	672.300	-		
3.2 Spese Totali	€	413.443	=		
3.3 Plusvalore	€	258.857			

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale	€	40.500			
4.1 <u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>					
- Aree agricole (ZTO E)	=	mq.			
- Zone Fa	=	mq.			
- Zone Fb	=	mq.			
- Zone Fc	=	mq.	4.050,00		
- Zone Fd	=	mq.			
- Viabilità	=	mq.			

Totale superfici	=	mq.	4.050,00		
4.2 <u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>					
mq. 4.050,00 x € 10,00	=	E.	40.500		
5. Plusvalore derivante dal PRG vigente					
5.1 Ricavo totale	€	40.500	-		

5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	40.500	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	258.857
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	40.500
6.3	Plusvalore netto	€	218.357

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>		60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€	131.014 €	141.932
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€	87.343 €	76.425

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	84.520
a)	Verde pubblico attrezzato		
	mq. 1.950 x € 20 / mq. =	€	39.000
b)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 440 x € 50 / mq. =	€	22.000
c)	Percorso ciclo pedonale alberato		
	mq. 336 x € 70 / mq. =	€	23.520
	mq. x € / mq. =	€	0
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	16.904
	€ 84.520 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	27.260
	mq. 2.726 x € 10 / mq. =	€	27.260
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq.		
8.5	<u>Valore delle altre opere richieste dal Comune</u>	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	128.684

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€	131.014	minimo 60%	141.932	massimo 65%
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€	128.684			
9.3	Differenza	€	2.330			

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	58,93%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 1,07%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	131.014
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	128.684
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	2.330

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>
------	---

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€	80,87
	(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)		

14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>	19,49%
-----	--	--------

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXIX/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Galta (via Baracca)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	- z.t.o. E3 zona agricola mq 7582, - strada mq 2834, - parcheggio A mq 2520, - parcheggio B mq 785.
Z.T.O. DI VARIANTE	Le aree vengono riclassificate in un'unica Zona B2/225.SB.1 con superficie complessiva di mq. 13.681 e IDT di 0,30 mc/mq, di cui: - strada mq 2834, - parcheggio A mq 2520, - parcheggio B mq 785, - verde mq 1265, - superficie fondiaria mq 6277.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: GALTA

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- z.t.o. E3 zona agricola mq 7582,
- strada mq 2834,
- parcheggio A mq 2520,
- parcheggio B mq 785.

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- Le aree interessate dall'intervento sono classificate in un'unica Zona B2/225.SB.1 con superficie complessiva di mq. 13.681 e IDT di 0,30 mc/mq.

2.3- Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione comprendente l'intera zona B2/225.SB.1.

La superficie sulla quale computare l'indice di edificabilità, pari a mq 10.847, corrisponde all'intera superficie territoriale, mq 13.681, decurtata della superficie corrispondente al sedime della strada, mq 2.834.

2.4 - Potenzialità volumetriche

= mc. 3.254

di cui:

a) Volumi da PRG vigente

= mc. ==

b) Volumi da Variante

mq. 10.847 x 0,30 mc/mq

= mc. 3.254

2.5 - Abitanti equivalenti

= n. 21

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente

= n. ==

b) Abitanti da Variante

= n. 21

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE

(da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

Area a parcheggio di uso pubblico lungo via Baracca = mq 595

Area a verde pubblico attrezzato a sud dell'area a parcheggio = mq. 1.205

Fascia a verde, di almeno 12 ml di larghezza, con doppia fila di alberature d'alto fusto lungo tutto il lato ovest ml 84 x ml 12 = mq. 1.008

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

Obbligo di convenzione per:

- a) realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente 3.1;
- b) obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Superficie Totale	= mq.	13.681
- Volumi residenziali	= mc.	3.254
- Abitanti equivalenti	= n.	21
- Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge:	= mq.	150
- verde pubblico (5 mq/ab x 21 ab)	= mq.	105
- parcheggi (5 mq/ab x 21 ab)	= mq.	105
- Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	= mq.	2.808
- Verde pubblico	= mq.	1.205
- Parcheggio pubblico	= mq.	595
- Fascia a verde alberato	= mq.	1.008
- Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro	= mq.	3.267

