

REGIONE LOMBARDIA



COMUNE di PUMENENGO  
Provincia di Bergamo

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**REVOCA PARZIALE delle Del.n. 19 del 21/05/2012 e contestuale RIAPPROVAZIONE**

**“Documento di Piano ”**

**Norme tecniche di attuazione  
Modificate a seguito dell'accoglimento delle  
osservazioni e Prescrizioni**

**Testo evidenziato**

## GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Tullio Lazzarini (aspetti territoriali e urbanistici)
- Dott. Agr. Leonardo Bellini - Professione Ambiente Studio associato (aspetti ambientali)
- Dott. Geol. Fausto Crippa - Ipogeo Studio Geologico (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Dott. Ing. G.Angelo Bana (coordinamento comunale)

marzo 2008  
febbraio 2009  
febbraio 2010  
settembre 2011  
aprile 2012  
**febbraio 2013**

**Evidenziate in rosso le modifiche alla delibera n. 12 del 21 maggio 2012 del C.C di Pumenengo**

## **Capo 1 – disposizioni preliminari**

### **Titolo 1 – Principi e norme generali**

#### **Art. 1 – Generalità**

Le presenti norme del documento di piano del P.G.T. di Pumenengo danno indirizzi per gli altri documenti a corredo del piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, nella considerazione delle leggi statali e comunitarie e delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio considerato. Il piano di governo del territorio di Pumenengo nell'ottica di salvaguardare la memoria storica e l'ambiente persegue i seguenti obiettivi:

- a) conservazione e potenziamento delle zone agricole ad ovest ed est della provinciale Calcio-Torre Pallavicina mediante l'inserimento della viabilità campestre nel Piano dei Servizi e con l'individuazione di strumenti compensativi ;
- b) conservazione della viabilità campestre dei filari e alberature censite e introduzione di strumenti compensativi per la loro manutenzione;
- c) conservazione e recupero dei nuclei di antica formazione al fine di individuare un uso compatibile con il mantenimento delle caratteristiche originarie
- d) minimizzare la nuova occupazione di suolo rispettando il consumo di suolo indicato nel P.T.C.P. della Provincia di Bergamo.
- e) premialità volumetrica per le zone consolidate al fine di contribuire a quanto sopra esposto
- f) riduzione della mobilità di attraversamento con la definizione dell'assetto viabilistico alternativo in accordo sovracomunale
- g) realizzazione delle potenzialità espresse dal P.R.G. in termini residenziali, produttivi e dei servizi anche tramite perequazione e compensazione
- h) governo delle criticità derivanti dalle infrastrutture territoriali sovracomunali

#### **Art. 2 – Ambito di applicazione**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 3 – Prevalenza degli elaborati**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da testi ed elaborati grafici che sono elencati all'inizio delle N.T.A. relative ai singoli documenti ( N.T.A. del Documento di Piano, del Piano dei Servizi ,del Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in : elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi.

Gli elaborati prescrittivi definiscono le trasformazioni del territorio, mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi di scala maggiore prevalgono sugli stessi elaborati a scala minore.

#### **Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano**

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 costituiscono il Documento di Piano:

##### **Elaborati conoscitivi:**

##### **A Quadro ricognitivo di riferimento**

Relazione del documento di piano

Tav. 1.A.1 inquadramento territoriale

Tav. 1.A.2 quadro della pianificazione intercomunale

Tav. 1.A.4.1 compatibilità con il P.T.C.P. della provincia di Bergamo

Tav. 1.A.4.2 “ “ “ “

Tav. 1.A.5 compatibilità con il P.T.C. del parco Oglio Nord

##### **B Quadro conoscitivo del territorio comunale**

Tav. 1.B.1 trasformazioni avvenute nelle infrastrutture

Tav. 1.B.2 uso del suolo residenza ,produttivo ,servizi

Tav. 1.B.3 trasformazioni avvenute nei sistemi insediativi,origini del patrimonio storico

Tav. 1.B.3 trasformazioni avvenute nei sistemi insediativi,tipologie.

Tav. 1.B.3 trasformazioni avvenute nei sistemi insediativi,interventi avvenuti

Tav. 1.B.6.1 sistema del paesaggio-culture nel catasto teresiano

Tav. 1.B.6.2 sistema del paesaggio-culture nel catasto del 1850

Allegato 1- la storia

Allegato 2-origini e formazione del patrimonio edilizio

Allegato 3-il sistema agricolo.

##### **Elaborati prescrittivi:**

Tav. 1.A.3 Prescrizioni del P.T.P.R.

Tav. 1.A.6 Vincoli

Relazione del documento di piano

Norme tecniche di attuazione del documento di piano.

Schede degli ambiti di trasformazione

Tav. 1.B.6.3 sistema del paesaggio-componenti del paesaggio fisico-naturale.

Tav. 1.B.6.4 sistema del paesaggio-componenti del paesaggio agrario-culture attuali.

Tav. 1.B.6.5 sistema del paesaggio-componenti del paesaggio storico culturale.

Tav. 1.B.6.6 sistema del paesaggio -componenti del paesaggio urbano-criticità e degrado.

Tav. 1.B.6.7 sistema del paesaggio –valutazione di sensibilità del paesaggio agrario.

Tav. 1.B.6.8 sistema del paesaggio- valutazione di sensibilità del paesaggio fisico-naturale.

Tav. 1.B.6.9 sistema del paesaggio- valutazione di sensibilità del paesaggio storico culturale.

Tav. 1.B.6.10 sistema del paesaggio- sintesi della valutazione di sensibilità.

Allegato 4-Relazione del piano paesistico comunale

Allegato –componente geologica idrogeologica e sismica-relazione,norme ,tavole

Indicazioni di piano

Tav. 1.2.1 sintesi delle strategie di piano –inquadramento nel territorio.

Tav. 1.2.2 sintesi delle strategie di piano .

#### **Art. 5 – Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.**

Si rimanda alla relazione sulla valutazione ambientale strategica del P.G.T.

## Capo 2 - Strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio

### Titolo 1 – Nel documento di piano

#### Art. 6 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

##### Piano strategico decennale

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi n. 210

Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze) n. 782

volume teorico per abitante (stanza) = 150 mc/ab.= stanza

Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale mc. 117.300

Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale mq. 0,000

Superficie coperta per le attività produttive massima totale mq. 6.800

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a

livello comunale (pari alla dotazione esistente al 2007) per abitante effettivo 39,00 mq/abitante

per abitante teorico = stanza 21,38 mq./stanza = abitante teorico

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a

livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata 11.280 mq(verde da asservire)/6.800

(sup.coperta) = 180 mq su 100 mq. Slp

##### Quinquennio di validità del DdP

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi n. 111

Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze) n. 391

Volume teorico per abitante (stanza) = 150 mc/ab

Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale mc. 58.360

Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale mq. 0,00

Superficie coperta per le attività produttive massima totale mq. 6.800

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a

livello comunale (pari alla dotazione esistente al 2007) per abitante effettivo 39,00 mq/abitante

per abitante teorico = stanza 21,38 mq./stanza = abitante teorico

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e

livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata

20 mq/100 mq. Slp

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e

livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata 11.280 mq(verde da asservire)/6.800

(sup.coperta) = 180 mq su 100 mq. Slp

#### Art. 7 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi deve perseguire i seguenti obiettivi con valore di indirizzi i:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni rilevati e previsioni di servizi,
- b. rilievo delle potenzialità del territorio al fine di una sua fruibilità collettiva come risorsa territoriale.

Pertanto il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 8, 21,38 mq/ab. (stanza) intendendo 1 abitante teorico = mc. 150 = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Fatti salvi i disposti della L.R. 4/2008, eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi di cui al presente articolo o modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di Piano.

### **Art. 8 - Direttive per il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

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

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

### **Titolo 1 - Disciplina generale**

#### **Art. 9 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione**

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

#### **Art. 10 - Perequazione e compensazione urbanistica**

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

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

#### **Art. 11 - Indice di zona di pertinenza**

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

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

#### **Art. 12 - Standard di qualità.**

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

#### **Art. 13 - Criteri per la pianificazione attuativa**

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

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

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

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

## **Titolo 2 - Gli Ambiti di trasformazione**

### **Art. 14 - Campo di applicazione e classificazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli ambiti di trasformazione sono :

### **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

#### **AMBITO A.1**

**Comprende le aree in gran parte già rese edificabili nel P.R.G., in parte già in corso di attuazione.**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Acquisizione area per completamento del polo scolastico
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo la strada ovest
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, servizi scolastici

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 12.230
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 18.494
- Indice fondiario: variabile nei sub-comparti secondo le schede
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. (mc. 150/abitante) e 26,5 mq/ab. per le volumetrie già assegnate dal P.R.G. (mc. 100/abitante) parcheggi secondo schema indicativo di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Realizzazione strada ad ovest
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni e attivazione dell'ambito attraverso più sub-ambiti funzionali.

#### **Contenuti degli interventi**

- Tutela paesaggistica:
- Formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il Parco sul Naviglio Pallavicino e dell'Oglio
- Formazione di corridoio ecologico con pista ciclopedonale est-ovest dal capoluogo alle Colombare
- Prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: tre piani fuori terra ( max mt. 9,50),
- Collegamento viario con comparto produttivo esistente ad ovest per razionalizzare la viabilità della zona.

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

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

In particolare l'ambito 1 su suddivide nei seguenti ambiti:

### **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

#### **SUB-AMBITO A.1.1- A.1.2**

##### **Obiettivi della trasformazione**

- Realizzazione pista ciclopedonale lungo la strada ovest
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive

##### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, verde pubblico

##### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: vedi scheda **A.1.1 mc. 1.518,40**, ~~A.1.2 mc. 5.320,20~~
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: vedi scheda **A.1.1 mq. 0,00**, ~~A.1.2 mq. 4.433,50~~

- Indice fondiario: variabile nei sub-comparti secondo le schede
- Superficie a standard minimi comunali: ~~mq/ab. 18,00~~ per i volumi aggiuntivi di P.G.T. 26,5 mq/ab. per le volumetrie già assegnate dal P.R.G. parcheggi secondo schema di ambito.

##### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Realizzazione strada ad ovest

##### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il Parco sul Naviglio Pallavicino e dell'Oglio,
- Formazione di corridoio ecologico con pista ciclopedonale est-ovest dal capoluogo alle Colombare
- Prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: tre piani fuori terra ( max mt. 9,50),
- Collegamento viario con comparto produttivo esistente ad ovest per razionalizzare la viabilità della zona.

##### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

##### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

##### **Priorità da convenzionare**

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

Modificata a seguito accoglimento delle osservazioni  
**AMBITO A.1 – Via Tintorie**  
**SCHEDA SUB-AMBITO A.1. – A.1.2**

		OPERATORE A.1.1				OPERATORE A.1.2				Standard da cedere gratuitamente	
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente	Volume edificabile totale	Standard da cedere gratuitamente	
CON IL P.R.G.	15'184,00	1,20	18.220	( mc. 18.220 /100 ) x 26,50 mq.4'828	4433,50	0	0				
CON IL P.G.T.	15'184,00	1,30	19'738	Secondo P.E. in corso	4433,50	1,20	5.320	mq. 638 <small>(mc. 5.320 /150) x 18</small>	mc. 19.738,40 + <del>mc. 5.320,00</del> <b>mc. 25.058,40</b> <b>19.738</b>	<b>Secondo P.E. in corso + 638</b>	
				Secondo P.E. in corso					Volume aggiunto PGT 1.518,40+5.320,20 = <b>mc.1.518,40 6.838,60</b>		

## SCHEDA : operatori A.1.1 --A.1.2

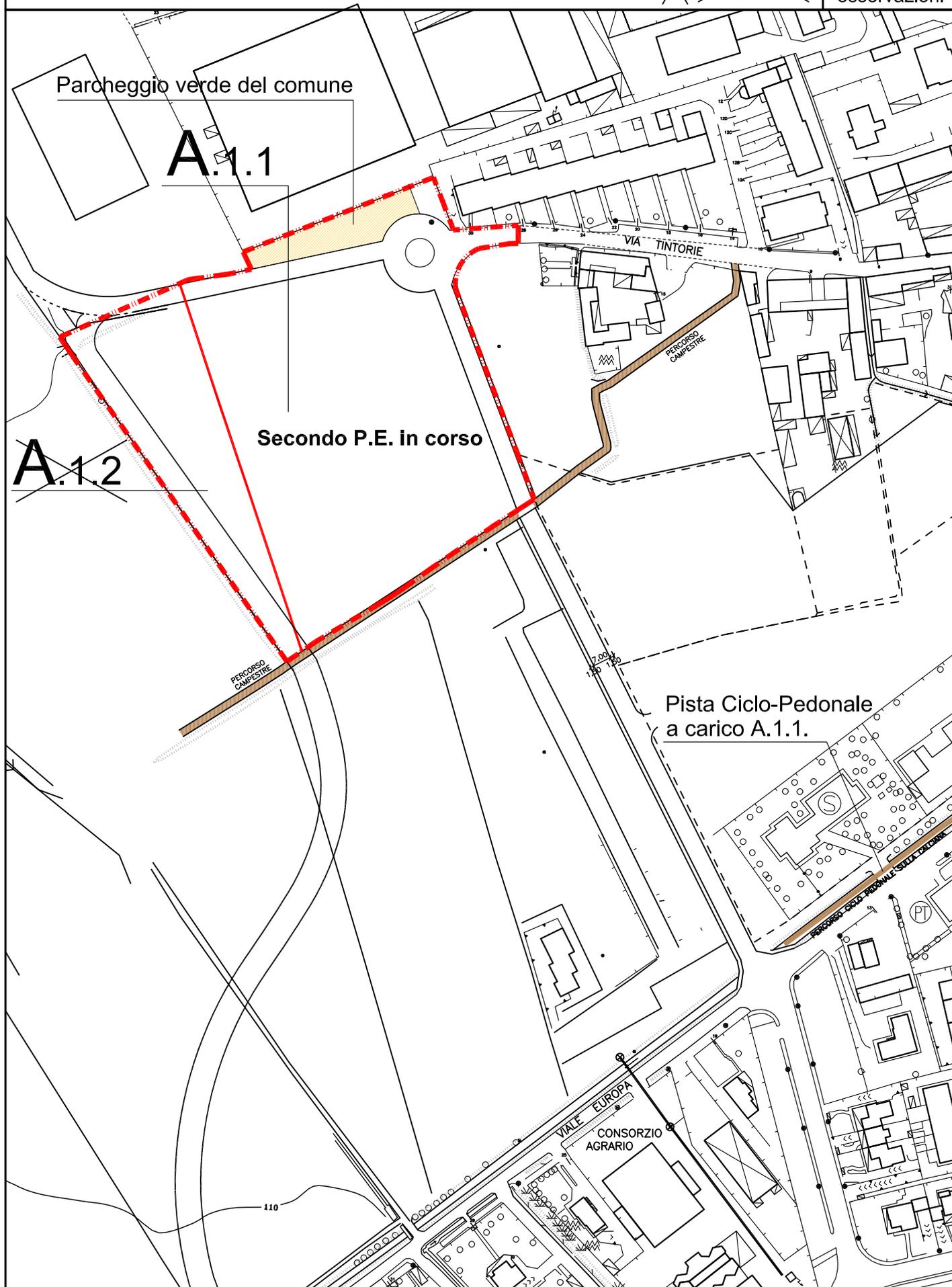
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.
Op. A.1.1	residenza	mc. 19.738 – 18.220 = mc. 1.518,40	759,20	253,06			
Op. A.1.2	residenza	mc. 5'320,20 – 0 mc. 5'320,20	mc. 5'320,20 / 2 mc. 2'660	mc. 2.660 / 3 mq. mq. 886	mq. 886 x 1'400,00 € 1.241.333	(1.241.333 x 11) / 100 € 136.546	€ 136.540 / 155 €/mq. mq. 880

Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	9	10	11	12	13	Bilancio	
							mq.	€.
Op. A.1.1	Secondo P.E. in corso							
Op. A.1.2	P.g.t. : (-5.320 / 150) x 18,0 = -638 mq. 638		880 + 638 mq. 1'518	mq. 980,00	mq. 1'518 – 980 mq. 538	mq. 538 x € / mq. 155 € 83.390	A.de -83 bitto 538	A.debitore 390,00

# Ambito A.1 operatori : ~~A.1.1~~ e ~~A.1.2~~

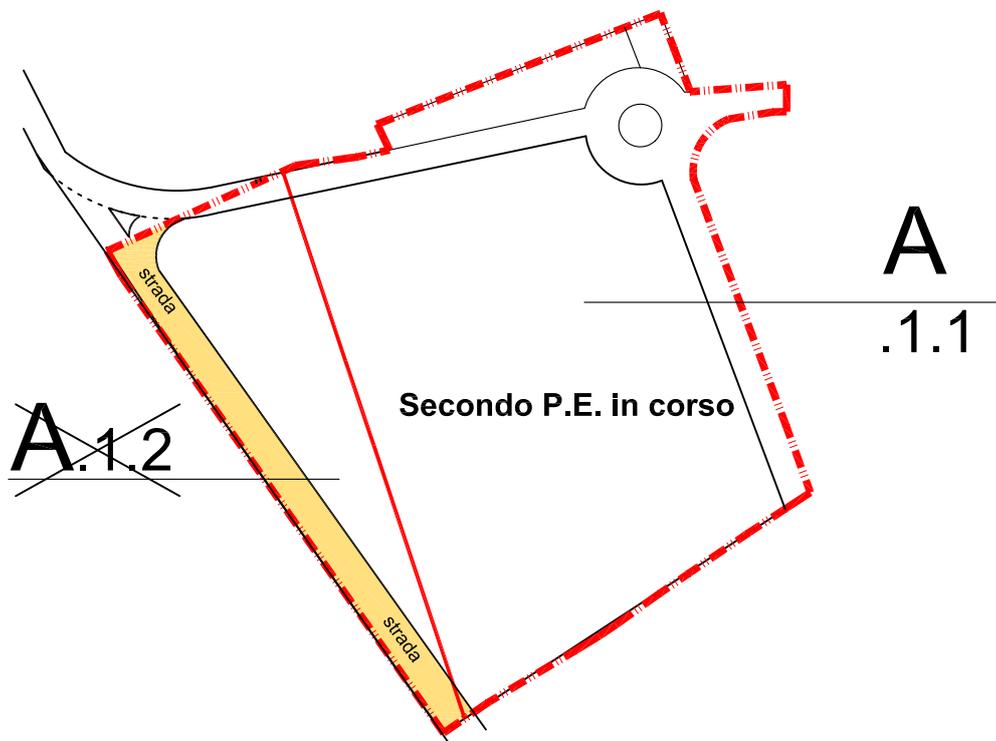
modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



# Ambito A.1 operatori : ~~A.1.1~~ e ~~A.1.2~~

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni

## DATI del PLANIVOLUMETRICO



### ■ VOLUMI RESIDENZIALI (verifica di compatibilità)

~~Operatore **A.1.2**~~

~~2 x 12,0 m. x 11,0 m. x 6,50 m. = 1716,00 mc.~~

~~1 x 24,0 m. x 11,0 m. x 6,50 m. = 1716,00 mc.~~

~~**A.1.2** : 3432,00 mc.~~

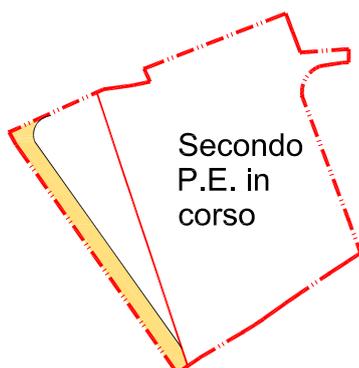
Operatore **A.1.1**

**Secondo P.E. in corso**

### AREE PUBBLICHE (da cedere)

~~Operatore **A.1.2**~~

~~■ strada : 980,00 mq.~~



Operatore **A.1.1**

**Secondo P.E. in corso**

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **SUB-AMBITO A.1.3 –A.1.4**

#### **Obiettivi della trasformazione**

- Acquisizione area per completamento del polo scolastico
- Eventuale trasferimento della volumetria compensativa del sub-ambito A.1.4 ~~sul sub-ambito A.1.3 attribuendo a quest'ultimo premio di volumetria e di destinazione rispetto al P.R.G. ed estendendo l'area edificabile nell'area compensata nell'ambito A 7.1~~
- ~~Realizzazione pista ciclopedonale lungo il percorso campestre esistente a nord dell'ambito~~
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, servizi scolastici.

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: vedi scheda **volume aggiuntivo PGT A.1.3 mc. 2.759,00 4.324 A.1.4 mc. 7.577,50**
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. vedi scheda **A.1.3 mq.2.975,00 A.1.4 10.825,00**
- Indice fondiario: variabile nei sub-comparti secondo le schede
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. 26,5 mq/ab.per le volumetrie già assegnate dal P.R.G.
- Parcheggi secondo ~~schema di ambito~~ Piano Attuativo d'ambito

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- La progettazione nella zona di rispetto del pozzo di acqua potabile ,dovrà tenere conto delle disposizioni di cui alla DGR 7/12693 del 10/04/2003 e dell'art. 94 del D.Lgs 152/06

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale sul sedime della roggia Calciana se deviata all'esterno dell'abitato.
- prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: tre piani fuori terra ( max mt. 9,50),

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

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

Modificata a seguito accoglimento delle osservazioni

SCHEDA : **AMBITO A.1 - Via Tintorie**  
**SUB-AM,BITO A.1.3 –A.1.4**

		OPERATORE A.1.3				OPERATORE A.1.4					
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Valore di riqualificazione	Standard da cedere gratuitamente	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente	Volume edificabile totale	Standard da cedere gratuitamente
Con il P.R.G.	6'470,00 P.E.E.P.	0,80	5'176,00 P.E.E.P.	/	( mc. 5'176,00 /100 ) x 26,50 mq. 1371,64	10'825,00	0	0	0		
Con il P.G.T.	9'445,00	0,84	9.500 <del>7'935,00</del>	mq. 9'445 x 10,00 €/mq. <b>€94'450,00</b>	( mc.9.500 (-7935,00 - 5'176,00)/150 ) x 18 mq. <del>285,60</del> 518	1'200,00	1,00	<b>1'200,00</b>	( mc.1'200,00 /150 ) x 18 mq. 144,00	mc. 7'556,00 mc. 1'200,00 <b>mc. 8'756,00</b>	mc. 1'656,00 mc. 144,00 <b>mq. 1'800,00</b>
			51%		<b>mq. 1.890</b> <b>1'656,60</b>			49 %	<b>mq. 144,00</b>		

Secondo atto unilaterale d'obbligo in data 2670472005 n. 2031

da realizzarsi nell'ambito A 7 o in altri ambiti su indicazione della Amministrazione Comunale

### SCHEDA : operatori A.1.3 - A.1.4 Modificata a seguito accoglimento delle osservazioni

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore. Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq e l'incidenza del terreno urbanizzato sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%). Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq. Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab. Il valore di riqualificazione ( da edilizia 167 a edilizia libera) è fissato in 10,00€/mq.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%) del volume aggiuntivo	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11%	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiuntivo 155,00 €/mq.
Op. A.1.3	Estensione superficie	mc. 9.5007935,005176 mc. 4.324 2759	mc. 4.324 2759,00 / 2 mc. 2.162 1379,00	mc. 2.162 1379,00 / 3 mq. 720 459	mq. 720 459,00 x € 1'400 € 1.008.933-643-766	€ 1.008.93364376600 x 11% € 110.892-708,84	€ 110.892-708,84 / 155 €/mq. mq. 456,716
	Valore di riqualificazione			mq. 9445,00 x 10 €/mq € 94'450,00			€ 94'450,00 / 155 €/mq. mq. 609,35
Op. A.1.4		mc. 1'200,00	mc. 1'200,00 / 2 mc. 600,00	mc. 600,00 / 3 mq. 200,00	mq. 200,00 x € 1'400 € 280'000,00	€ 280'000,00 x 11% € 30'800,00	€ 30'800,00 / 155 €/mq. mq. 198,70
		9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti Dedicare dal P.A. (cervati da Pianificatissimo)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.		
Op. A.1.3	P.r.g. : (5'176,00 / 100) x 26,5 = 1'371,00 P.g.t. : (4.324 2759,00 / 150) x 18,0 = 518 334,08 mq. 1.889 1702,00	mq. 716 456,00 + 609,35 + 1.889 1702,00 mq. 3.215 2'660,15	parcheeggi percorso 500+115=615 600(dato virtuale)	mq. 3.215-600. 2767,00-645 mq. 2.615 2152,00	mq. 2.615 2.152,00 x €/mq. 155 € 405.360 333'572,00	A debito 2.615 2152,05 A debito 405.360 333'572,00	mq. €.
Op. A.1.4	P.g.t. : ( 1'200,00 / 150) x 18,0 = 144,00 mq. 144,00	mq. 198,70 + 144,00 mq. 342,70	(area non urbanizzata per espansione scuole) mq. 9'625,00	mq. 342,70 - 9'625,00 mq. - 9'282,30	mq. - 9'282,30 x € /mq. 80 € - 742'584,00	A credito 9'282,30 A credito 742'584,00	

Comunque secondo atto unilaterale del 26/04/2005 n. 2031

Poiché l'area ceduta dall'operatore A.1.4 è stimata in 80 €/mq anziché 155 €/mq, il valore al credito è ridotto del 50% pertanto il valore del terreno risulta essere: **€. 742'584,00** (a debito) che il comune dovrà pagare ad A.1.4 per acquistare l'area della scuola .