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1) Ricavo Totale	€	1.269.060		
1.1 Nuova volumetria max ammessa	mc.	3.254		
1.2 Prezzo di vendita al mc.	€	390		
2) Spese per la realizzazione degli interventi				
2.1 Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale	€	439.290		
Nuova volumetria max ammessa	mc.	3.254		
Costo al mc.	€	135		
2.2 Costo delle opere di urbanizzazione primaria	€	8.400		
verde pubblico	mq.	105,00	x	E. 10 = € 1.050
parcheggi	mq.	105,00	x	E. 50 = € 5.250
valore delle aree	mq.	210,00	x	E. 10 = € 2.100
2.3 Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)	€	87.858		
€ 439.290 x mq. 20%				
2.4 Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)	€	53.554		
€ 535.548 x 10%				
2.5 Oneri di concessione	€	56.538,25		
Onere di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)				
€ 6 x mc. 3.254 = € 19.524				
Onere di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)				
€ 8 x mc. 3.254 = € 26.032				
Onere di costruzione				
€ 439.290 x 2,5% = € 10.982,25				
2.6 Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)	€	58.107		
€ 645.640,25 x 9%				
2.7 Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)	€	152.287		
€ 1.269.060 x 12%				
2.8 Spese totali	€	856.034		
2.9 Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8/ voce 1)	€	263,07		
3) Plusvalore derivante dalla Variante				
3.1 Ricavo totale	€	1.269.060	-	
3.2 Spese Totali	€	856.034	=	
3.3 Plusvalore	€	413.026		

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4. Ricavo totale	€	108.870
4.1 Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente		
- Aree agricole (ZTO E)	=	mq. 7.582
- Zone Fd	=	mq. 3.305

	Totale superfici	=	mq. 10.887		
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>				
	mq. 7.582	x €	10,00	= E.	75.820
	mq. 3.305	x €	10,00	= E.	33.050

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	108.870-	
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	108.870	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	413.026
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	108.870
6.3	Plusvalore netto	€	304.156

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>		60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra 60% e 65%)	€ 182.493	€ 197.701	
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra 40% e 35%)	€ 121.662	€ 106.454	

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	61.410
a)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 595 x € 50/mq. = € 29.750		
b)	Verde pubblico attrezzato		
	mq. 1.205 x € 20/mq. = € 24.100		
c)	Fascia a verde alberato		
	mq. 1.008 x € 7,50/mq. = € 7.560		
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	12.282
	€ 61.410 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	28.080
	mq. 2.808 x € 10/mq. =	€	28.080
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	101.772

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 182.493	€ 197.701
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 101.772	
9.3	Differenza	€ 80.721	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%	41,26%
10.2	Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)	- 18,74%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	182.493
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	101.772
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	80.721

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1 La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)

13. Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune € 65,08
(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)

14. Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1) 14,38%

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convenzione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXX/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Pava (via Verona)
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	z.t.o. E5 zona agricola
Z.T.O. DI VARIANTE	⇒ La parte dell'area interessata dall'intervento lungo via Pava è riclassificata come Zona B2/261.SB.2 con superficie di mq. 3.600 e IDT di 0,36 mc/mq. ⇒ La rimanente parte dell'area interessata dall'intervento, che arriva fino a via Verona con una superficie di mq. 728, conserva l'attuale classificazione di Zona E5.
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione con bassi indici di densità territoriale, a fronte della quale la ditta realizza a propria cura e spese spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete. Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia: - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: PAVA

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente⁹

- Z.T.O. E5 = mq. 4.328

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- a) La parte dell'area interessata dall'intervento lungo via Pava è riclassificata come Zona B2/261.SB.2 con superficie di mq. 3.600 e IDT di 0,36 mc/mq.
- b) La rimanente parte dell'area interessata dall'intervento, che arriva fino a via Verona con una superficie di mq. 728, conserva l'attuale classificazione di Zona E5.