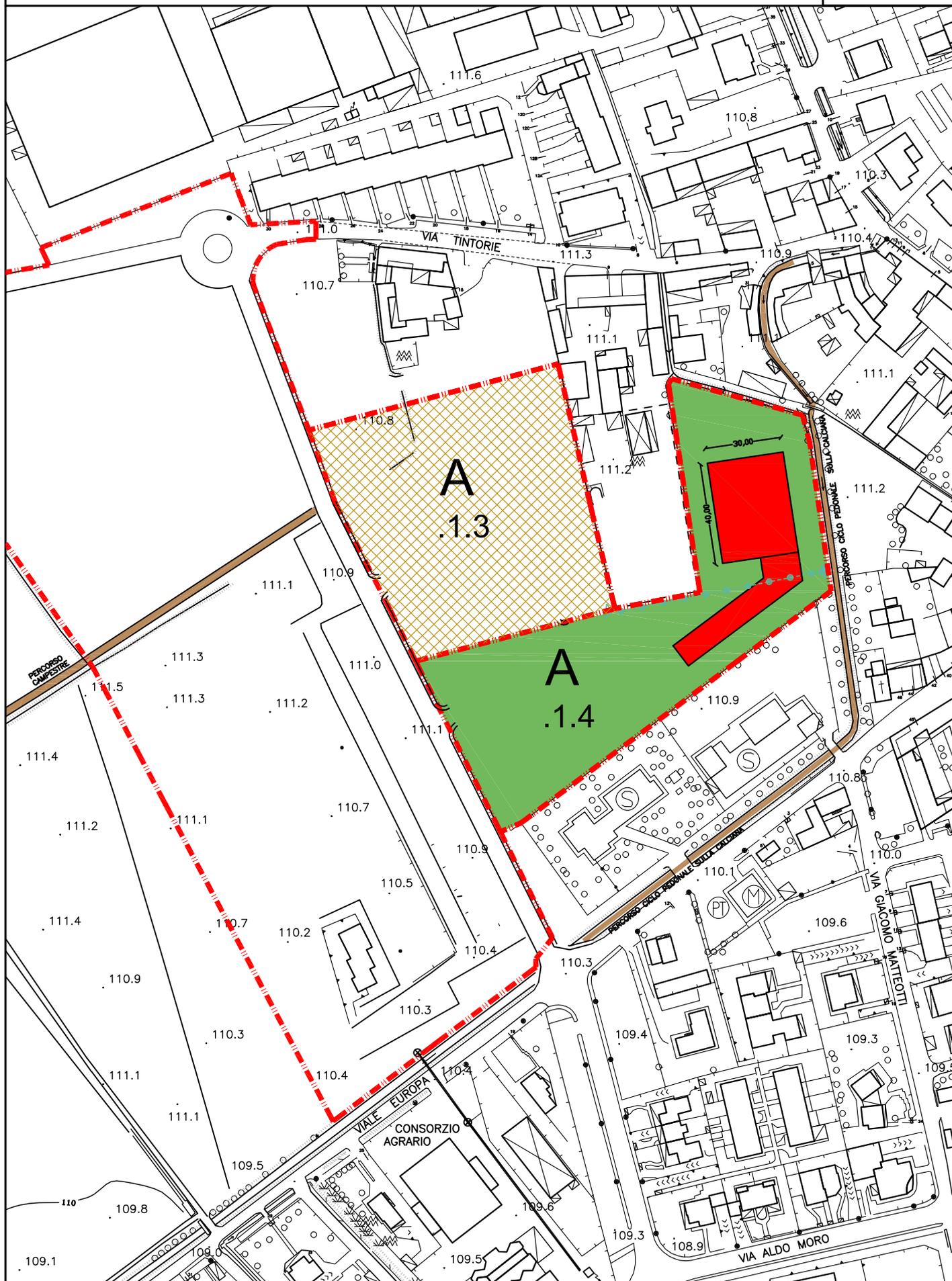
Il comune dovrebbe riscuotere dall'operatore A.1.3.: **€. 405.306-316'998,25**

Perciò il comune, per avere tutta l'area per le scuole ( mq 9'625,00 ) deve stanziare nel Piano Opere Pubbliche **€.337.278.742'584,00** che riscuote dagli altri ambiti.

I mc. 1200 da assegnare all'operatore A.1.4 vengono localizzati sul terreno di A.1.7 acquisito per perequazione ~~A.1.3 non edificabile e reso edificabile~~.  
La proposta sarà formalizzata a PGT approvato.

# Ambito A.1 operatori : A.1.3 e A.1.4

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **SUB-AMBITO A.1.5 –A.1.6**

**Poiché nell'ambito A.1.5 è in attuazione la convenzione riferita al P.E.3.1 di P.R.G. si riportano gli impegni sottoscritti con la convenzione stessa.**

#### **Obiettivi della trasformazione**

- ~~Realizzazione parco urbano di caratteristiche comunali tra il sub-ambito A.1.1 e il sub-ambito A.1.5 e A.1.6 lungo la nuova strada ad ovest~~
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo la strada Pumenengo -Colombare
- ~~Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive~~

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza,

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: vedi scheda **A.1.5 mc. 5.130 A.1.6 mc. 0,00**
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: vedi scheda **A.1.5 mq. 0,00 A.1.6 mq. 0,00**

- Indice fondiario: variabile nei sub-comparti secondo le schede
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. 26,5 mq/ab. per le volumetrie già assegnate dal P.R.G. parcheggi secondo schema di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- ~~Realizzazione strada ad ovest~~
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni
- La progettazione nella zona di rispetto del pozzo di acqua potabile ,dovrà tenere conto delle disposizioni di cui alla DGR 7/12693 del 10/04/2003 e dell'art. 94 del D.Lgs 152/06

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il Parco sul Naviglio Pallavicino e dell'Oglio,
- prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: tre piani fuori terra ( max mt. 9,50),
- Collegamento viario con comparto produttivo esistente ad ovest per razionalizzare la viabilità della zona.

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: ~~nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP. nei 5 anni di validità del Documento di Piano~~

**SCHEDA : AMBITO A.1 – Via Europa ( P.E.3 DI P.R.G.)**  
**SUB-AMBITO A.1.5 – A.1.6**

		OPERATORE A.1.5					OPERATORE A.1.6						
		mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente	Volume edificabile totale	Standard da cedere <u>gratuitamente</u>		
CON IL P.R.G.		17'100,00	0,70	11'970,00	( mc. 11'970,00 /100 ) x 26,50 mq. 3'172,05	7'352,00	0,70	5'146,40	( mc. 5'146,40 /150 ) x 26,50 mq. 909,20				
CON IL P.G.T.					( mc. 17'100,00 - 11'970,00 /150 ) x 18				( mc. 2'205,60 /150 ) x 18	mc. 17'100,00 mc. 5'146,40	3'787,65+ 1'173,87		
		17'100,00	1,00	17'100,00	mq. 615,60	7'352,00	0,70	5'146,,40	mq. 264,67	<b>mc. 22'246,40</b>	<b>mq. 4'961,52</b>		
					<b>mq. 3'787,65</b>				<b>mq. 1'173,87</b>				

**PRE SCHEDA 1: AMBITO A.1.5**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	L
Richiesta	Ambito	Superficie PE3	Volume ammesso (0,70 mc/mq)	Superficie ambito A1.5	Volume ammesso	Volume aggiuntivo	Standard dovuti di PRG V/100x26,5	Standard di PGT V/150x18	Totali mq
A.1.5	residenza	17'100,00	11'970,00	17'100,00	17'100,00	5'130,00	(11'970,00/100)x26,5= 3'172,00	(5'130,00/150)x18= 615,00	3'787,00

## PRE SCHEDA 2: AMBITO A.1.5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AGGIUNTIVE ESTRANEE ALLA CONVENZIONE

(cabina elettrica, fognatura nera) importo

[Opere di urbanizzazione interne ma non convenzionate IRRIGAZIONE](#)

ELARGIZIONI a privati

TOTALE

€ 37'615,00  
€ 15'000,00  

---

€ 5'000,00  
€ 57'615,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA AGGIUNTIVE ESTRANEE ALLA CONVENZIONE  
(ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI E PERCORSO CICLO PEDONALE LUNGO LA ROGGIA CALCIANA )

importo

€ 36'829,00

[Questo importo sarà posto a carico dell'ambito A.1.1 secondo accordi da confermare nella convenzione in corso.](#)

**SCHEDA: AMBITO A.1.5**

1	2	3	4	5	6	7	8
A.1.5	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq. mq. 849,00
		5'130,00	2'565,00	855,00	€ 1'197'000,00	€ 131'670,0	

Trattandosi di accordi presi in sede di P.R.G. il dato non viene considerato = 0,00

9	10	11	12	Bilancio
Standard da cedere per PRG (H) Standard da cedere per PTG (I)	Standard ceduti all'interno del PL verde parcheggi percorsi ciclopedonali (da dichiarazione del lottizante)	Standard da monetizzare	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq solo opere senza terreno 85,00 €/mq	(12) - PRE SCHEDA 2 210'025,00-57'615,00
P.r.g.: 3'172,00 P.g.t.: 615,00 mq. 3'787,00	mq. 2'432,00	3'172,00 - 2432,00 mq. 1'355,00	€ 210'025,00	A debito <b>€ 152'410,00</b>

Il verde pubblico, i parcheggi e i percorsi pedonali vengono ceduti finiti, quindi urbanizzati al valore di 155,00 €/mq.

## SCHEDA : operatori A.1.6

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore

Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.

Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
Op. A.1.6	11 abitazioni	mc. 0,00	mc. 0,00	mq. 0,00	€ 0,00	€ 0,00	mq. 0,00

	9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	€.
Op. A.1.6	P.r.g. : ( 5'146,40 / 100) x 26,5 = 1'363,79 mq. 1'363,79	mq. 1'363,79	mq. 0,00	mq. 1'363,79	mq. 1'363,79 x € /mq. 155 € 211'388,38	A debito <b>1'363,79</b>	A debito <b>211'388,38</b>

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.2**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Realizzazione anche disgiunta dall'attuazione delle aree ZICO
- Realizzazione parco urbano lungo la balza del fiume Oglio con percorso ciclo-pedonale di collegamento Madonna in Pratis di Rudiano, Santuario della Rotonda di Pumenengo.
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, verde di utilizzazione collettiva

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 8.000 esterno al Parco dell'Oglio  
mc. 7.600 interno al Parco dell'Oglio nelle aree ZICO
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 11.132 esterno al Parco dell'Oglio
- Indice fondiario: secondo la scheda per il comparto esterno al Parco dell'Oglio
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. parcheggi secondo schema di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Realizzazione percorso ciclo-pedonale ad est
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni.

#### **Contenuti degli interventi**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a ovest e a nord e il Parco sul Naviglio Pallavicino e dell'Oglio,
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

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

**SCHEDA : AMBITO A.2 – Via XXV Aprile**

<b>OPERATORE</b>				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente
Con il P.R.G.	/	/	0	5'750,00(verde pubblico)
Con il P.G.T.	11'132,00	0,71	8'000,00	( mc. 8'000,00 /150 ) x 18 mq. 960,00

**SCHEDA**

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

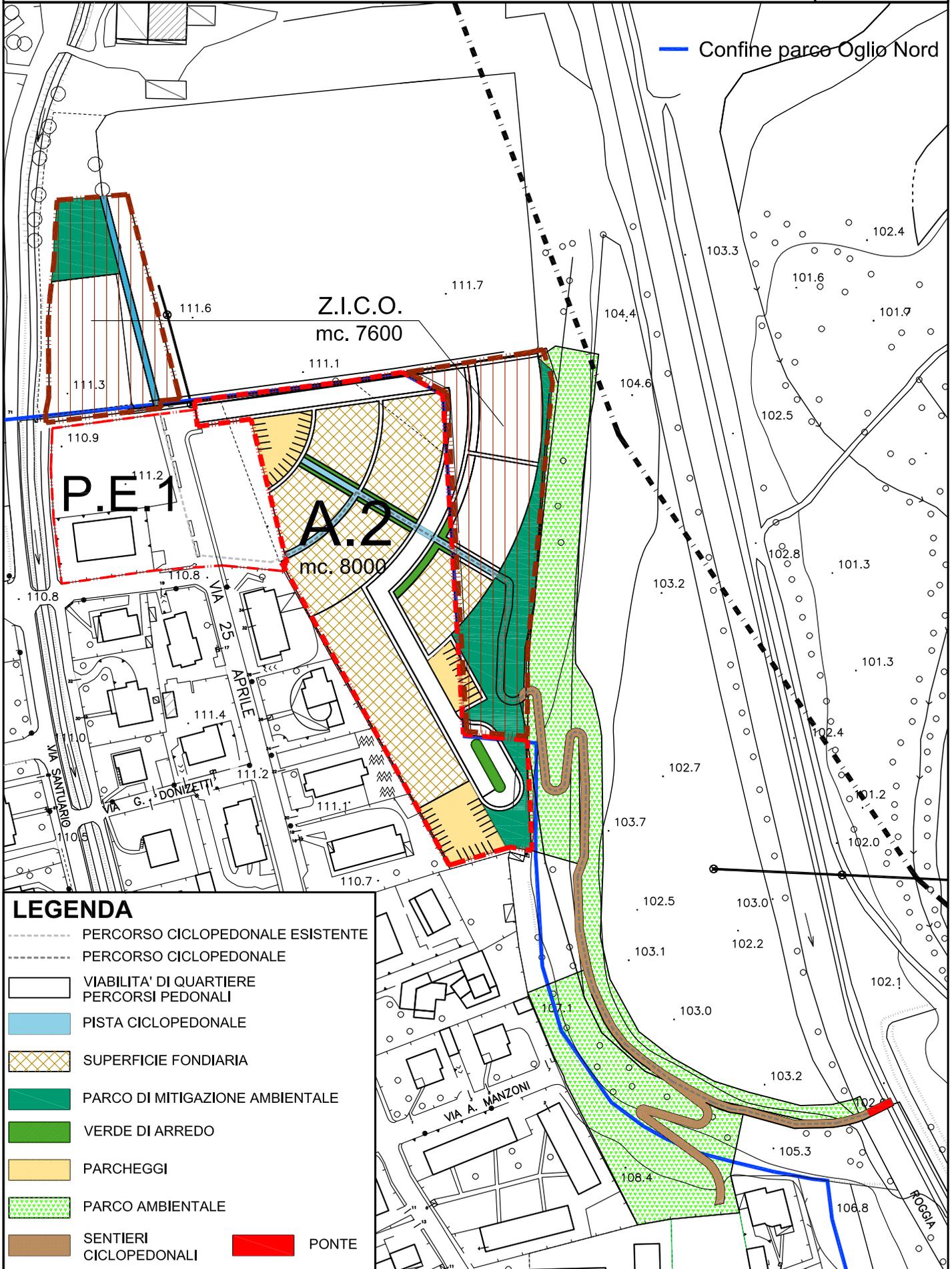
1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq.	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.
Op.	residenziale	mc. 8'000,00	mc. 8'000,00 / 2 mc. 4'000,00	mc. 4'000,00 / 3 m mq. 1'333,33	mq. 1'333,33 x 1'400,00 € 1'866'662,00	(1'866'662,00x11)/100 € 205'332,82	€ 205'332,82/155 €/mq. mq. 1'324,73

		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione		mq.	€.
Op.	P.g.t. : ( 8'000,00 / 150 ) x 18,0 = 960,00 mq. 960,00	1'324,73+ 960,00 mq. 2'284,73	mq. 450,00	2'284,73 – 450,00 mq. 1.834,73	mq.1.834,73 x €/mq.155 € 284.383,15	A debito <b>1.834,73</b>	A debito <b>284.383,15</b>	<b>284.383,15</b>

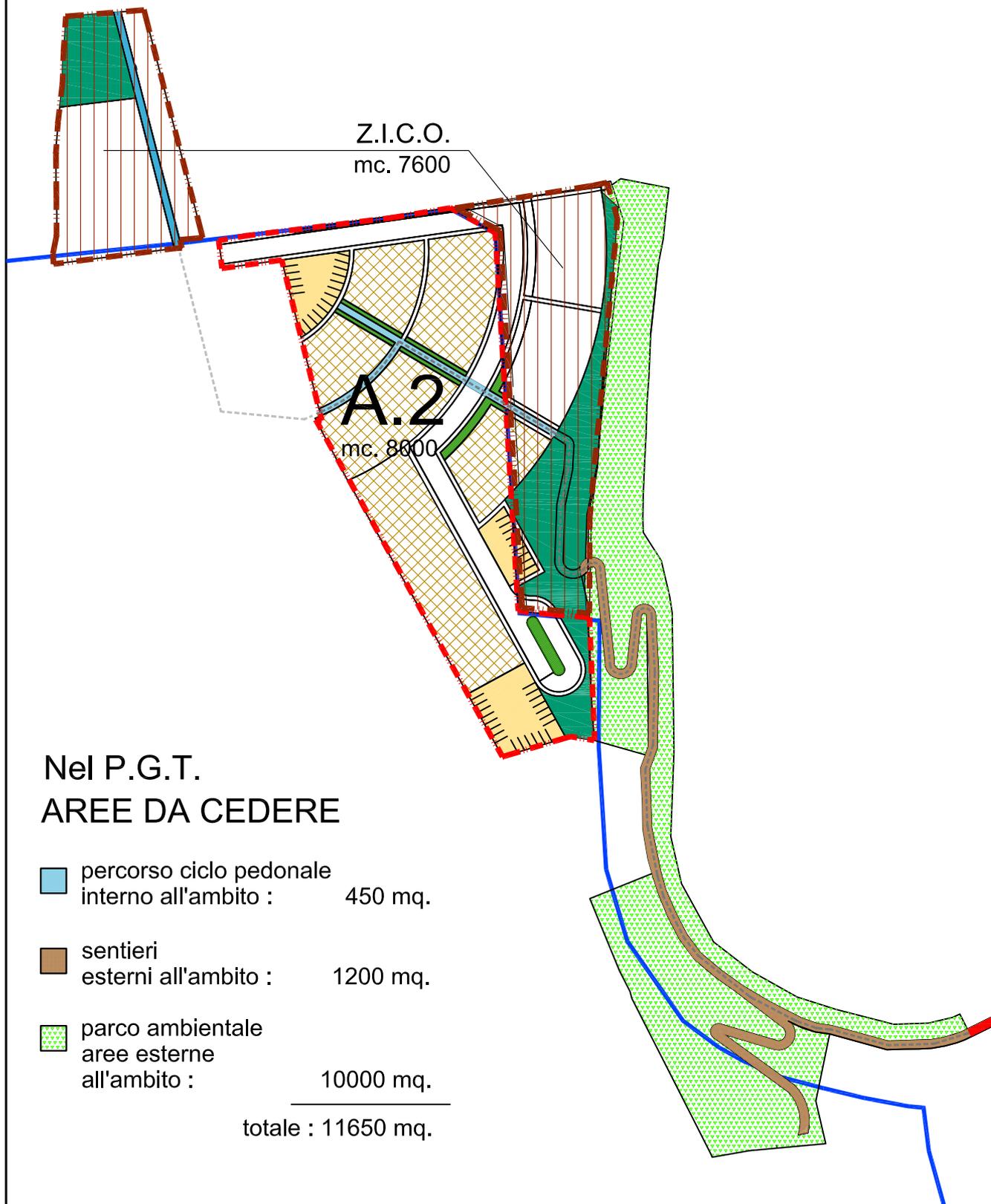
# Ambito A.2

esterno al parco dell'Oglio

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



## DATI del PLANIVOLUMETRICO



## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.3**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Realizzazione la nuova strada ad ovest, fino al confine comunale nord.; per questo il Comune mette a disposizione mq. 1.200 nell'ambito 7
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo la strada ovest
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive assegnate

#### **Funzioni da accogliere**

- Infrastruttura stradale

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: vedi scheda **mc. 1.428**
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: vedi scheda **mq. 4.760** (dimensione dell'ambito equivalente alla strada)
- Indice fondiario: secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. secondo schema di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata delle aree necessarie per l'infrastruttura
- Applicazione standard di qualità
- Realizzazione strada ad ovest

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il Parco sul Naviglio Pallavicino e dell'Oglio,
- prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini da realizzare nell'ambito 7
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),
- Collegamento viario con comparto produttivo esistente ad ovest per razionalizzare la viabilità della zona.

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutte le aree necessarie per la strada alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

SCHEDA : AMBITO A.3 – nuova strada

<b>OPERATORI VARI</b>				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente 18mq./ab.
Con il P.R.G.	/	/	/	/
Con il P.G.T.	4'760,00	0,30	1'428,00	( mc. 1'428,00 /150 ) x 18 mq. 171,36

## SCHEDA

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
Op.	residenziale	mc. 1'428,00	mc. 1'428,00 / 2 mc. 714,00	mc. 714,00 / 3 m mq. 238,00	mq. 238,00 x 1'400,00 € 333'200,00	(333'200,00 x 11) / 100 € 36'652,00	€ 36'652,00 / 155 €/mq. mq. 236,46

	9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq. €.
Op.	P.g.t. : ( 1'428,00 / 150) x 18,0 = 171,36 mq. 171,36	236,46+ 171,36 mq. 407,82	0	407,82 - 0,00 mq. 407,82	mq. 407,82 x €/mq. 155 € 63'212,10	A debito <b>407,82</b> A debito <b>63'212,10</b>

**GLI OPERATORI però CEDONO AL COMUNE L'AREA PER LA STRADA : mq. 4'760,00 ad un prezzo di vendita che viene valutato di € 15 al mq. (terreno agricolo) : mq. 4'760,00 x € 15 al mq. =€. 71'400,00**

**Il Comune mette a disposizione mq. 1'200,00 (localizzati nell'ambito A.7) per permettere l'edificazione della volumetria aggiuntiva ad un prezzo simbolico uguale al prezzo del terreno agricolo ceduto(€ 15 al mq. X 1.200 = € 18.000**

**Pertanto la partita economica tra Comune e operatori vede :**

€. 18.000,00 (da dare al Comune per il terreno messo a disposizione )

€. 63'212,00 (da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere)

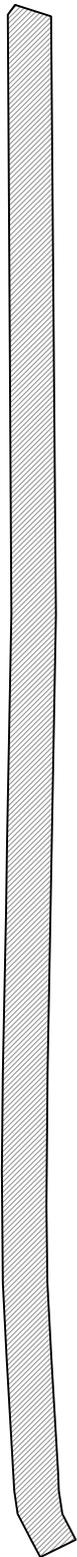
- €. 71'400,00 (da avere dal Comune per il terreno ceduto per la strada )

**€. 9.812 (da dare al Comune)**

# Ambito A.3

nuova strada

AREE DA CEDERE



Strada :  
4760,00 mq.



## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.4**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Completamento polo produttivo.
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo il percorso della strada ad ovest
- Realizzazione verde da asservire all'uso collettivo e della pista ciclopedonale lungo il lato nord dell'insediamento produttivo nuovo e di P.R.G.

Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive

#### **Funzioni da accogliere**

- complessi produttivi.

#### **Indici (di massima)**

- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. vedi scheda **mq. 13.630**
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda
- parcheggi secondo schema di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Asservimento ad uso collettivo delle aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale lungo la strada ovest.
- prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: complessi produttivi
- Altezza massima: ( max mt. 8,00),

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

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

**CONTO ECONOMICO : AMBITO A.4 – Produttivo**

<b>OPERATORE</b>				
	mq.	Indice mq./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente
Con il P.R.G.	/	/	/	/
Con il P.G.T.	13'630,00	0,50	/	mq. 2'726,00

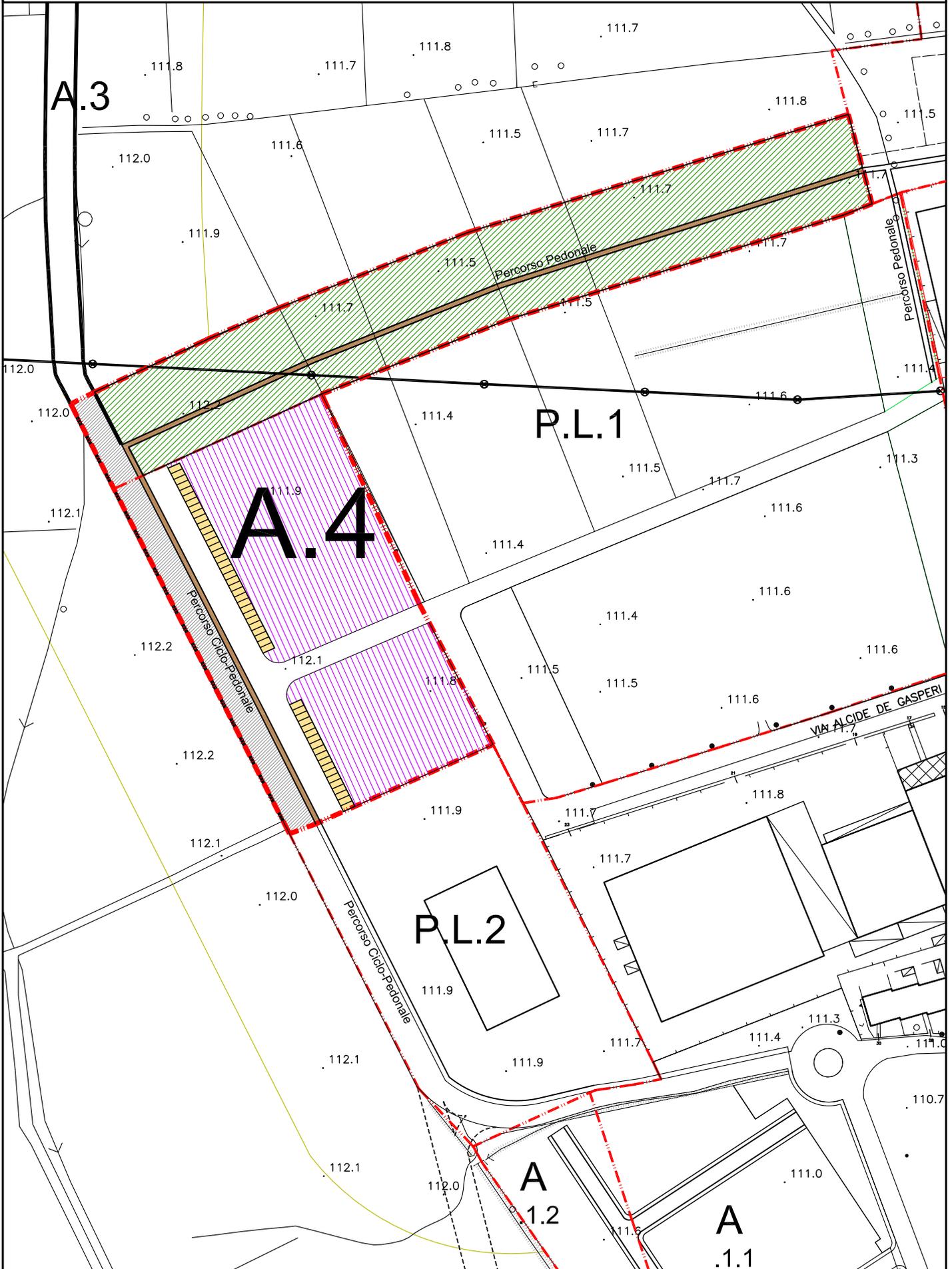
**SCHEDA**

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore ed la Superficie Coperta è il 50% della Superficie Territoriale.  
 Il prezzo di vendita è di 800,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.  
 Gli standard da assicurare sono 20 % della Sup. territoriale edificabile

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasforma zione	Superficie aggiuntiva	Sup. virtuale al Comune (50%) S.C.	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 800,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per sup. aggiunta dal P.G.T (155,00 €/mq.)
Op.	produttivo	mq. 13'630,00	mc. 13'630,00 / 2 / 2 mq. 3'407,50	mq. 3'407,50	mq. 3'407,50 x 800,00 € 2'726'000,00	(2'726'000,00x11)/100 € 299'860,00	€ 299'860,00/155 €/mq. mq. 1'934,50
		9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Superf. edificabile (P.G.T. 20 % S.t.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.		
Op.	P.g.t. : ( 13'630,00 x 20)/ 100 = mq. 2'726,00	1'934,50 + 2'726,00 mq. 4'660,50	Parcheggio 2'250,00 Percorso 960,00 mq. 3'210,00	4'660,50 - 3'210,00 mq. 1'450,00	mq. 1'450,50 x €/mq. 155 € 224'750,00	A debito <b>1450,00</b>	A debito <b>224'750,00</b>