2.3- Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione comprendente la nuova Zona B2/261.SB.2 di mq. 3.600 e la parte di Zona E5 di mq. 728, per complessivi mq. 4.328.

2.4 - Potenzialità volumetriche = mc. 1.296
di cui:
a) Volumi da PRG vigente = mc. = =
b) Volumi da Variante = mc. 1.296
mq. 3.600 x 0,36 mc/mq

2.5 - Abitanti equivalenti = n. 9
di cui:
a) Abitanti da PRG vigente = n. = =
b) Abitanti da Variante = n. 9

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE

(da considerare per il calcolo della quota di plusvalore netto da cedere al Comune)

3.1 - Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

Percorso ciclo pedonale alberato di almeno ml 7,00 di ampiezza lungo il lato ovest dell'attuale Zona B2, di collegamento tra la strada provinciale Pava e via Verona tratto nella Zona B2/261.SB.2 ml 54 x ml 7 = mq 378
Area a verde alberato tra la pista ciclabile e l'attuale Zona B2/261.2 confinante ad est = mq. 65

⁹ Nota: Si prende atto che la stradina di accesso all'edificio a sud, segnalata in cartografia e ricadente nella proprietà di Galenda Tarquinio, non è utilizzata in quanto l'accesso avviene dall'altra strada ad ovest, che collega la strada provinciale con via Verona.

	Parcheggio ad uso pubblico lungo via Pava e ad ovest della pista ciclabile di cui al precedente punto a)	= mq.	315
	Area a verde alberato di almeno ml 6 di larghezza lungo il fronte di via Pava ml 58 x ml 6	= mq.	348
3.2 -	Altre opere richieste		
	• Cessione di una striscia di terreno lungo tutto il fronte della strada provinciale della profondità necessaria (almeno ml. 4,00) per realizzare la pista ciclabile, già prevista nel vigente P.R.G., e le opere connesse. ml 70 x ml 4 =	mq.	280
	• Cessione della striscia di terreno, in Zona E5, di ampiezza di almeno ml 7, da destinarsi al prolungamento della pista ciclabile di cui alla lettera a) del precedente punto 3.1 ml 104 x ml 7	= mq.	728

4. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Progettazione di dettaglio nel Piano di Lottizzazione

Obbligo di convenzione per:

- realizzare, con la quota del plusvalore netto da cedere al Comune derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, le opere di urbanizzazione primaria aggiuntive di cui al precedente punto 3.1;
- cedere al Comune, sempre con la quota del plusvalore netto, le aree richieste al precedente punto 3.2;
- obbligarsi, qualora il valore delle opere richieste risultasse inferiore alla quota minima del 60% del plusvalore netto derivante dalle nuove volumetrie ammesse con la presente Variante, a corrispondere direttamente al Comune, secondo le modalità stabilite nelle NTA, la differenza tra il valore della quota minima del 60% del plusvalore e il valore delle opere aggiuntive richieste.

5. **DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

-	Superficie Totale	= mq.	4.328
-	Volumi residenziali	= mc.	1.296
-	Abitanti equivalenti	= n.	9
-	Aree di urbanizzazione primaria per standard di legge:	= mq.	90
-	verde pubblico (5 mq/ab x 9 ab)	= mq.	45
-	parcheggi (5 mq/ab x 9 ab)	= mq.	45
-	Altre aree di urbanizzazione primaria previste (graficizzate):	= mq.	1.106
-	Percorso ciclo-pedonale alberato (parte in Zona B2)	= mq.	378
-	Area a verde alberato	= mq.	65
-	Parcheggio pubblico	= mq.	315
-	Area a verde alberato lungo via Pava	= mq.	348
-	Altre aree da cedere al Comune	= mq.	1.008
-	Area per pista ciclabile lungo via Pava	= mq.	280
-	Area per prolungamento pista ciclabile in Zona E5	= mq.	728
-	Area edificabile, comprensiva della viabilità di distribuzione interna e altro	= mq.	2.124