Nell' ambito sono ricavati **mq. 11'280,00** per Aree di rispetto da asservire ad uso pubblico

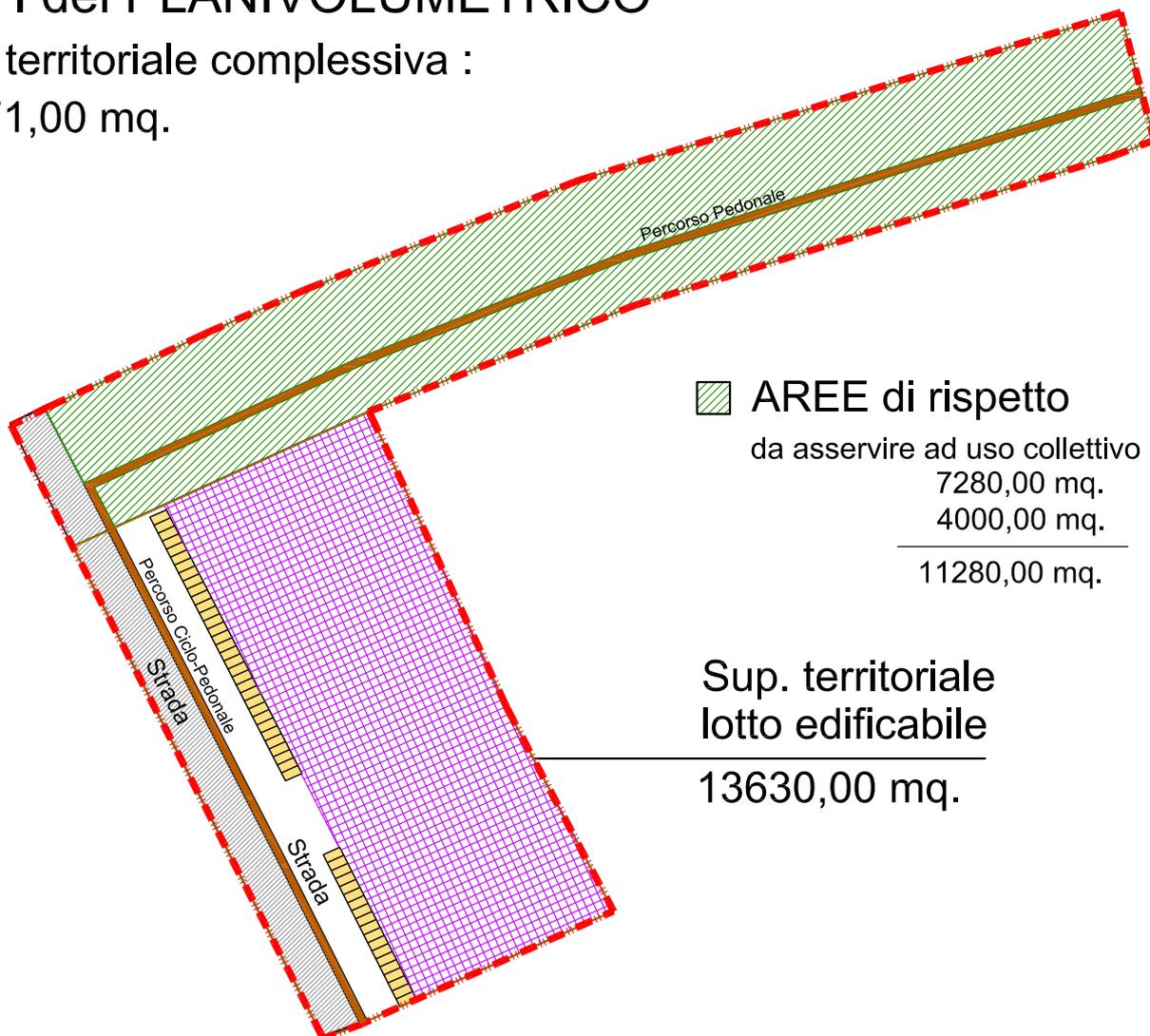
# Ambito A.4 Produttivo



# Ambito A.4 Produttivo

## DATI del PLANIVOLUMETRICO

Sup. territoriale complessiva :  
25971,00 mq.



## AREE DA CEDERE

	Percorso ciclo - pedonale : 960,00 mq.
	Parcheggio : 2250,00 mq.
	<hr/> 3210,00 mq.

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.5**

#### **Obiettivi della trasformazione**

Dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dal P.T.C. del parco stesso (art. 31 delle Nda del P.T.C.p.) Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

- Recupero di immobile nell'ambito del parco dell'Oglio al fine di migliorare l'ingresso al paese da est.
- Realizzazione di servizi e attività ammessi dal PTC del parco dell'Oglio

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, agriturismo attrezzature per il parco

#### **Indici (di massima)**

- Volume aggiuntivo all'esistente.: vedi scheda + **mc. 300**
- Indice fondiario: esistente e secondo la scheda
- Superficie a standard :vedi scheda.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Destinazione di ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni
- divieto di ridurre la superficie drenante esistente.

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- potenziamento del corridoio ecologico lungo la balza del fiume Oglio con percorso ciclo-pedonale di collegamento Madonna in Pratis di Rudiano, Santuario della Rotonda di Pumenengo.

**SCHEDA : AMBITO A5**

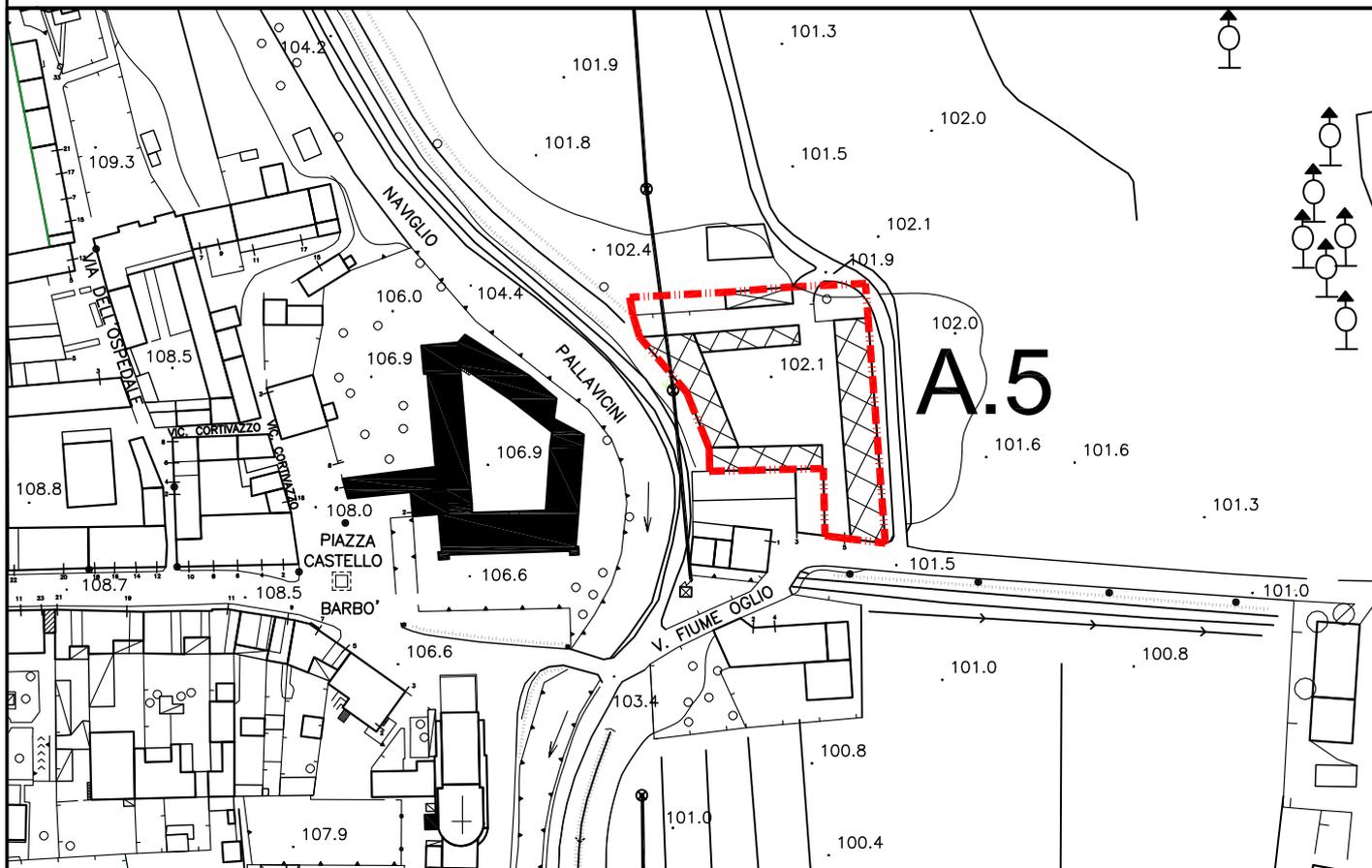
<b>OPERATORE</b>			
	mq.	mc.	Indice mc./mq.
Con il P.R.G.	2.985,00	Volume esistente	0,03 residenziale 10 % produttivo
Con il P.G.T.	2.985,00	Volume esistente + 300,00 mc.	Volume esistente + 300,00 mc.

Riconversione di volumi agricoli con piano attuativo

Destinazione : agriturismo, attrezzature per il parco dell'Oglio

# Ambito A.5

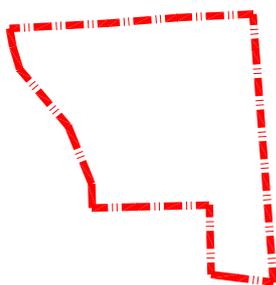
riconversione



## QUANTIFICAZIONE delle SUPERFICI TERRITORIALI

Nel P.R.G.

Nel P.G.T.



### A.5

2985,00 mq.

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.6**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Realizzazione ~~congiunta~~ disgiunta con l'attuazione delle aree ZICO
- Realizzazione verde da asservire all'uso collettivo e della pista ciclopedonale lungo il lato nord dall'insediamento produttivo nuovo e di P.R.G.e collegamento del sistema del verde con il parco urbano lungo la balza del fiume Oglio con percorso ciclo-pedonale di collegamento Madonna in Pratis di Rudiano,Santuario della Rotonda di Pumenengo.
- Organizzazione del parco intorno alla Rotonda.
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive

#### **Funzioni da accogliere**

- Residenza, verde di utilizzazione collettiva

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 6.000 esterno al Parco dell'Oglio  
mc. 8000 interno al Parco dell'Oglio nell'area ZICO più il

volume della cascina

- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 7.400 esterno al Parco dell'Oglio
- Indice fondiario: mc. 6.000 per il comparto esterno al Parco
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. parcheggi secondo schema di ambito.

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità
- Realizzazione percorso ciclo-pedonale a nord
- Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni.
- mitigazione dell'impatto con la zona artigianale a sud

#### **Contenuti degli interventi**

- Tutela paesaggistica:
  - formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a ovest e a nord e il Parco sul Naviglio Pallavicino e dell'Oglio e organizzazione del Parco intorno alla Rotonda
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

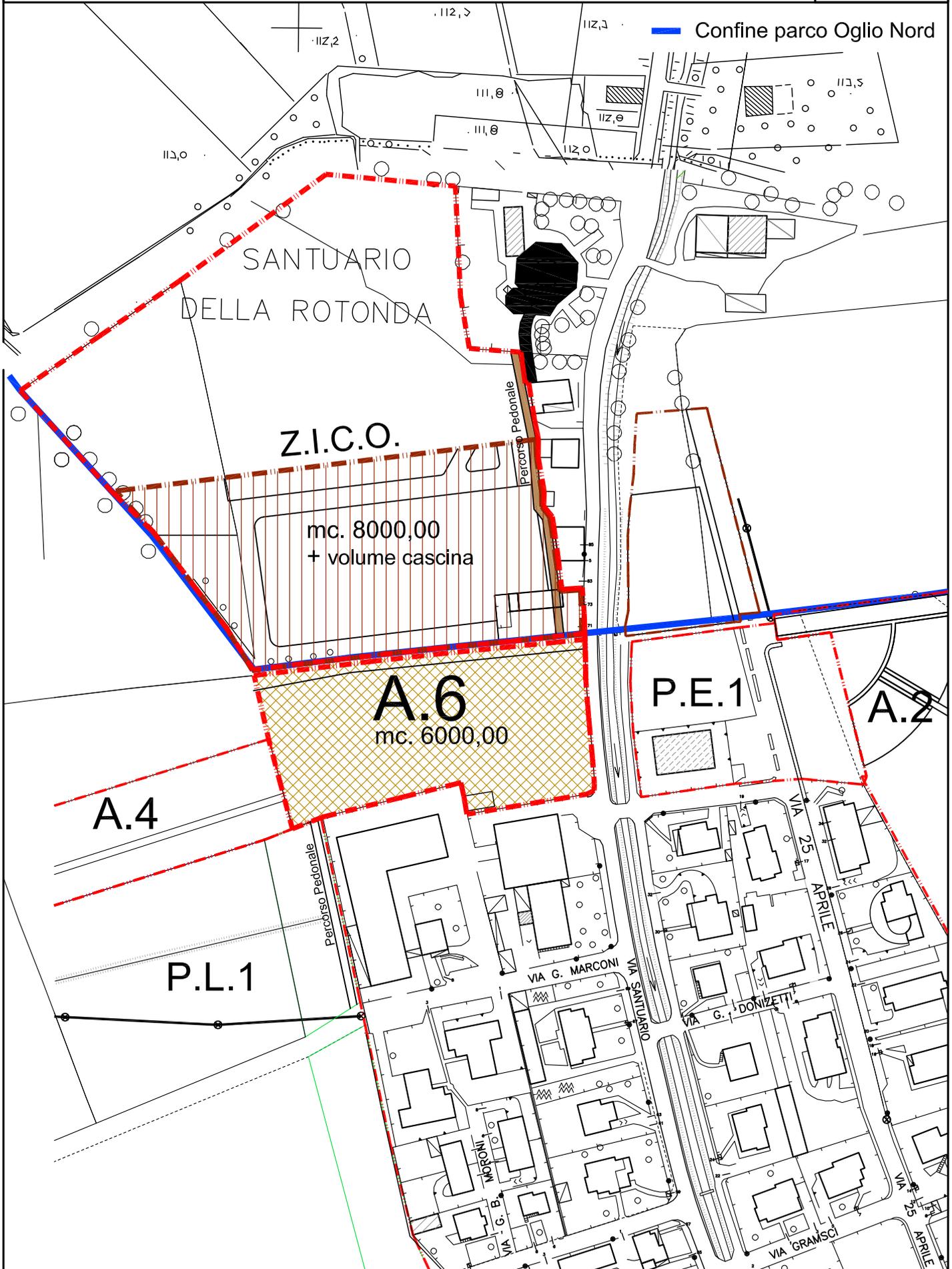
#### **Priorità da convenzionare**

- Realizzazione congiunta con l'attuazione dell'area ZICO
- Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

# Ambito A.6

esterno al parco dell'Oglio

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



**Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

## **AMBITO A.7**

**Comprende aree lungo la via del ciabattino e aree di completamento con accesso da viale Europa; si prevede di realizzare il parco lineare lungo la roggia derivata dalla Calciana e una nuova viabilità per la nuova espansione prevista.**

**L'ambito si compone di quattro sub-ambiti A.7.1-A.7.2-A.7.3-A.7.4**

### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Realizzazione del parco lineare di quartiere lungo la roggia derivata dalla Calciana
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo la strada ovest
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive assegnate
- Recuperare dall'ambito mq. 2.000 quale area edificabile comunale da utilizzare per compensazione di altre cessioni di aree

### **Funzioni da accogliere**

- residenza verde da asservire all'uso pubblico

### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: **A.7.1 mc. 5.120 vedi scheda, A.7.2 mc. ~~12.372~~ 6.575 vedi scheda-atto unilaterale obbligo A.7.3 mc. 2.200 vedi scheda, A.7.4 mc. 2.200 vedi scheda**

- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: **A.7.1 mq. 10.240 vedi scheda, A.7.2 mq. ~~12.372~~ 6.575 vedi scheda-atto unilaterale obbligo A.7.3 mc. 2.200 vedi scheda, A.7.4 mc. 2.200 vedi scheda**

**scheda, A.7.3 mq. 2.720 vedi scheda, A.7.3 mq. 2.200 vedi scheda**

- Indice fondiario: secondo la scheda
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 18,00 per i volumi aggiuntivi di P.G.T. secondo schema di ambito.

### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata delle aree di compensazione
- Applicazione standard di qualità
- Realizzazione parco lineare di quartiere da asservire all'uso pubblico

### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale fra gli ambiti di trasformazione a sud e a nord e il percorso campestre della via del Ciabattino
- prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini
- Altezza massima: due piani fuori terra ( max mt. 6,50),

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutte le aree necessarie per la strada alla stipula della convenzione.
- Cessione di tutte le aree edificabili per la compensazione alla stipula della convenzione.



CONTO ECONOMICO : AMBITO A.7.1 – Via del Ciabattino

<b>OPERATORE</b>				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	/	/
Con il P.G.T.	10'240,00	0,57	5'120,00	( mc.5'120,00 /150 ) x 18 mq. 614,00

## SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq. e di 120 €/mq per verde a parco.  
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione residenze	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. (155,00 €/mq.)
Op.		mc. 5'120,00	mc. 5'120,00 / 2 mc. 2'560,00	mc. 2'560,00 / 3 m mq. 853,33	mq. 853,33 x 1'400,00 € 1'194'666	(1'194'666x11)/100 € 131'413	€ 131'413/155 €/mq. mq. 847,82

		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard e aree ceduti(ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione			
Op.	P.g.t. : ( 5'120,00 / 150) x 18,0 = 614,00	847,00 + 614,00 mq. 1'461,00	Per compensaz. 2'000,00 Percorso 725,00 mq. 2'725,00	1'461,00 - 2'725,00 mq. -1'264,00	mq. -1'264,00 x €/mq.155 € -195'920,00		A credito <b>1264,00</b>	A credito <b>195'920,00</b>

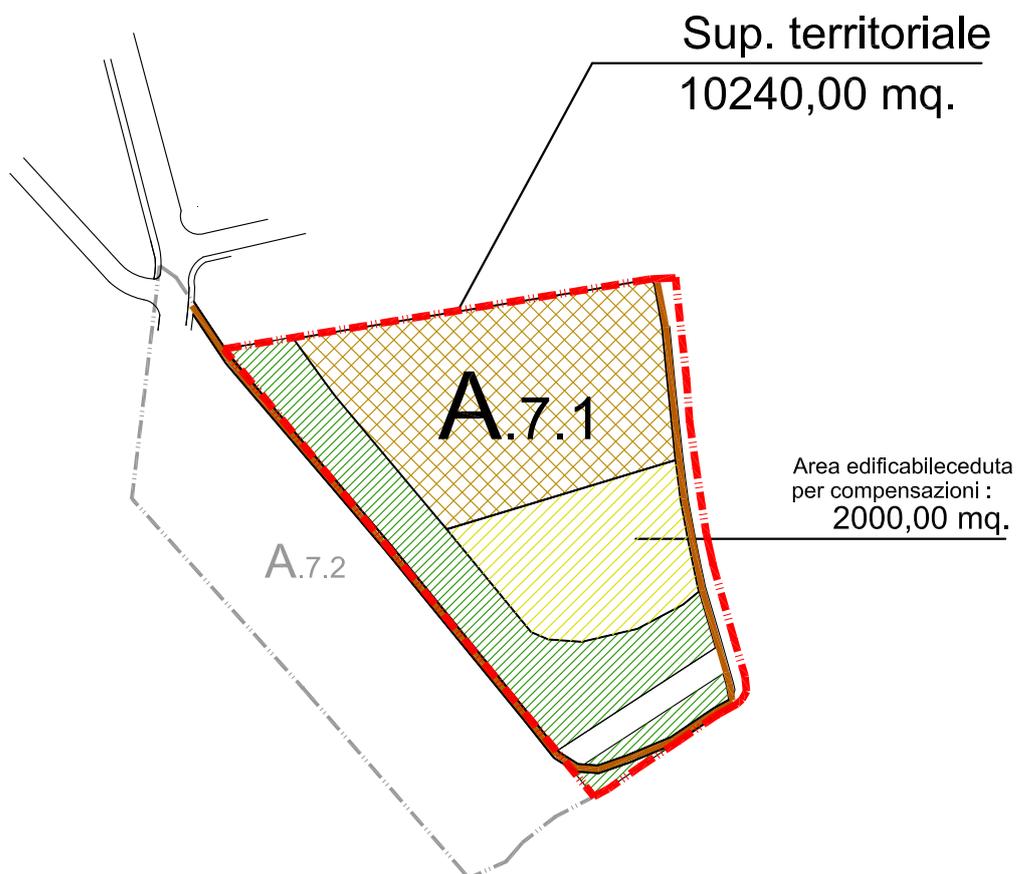
Nell' ambito sono ricavati mq. **2'968,00** per Aree di rispetto da asservire ad uso pubblico che non producono conguaglio perché rimangono di proprietà.

L'area da cedere al comune per compensazione deve essere:

o pagata al privato

o ceduta gratuitamente al Comune costruendo sul terreno che rimane alla proprietà (mq 4'547) mc 5'120 con indice fondiario 1,12 mc/mq.

## DATI del PLANIVOLUMETRICO



 **AREE di rispetto**  
da asservire ad uso collettivo  
2968,00 mq.

 **AREE EDIFICABILI**  
5120,00 mc.

### AREE DA CEDERE

 Percorso  
ciclo - pedonale : 725,00 mq.

 Aree edificabili  
cedute per  
compensazioni : 2000,00 mq.

**SCHEDA : AMBITO A.7.2 – Via del Ciabattino**  
VEDI ATTO UNILATERALE OBBLIGO

<b>OPERATORE</b>			
	mq	Indice mc./mq	mc
<b>Con il P.R.G.:</b>	/	/	/
<b>Con il P.G.T.:</b>	12'372,00	1,00	12'372,00
			mq. 1'484,00
			$(mc \cdot 12'372,00 / 150) \times 18$

**SCHEDA**

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq. e di 120 €/mq per verde a parco.  
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

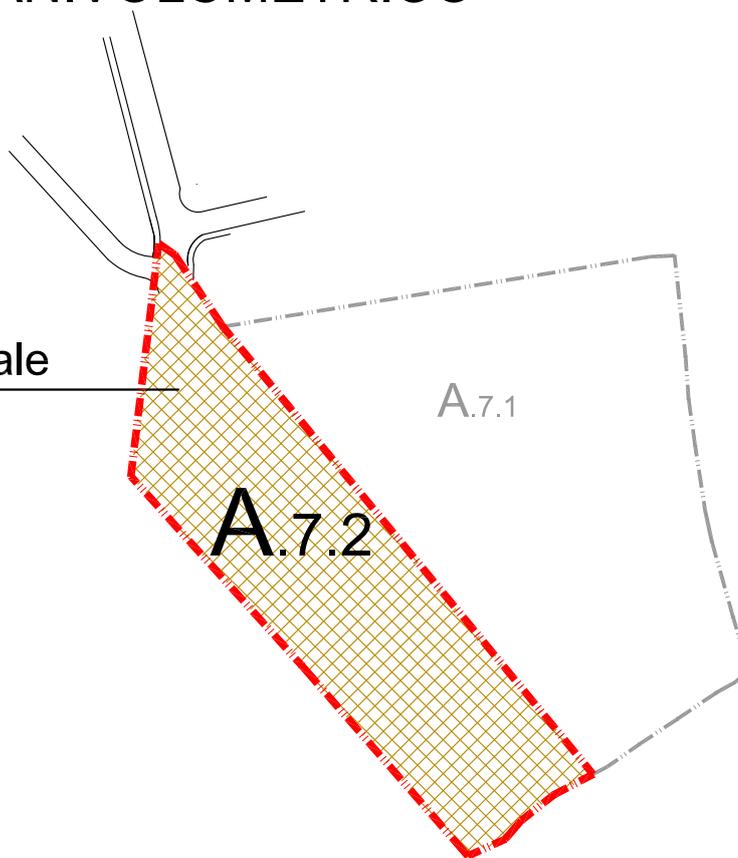
	2	3	4	5	6	7	8
<b>Richiesta N°</b>	<b>Ambito di trasformazione</b>	<b>Volume aggiuntivo</b>	<b>Volume virtuale al Comune (50%)</b>	<b>S.L.P. al Comune</b>	<b>Valore di realizzo €/mq.</b>	<b>Incidenza area 11% sul valore di realizzo</b>	<b>Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. (155,00 €/mq)</b>
<b>Op.</b>	residenze	mc. 12'372,00	mc. 6'186,00	mc. 6'186,00 / 3 m mq. 2'062,00	mq. 2'062,00 x 1'400,00 € 2'886'800	$(2'886'800 \times 11) / 100$ € 317'548	€ 317'548 €/mq. mq. 2048

	9	10	11	12	13	Bilancio
<b>Richiesta N°</b>	<b>Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq/ab.; P.G.T. 18 mq/ab.)</b>	<b>Totale aree da cedere (punti 8+9)</b>	<b>Standard e aree ceduti (ricavati da Planivolumetrico)</b>	<b>Aree da monetizzare (punti 10+11)</b>	<b>Valore della monetizzazione</b>	mq. €.
<b>Op.</b>	$P_{P.G.T.} \cdot ((12'372,00 / 150) \times 18,0) = 1'484,00$	$2'048 + 1'484$ mq. 3'532,00	$P_{Pareggi.} = 350,00$ $P_{Pereorsi} = 1'103,00$ mq. 1'453,00	$3'532,00 - 1'453,00$ mq. 2'079,00	$Mq \cdot 2'079 \times € / mq = 155$ € 322'344,00	A debito <b>2079,00</b> A debito <b>322'344,00</b>

**Nell'ambito sono presenti mq. 3'316,00 da asservire ad uso pubblico che non producono conguaglio perché rimangono di proprietà. RIDOTTO Per prescrizioni della Provincia di Bergamo**

## DATI del PLANIVOLUMETRICO

Sup. territoriale  
6575,00 mq.