CALCOLO DEL PLUSVALORE E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

PARTE PRIMA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALLA VARIANTE

1)	Ricavo Totale	€	505.440		
1.1	Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.296		
1.2	Prezzo di vendita al mc.	€	390		
2)	Spese per la realizzazione degli interventi				
2.1	<u>Costo netto di costruzione dell'edilizia residenziale</u>	€	174.960		
	Nuova volumetria max ammessa	mc.	1.296		
	Costo al mc.	€	135		
2.2	<u>Costo delle opere di urbanizzazione primaria</u>	€	3.600		
	verde pubblico mq. 45,00	x	E. 10	= €	450
	parcheggi mq. 45,00	x	E. 50	= €	2.250
	valore delle aree mq. 90,00	x	E. 10	= €	900
2.3	<u>Costo delle sistemazioni esterne (pari al 20% del costo di costruzione dell'edilizia residenziale, voce 2.1)</u>	€	34.992		
	€ 174.960 x mq. 20%				
2.4	<u>Spese tecniche (pari al 10% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3)</u>	€	21.355		
	€ 213.552 x 10%				

2.5	<u>Oneri di concessione</u>	€	9.413
	Oneri di urbanizzazione primaria (€ 6,00 / mc.)		
	€ 6 x mc. _____ = €		
	Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 8,00 / mc.)		
	€ 8 x mc. 1.037 = €		8.294
	Oneri di costruzione		
	E. 44.751 x 2,5%	= €	1.119
2.6	<u>Oneri vari (pari al 9% della somma delle voci 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5)</u>	€	21.989
	€ 244.320 x 9%		
2.7	<u>Utile del promotore (pari al 12% del Ricavo totale)</u>	€	60.653
	€ 505.440 x 12%		
2.8	<u>Spese totali</u>	€	326.962
2.9	<u>Costo lordo di costruzione al mc. (voce 2.8 / voce 1)</u>	€	252,29

3) Plusvalore derivante dalla Variante

3.1	Ricavo totale	€	505.440	-
3.2	Spese Totali	€	326.962	=
3.3	Plusvalore	€	178.478	

PARTE SECONDA - CALCOLO DEL PLUSVALORE DERIVANTE DAL PRG VIGENTE

4.	<u>Ricavo totale</u>	€	43.280
4.1	<u>Superfici delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
	- Aree agricole (ZTO E) = mq. 4.328,00		

	Totale superfici = mq. 4.328,00		
4.2	<u>Valore delle aree come classificate nel PRG vigente</u>		
	mq. 4.328,00 x € 10,00 = E. 43.280		

5. Plusvalore derivante dal PRG vigente

5.1	<u>Ricavo totale</u>	€	43.280	-
5.2	<u>Spese totali</u>	€	0	=
5.3	<u>Plusvalore</u>	€	43.280	

PARTE TERZA - CALCOLO DEL PLUSVALORE NETTO

6. Calcolo del Plusvalore netto

6.1	Plusvalore derivante dalla Variante (voce 3)	€	178.478
6.2	Plusvalore derivante dal PRG vigente (voce 4.2)	€	43.280
6.3	Plusvalore netto	€	135.198

PARTE QUARTA - VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA (Verifica della realizzabilità delle opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune)

7.	<u>Ripartizione del Plusvalore netto</u>	60% - 40%	65% - 35%
7.1	Quota da cedere al Comune (tra il 60% e il 65%)	€ 81.119	€ 87.879
7.2	Quota nella disponibilità del privato (tra il 40% e il 35%)	€ 54.079	€ 47.319