**SCHEDA : AMBITO A.7.3 – Via del Ciabattino**

<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.
Con il P.R.G.	/	/	/
Con il P.G.T.	2'720,00	0,80	2'200,00
			( mc.2'200,00 /150 ) x 18 mq. 264,00

**SCHEDA**

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq. e di 120 €/mq per verde a parco.  
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T (155,00 €/mq.)
Op.	residenze	mc. 2'200,00	mc. 2'200,00 / 2 mc. 1'100,00	mc. 1'100,00 / 3 m mq. 366,33	Mq 366,33 x 1'400,00 € 513'333	(513'333x11)/100 € 56'466	56'466/155 €/mq. mq. 364

		9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard e aree ceduti(ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.		
Op.	P.g.t. : ( 2200,00 / 150) x 18,0 = 264,00	364,00 + 264,00 mq. 628,00	Parcheggi mq. 110,00	628,00 – 110,00 mq. 518,00	Mq 518 x €/mq.155 € 80'290	A credito <b>518,00</b>	A credito <b>80'290,00</b>

**SCHEDA : AMBITO A.7.4 – Via Europa – Via del Ciabattino**

<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.
Con il P.R.G.	/	/	/
Con il P.G.T.	2'200,00	1,00	2'200,00
			( mc.2'200,00 /150 ) x 18 mq. 264,00

**SCHEDA**

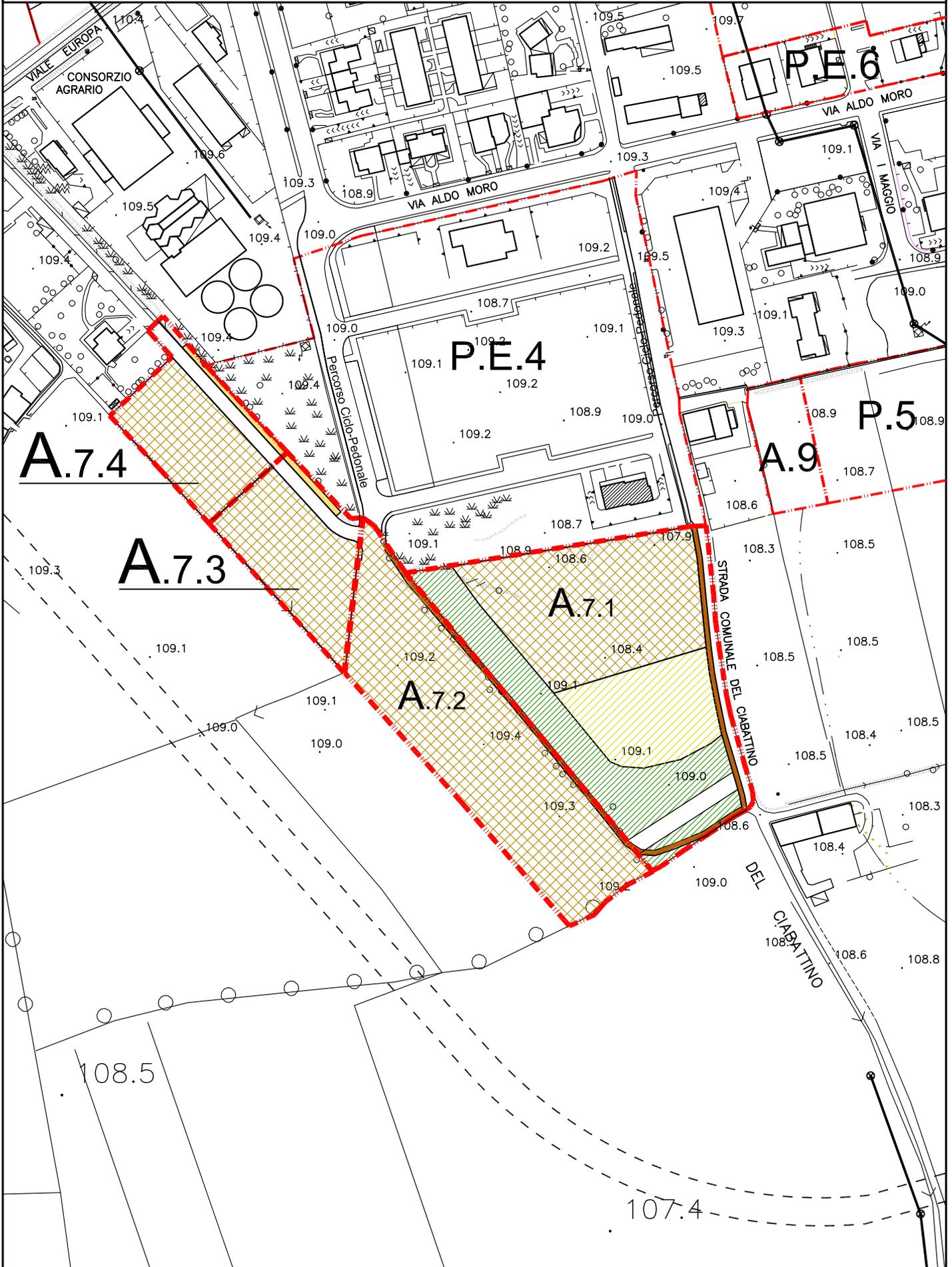
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq. e di 120 €/mq per verde a parco.  
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq.	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T (155,00 €/mq.)
Op.	residenze	mc. 2'200,00	mc. 2'200,00 / 2 mc. 1'100,00	mc. 1'100,00 / 3 m mq. 366,00	mq. 366,00 x 1'400,00 € 513'333	(513'333x11)/100 € 56'466	€ 56'466/155 €/mq. mq. 364

		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard e aree ceduti(ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione			
Op.	P.g.t. : ( 2'200 / 150) x 18,0 = 264,00	364,00 + 264,00 mq. 628,00	Parcheggi mq. 110,00	628,00 - 110,00 Mq 518,00	155,00 €/mq.	mq.-518 x €/mq.155 € 80'290	A credito <b>518,00</b>	A credito <b>80'290,00</b>

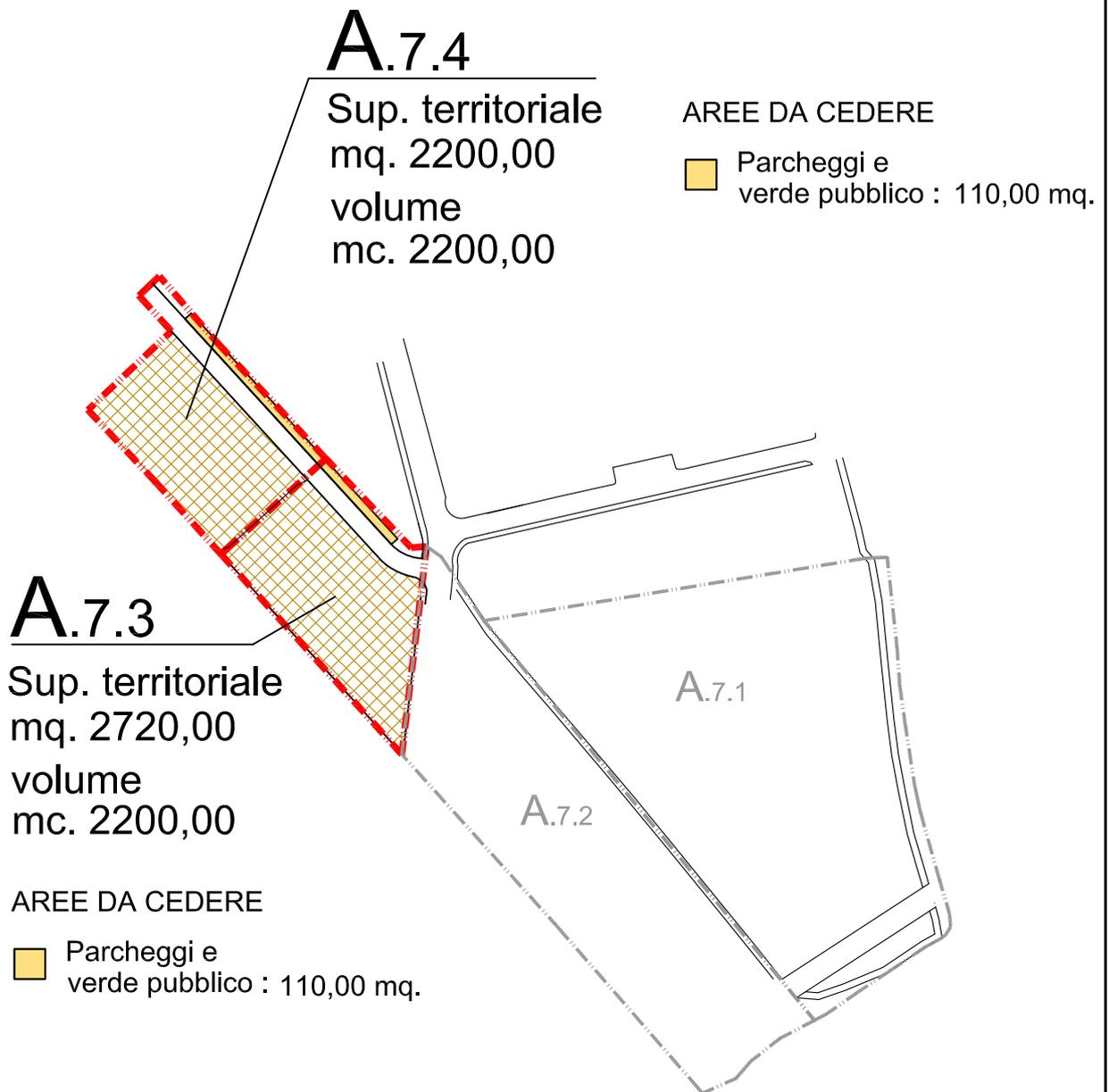
# Ambiti A.7.3 A.7.4

Via del Ciabattino



# Ambiti A.7.3 A.7.4

Via del Ciabattino



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

**NORME per TUTTI GLI AMBITI A8**

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

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

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

### **AMBITO A.8.1**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

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

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

#### **Funzioni da accogliere**

~~–residenza singola.~~

#### **Indici (di massima)**

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

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

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

#### **Contenuti da convenzionare**

~~–Cessione negoziata di tutti gli standard~~

~~–Applicazione standard di qualità~~

#### **Contenuti dell'intervento**

~~–Tutela paesaggistica:~~

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

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

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

~~–P.I.L. – P.P. o P.L.~~

#### **Priorità da convenzionare**

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

~~–Applicazione standard di qualità.~~

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

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

**ELIMINATO Per prescrizioni della Provincia di Bergamo**

**SCHEDA : AMBITO A.8.1 Via Finiletti**

---

<b>I OPERATORE</b>		<b>II OPERATORE</b>						
	mq	Indice me./mq	me	Standard -da-cedere-gratuitamente	mq	Indice me./mq	me	Standard -da-cedere-gratuitamente
<b>CON II P.R.G.</b>	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>CON II P.G.T.</b>	- 15'184,00	/	<b>700,00</b>	<b>mq. 84,00</b>	<b>4'433,50</b>	/	<b>700,00</b>	<b>mq. 84,00</b>
				$(me-700,00 / 150) \times 18$				$(me-700,00 / 150) \times 18$

## SCHEDA : operatori 1-2

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.
11 I Op.	1-abitazione	mc. 700,00	mc. 700,00 / 2 mc. 350,00	mc. 350,00 / 3 m mq. 116,67	mq. 116,67 x 1'400,00 € 163'338,00	(163'338,00x11)/100 € 17'967,18	€ 17967,18 / 155 €/mq mq. 115,92
12 I Op.	1-abitazione	mc. 700,00	mc. 700,00 / 2 mc. 350,00	mc. 350,00 / 3 m mq. 116,67	mq. 116,67 x 1'400,00 € 163'338,00	(163'338,00x11)/100 € 17'967,18	€ 17967,18 / 155 €/mq. mq. 115,92

		9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab.; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8+9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10-11)	Valore della monetizzazione		€,
Op. A.1+1	— P.g.t.: ( 700,00 / 150 ) x 18,0 = 84,00 mq. 84,00	115,92 + 84,00 mq. 199,92	Per allargamento strada mq. 240,00	199,92 — 240,00 mq. 40,08	mq. 40,08 x € / mq. 155 € 6'212,40	A-credito 40,08	A-credito 6'212,40
Op. A.1+2	— P.g.t.: ( 700,00 / 150 ) x 18,0 = 84,00 mq. 84,00	115,92 + 84,00 mq. 199,92	Per allargamento strada mq. 130,00	mq. 199,92 — 130,00 mq. 69,92	mq. 69,92 x € / mq. 155 € 10'837,60	A-debito 69,92	A-debito -10' 837,60

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

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

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

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

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

#### **Funzioni da accogliere**

- residenza singola.

#### **Indici (di massima)**

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

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

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

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.8.3**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

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

#### **Funzioni da accogliere**

- residenza singola.