8. Valore opere di urbanizzazione aggiuntive e delle altre opere richieste dal Comune

8.1	<u>Valore delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	49.658
a)	Percorso ciclo pedonale alberato in Zona B (tratto di ml 54)		
	mq. 378 x € 70/mq. =	€	26.460
b)	Area a verde alberato		
	mq. 348 x € 20/mq. =	€	6.960
c)	Area alberata ad est del percorso ciclo-pedonale		
	mq. 65 x € 7,50mq. =	€	488
d)	Parcheggio ad uso pubblico		
	mq. 315 x € 50/mq. =	€	15.750
8.2	<u>Spese tecniche e oneri vari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione aggiuntive (pari al 20% della voce 8.1)</u>	€	9.932
	€ 49.658 x 20%		
8.3	<u>Valore delle aree delle opere di urbanizzazione aggiuntive</u>	€	11.060
	mq. 1.106 x € 10 / mq. =	€	11.060
8.4	<u>Valore delle altre aree da cedere al Comune</u>	€	10.080
a)	Area per pista ciclabile lungo via Pava		
	mq. 280 x € 10 / mq.		
b)	Area per pista ciclabile in Zona E5		
	mq. 728 x € 10 / mq.		
	mq. x € / mq.		

8.5	Valore delle altre opere richieste dal Comune	€	0
	mq. x € / mq. =	€	0
8.6	<u>Totale del valore delle opere aggiuntive richieste dal Comune</u>	€	80.729

9. Verifica della realizzabilità delle opere richieste dal Comune con le quote minima del 60% e massima del 65% del plusvalore netto

		minimo 60%	massimo 65%
9.1	Quota di plusvalore netto da cedere al Comune	€ 81.119	€ 87.879
9.2	Valore delle opere richieste dal Comune	€ 80.729	
9.3	Differenza	€ 390	

10. Verifica della convenienza pubblica

10.1	<u>Verifica se la percentuale del valore delle opere richieste dal Comune sul totale del plusvalore netto rientra tra il minimo del 60% e il massimo del 65%</u>	59,71%
10.2	<u>Differenza rispetto alla quota minima del 60% (punti percentuale)</u>	- 0,29%

PARTE QUINTA - PLUSVALORE DA CEDERE AL COMUNE

11. Il valore delle opere richieste è inferiore o uguale al 60%

11.1	<u>Quota minima del 60% da cedere al Comune (voce 9.1)</u>	€	81.119
	di cui:		
11.2	<u>da cedere con la realizzazione delle opere richieste (voce 9.2)</u>	€	80.729
11.3	<u>da cedere direttamente (voce 9.3)</u>	€	390

12. Il valore delle opere richieste è maggiore del 60%

12.1	<u>La quota del plusvalore netto da cedere corrisponde al valore delle opere (voce 9.2)</u>		
------	---	--	--

13.	<u>Plusvalore netto al mc. da cedere al Comune</u>	€	62,59
	(Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e nuova volumetria)		

14.	<u>Incidenza sul Ricavo totale della quota del plusvalore netto da cedere al Comune (Rapporto tra voce 11.1 o 12.1 e voce 1)</u>	16,05%
------------	--	--------

La corresponsione della quota del plusvalore avviene nelle forme e nei tempi stabiliti dalla Convezione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante

SCHEDA n. XXXIX/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Galta Via Pascoli
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione di mq 364 ➤ z.t.o. Fb 924.1 aree di interesse comune di mq 2800 ➤ z.t.o. B2 mq 2230 ➤ strada di mq 600
Z.T.O. DI VARIANTE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione di mq 3164 (di cui mq 364 già z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione da PRG vigente, e mq 2800 ex z.t.o. Fb 924.1 aree di interesse comune) ➤ z.t.o. B2 mq 2830
OGGETTO DELLA VARIANTE	<p>Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito attuativo destinato ad edificazione a fronte della quale la ditta a propria cura e spese realizza e/ cede gratuitamente spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente (vedasi proposta agli atti protocollo 13393 del 13.8.2004).</p> <p>A fronte della potenzialità edificatoria ammessa, mq 3164 con destinazione z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione, vengono ceduti gratuitamente dalla ditta proprietaria a favore del comune.</p>
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	<p>La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.</p> <p>All'interno dei singoli ambiti territoriali si prevede un completo e radicale intervento di trasformazione urbanistica concernente principalmente: nuovi insediamenti, nuovi servizi, interventi di riqualificazione ambientale, attrezzature e servizi puntuali ed a rete.</p> <p>Nell'ambito delle aree di perequazione andrà applicato il criterio della ripartizione, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parte dell'area verrà adibita alla concentrazione edificatoria; - parte dell'area verrà destinata ad usi pubblici e servizi.

1. Località: Galta

2. DATI DI PIANO

2.1 - Aree interessate dall'intervento secondo la classificazione del PRG vigente

- z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione di mq 364
- z.t.o. Fb 924.1 aree di interesse comune di mq 2800
- z.t.o. B2 mq 2230
- strada di mq 600

2.2 - Nuova classificazione delle aree interessate dall'intervento

- a) z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione di mq 3164 (di cui mq 364 già z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione da PRG vigente, e mq 2800 ex z.t.o. Fb 924.1 aree di interesse comune)
- b) z.t.o. B2 mq 2830

2.3- Modalità di attuazione

Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato, a fronte della quale la ditta a propria cura e spese realizza opere pubbliche o di interesse pubblico, e/o cede gratuitamente spazi pubblici in proprietà (area identificata con la z.t.o. Fa 925.1), per un importo pari a 80 euro/mc di nuova edificazione derivante dalla presente variante puntuale al PRG vigente.

2.4 - Potenzialità volumetriche

= mc. 900

di cui:

a) Volumi da PRG vigente

= mc. =

b) Volumi da Variante

lotto di tipo LA

= mc. 900

2.5 - Abitanti equivalenti

= n. 6

di cui:

a) Abitanti da PRG vigente

= n. =

b) Abitanti da Variante

= n. 6

3. OPERE RICHIESTE DAL COMUNE

3.1 Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive: Non sono richieste opere di urbanizzazione primaria aggiuntive

3.2 - Altre opere richieste: non sono richieste altre opere aggiuntive

4. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato, a fronte della quale la ditta a propria cura e spese realizza opere pubbliche o di interesse pubblico, e/o cede gratuitamente spazi pubblici in proprietà (area identificata con la z.t.o. Fa 925.1), per un importo pari a 80 euro/mc di nuova edificazione derivante dalla presente variante puntuale al PRG vigente.

5. DATI DELL'AMBITO DI PROGETTO UNITARIO

Superfici Totali			
➤ z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione di mq 3164 (di cui mq 364 già z.t.o. Fa 925.1 aree per l'istruzione da PRG vigente, e mq 2800 ex z.t.o. Fb 924.1 aree di interesse comune)			
➤ z.t.o. B2 mq 2830			
Volumi residenziali	=	mc.	900
Abitanti equivalenti	=	n.	6
Area di manovra/parcheggio	=	mq.	//
Area edificabile	=	mq.	600

SCHEDA n. XL/2005

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO	Legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 (e s.m.i.) articolo 50, comma 3.
IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE	Località Vigonovo Via Padova
Z.T.O. DI PRG VIGENTE	➤ z.t.o. verde privato vincolato
Z.T.O. DI VARIANTE	➤ z.t.o. B2
OGGETTO DELLA VARIANTE	Riclassificazione di aree finalizzata all'individuazione di un ambito destinato ad edificazione diretta. La ditta a propria cura e spese realizza e/ cede gratuitamente spazi pubblici e/o infrastrutture, internamente o esternamente all'ambito stesso, oppure parte internamente e parte esternamente (vedasi proposta agli atti protocollo 13393 del 13.8.2004). Si prescrive il mantenimento del pubblico transito tra via Sagredo e via Padova lungo il lato ovest dell'area oggetto di variante.
MOTIVAZIONI E FINALITA' DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE	La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.