#### **Indici (di massima)**

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

#### **Contenuti da convenzionare**

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

### **Contenuti dell'intervento**

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

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

### **Priorità da convenzionare**

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

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.8.4 –A.8. 5 –A.8. 6- A.8.7 ( mapp.83-84 Fg. 7 )**

### **Obiettivi della trasformazione**

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

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

-

### **Funzioni da accogliere**

- residenze singole, a schiera

### **Indici (di massima)**

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

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

- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

### **Contenuti da convenzionare**

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

### **Contenuti dell'intervento**

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

### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

### **Priorità da convenzionare**

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

**SCHEDA : AMBITO A.8.2 – Via Finiletti**

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

**SCHEDA modificata a seguito accoglimento osservazioni**

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

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

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

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

(terreno agricolo) 874 x 15 =  
€ 13.110

Pertanto la partita con l'operatore vede:

€ 130.510 - (da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere)

€ 13.110 = (da avere dal Comune per strade cedute)

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

**SCHEDA : AMBITO A.8.3 – Via Finiletti**

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

**SCHEDA**

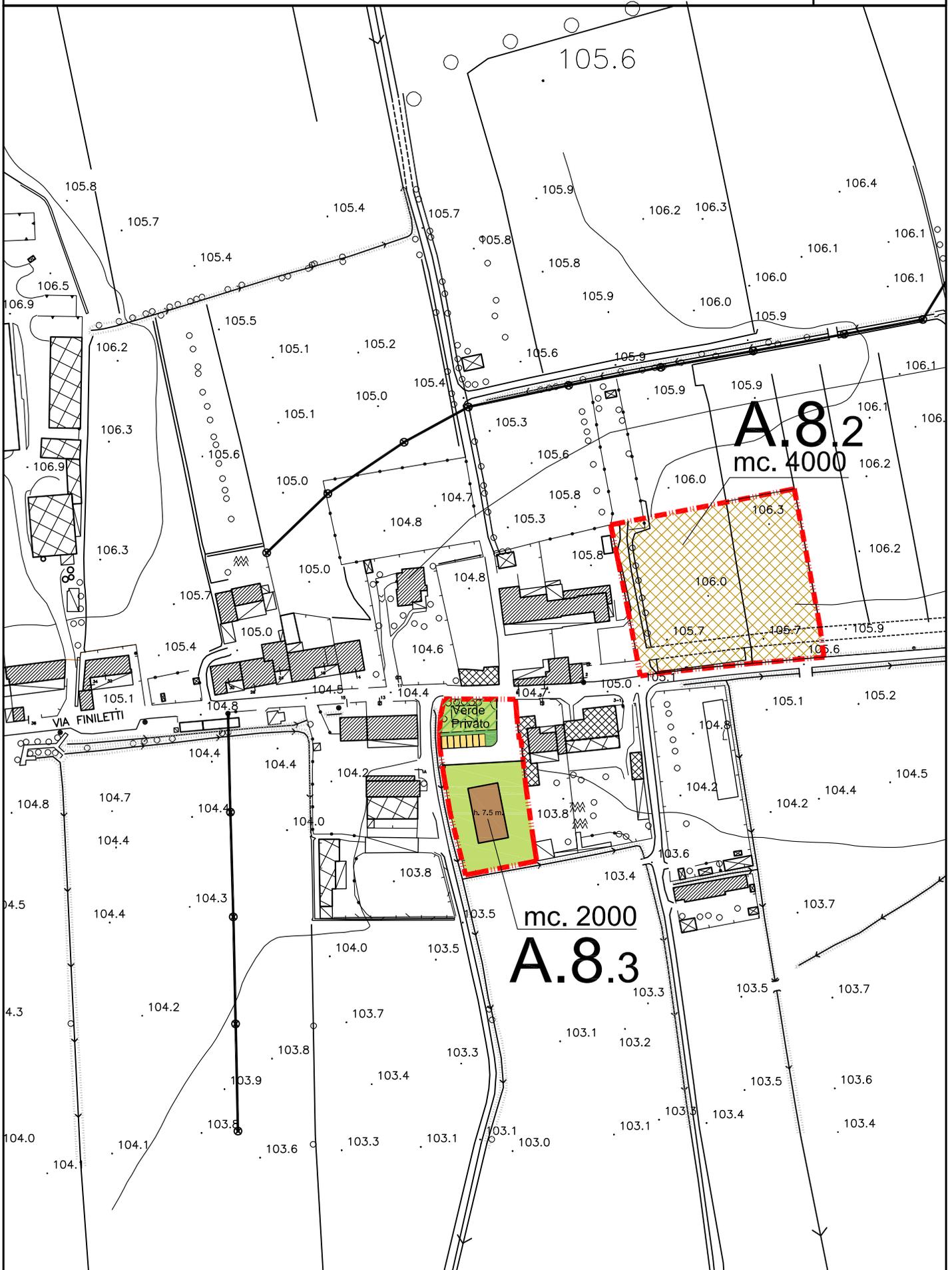
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato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

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

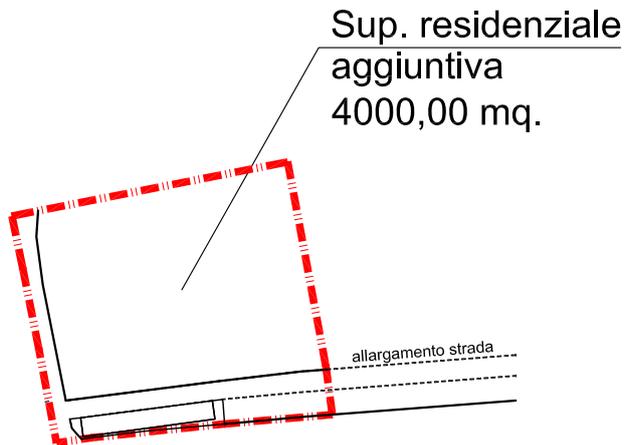
		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione	A debito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

# Ambiti A.8.2 / 3

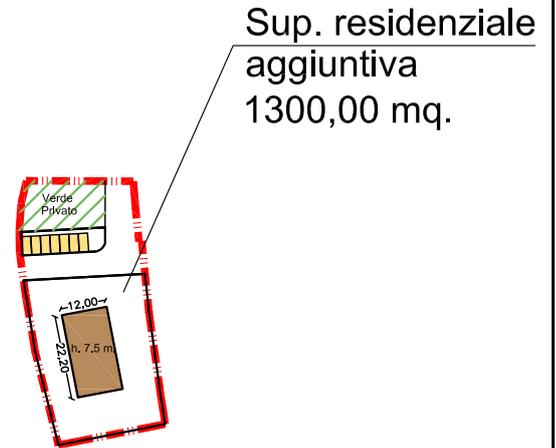
modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



## DATI del PLANIVOLUMETRICO



Ambito  
A.8.2



Ambito  
A.8.3

### Ambito A.8.2

 VOLUMI  
RESIDENZIALI  
mq. 4000,00

### AREE PUBBLICHE CEDUTE

mq. 874,00 allargamento strada di  
accesso alla frazione

### Ambito A.8.3

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

### AREE PUBBLICHE CEDUTE

mq. 150,00

**SCHEDA : AMBITO A.8.4 – Via Finiletti**

<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.
Con il P.R.G.	/	/	0
Con il P.G.T.	2'170,00		2'500,00
			( mc. 2'500,00 /150 ) x 18 mq. 300,00

**SCHEDA**

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

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

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

**SCHEDA : AMBITO A.8.5 – Via Finiletti**

<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.
Con il P.R.G.	/	/	0
Con il P.G.T.	2640,00		mc. 2'500,00
			( mc. 2'500,00 /150 ) x 18 mq. 300,00

**SCHEDA**

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

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

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

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

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

**SCHEDA**

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

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

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

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

**SCHEDA**

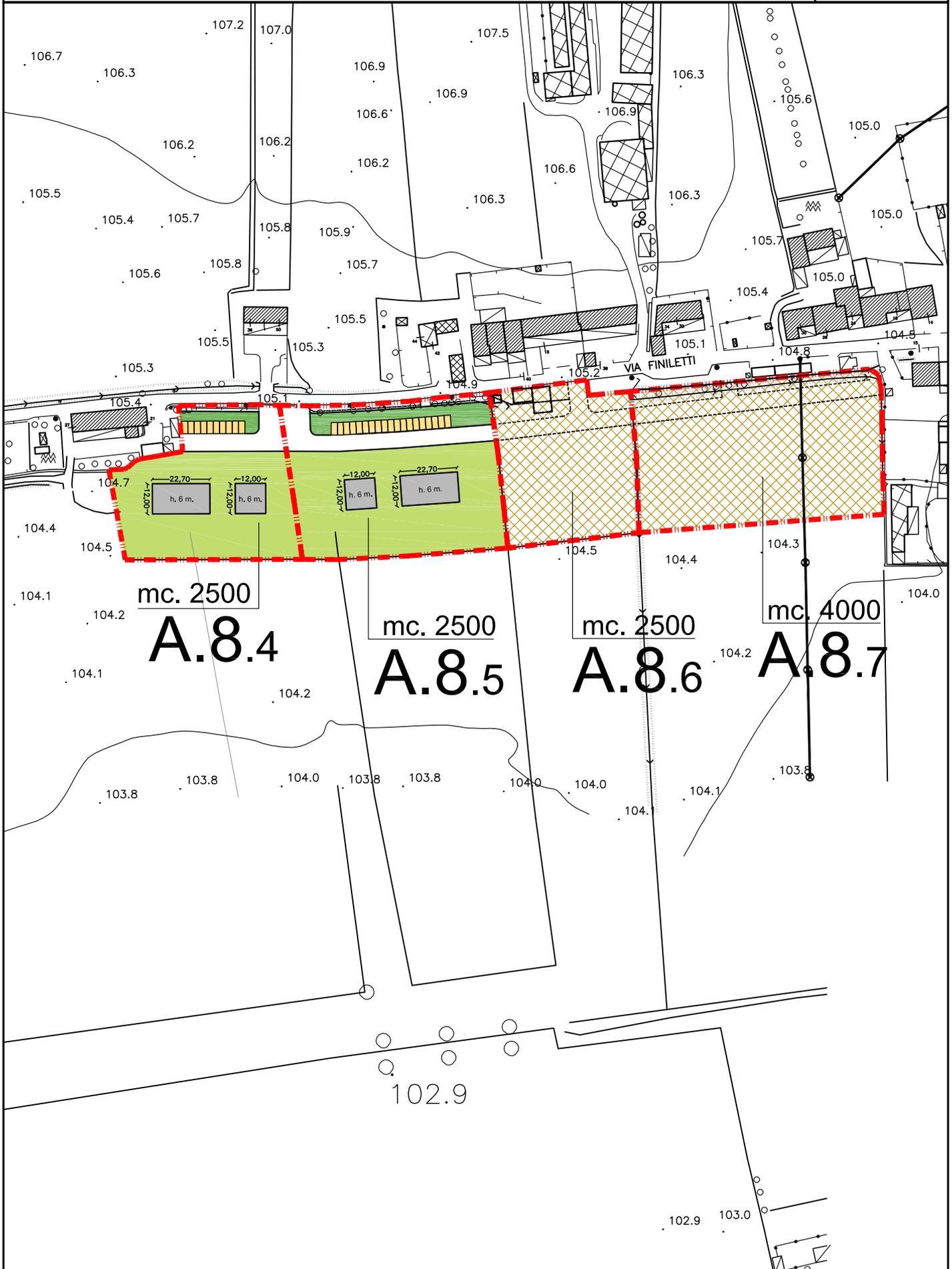
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione residenziale	Volume aggiuntivo mc. 4'000,00	Volume virtuale al Comune (50%) mc. 4'000,00 / 2 mc. 2'000,00	S.L.P. al Comune mc. 2'000,00 / 3 m mq. 666,00	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00 mq. 666,00 x 1'400,00 € 933'333	Incidenza area 11% sul valore di realizzo (933'333,00x11)/100 € 102'666	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq. € 102.666,51-332,82/155 €/mq. mq. 662,36

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

# Ambiti A.8.4 / 5 / 6 / 7

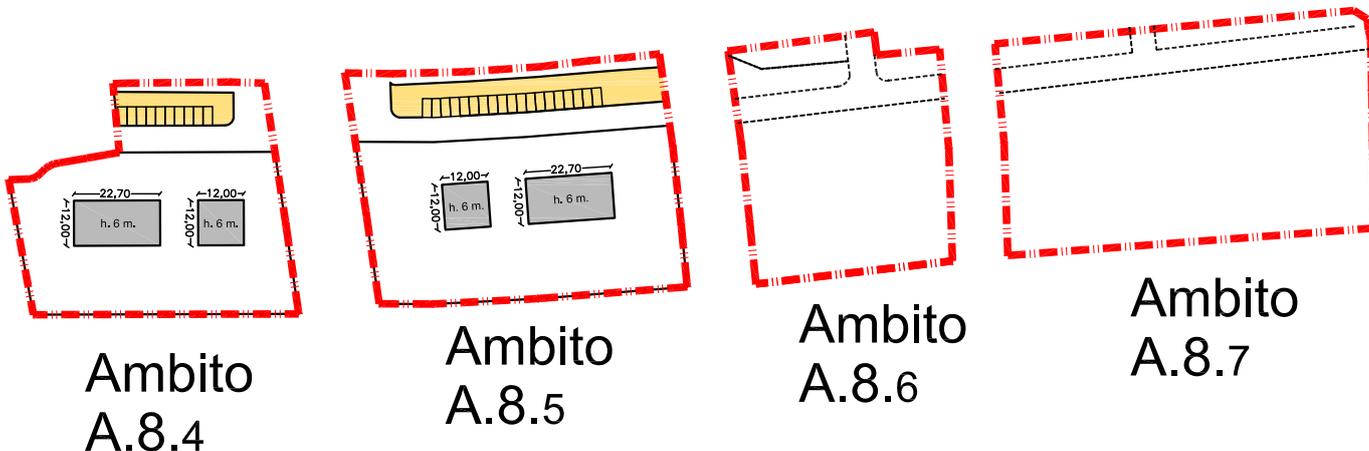
modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



# Ambiti A.8.4 / 5 / 6 / 7

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni

## DATI del PLANIVOLUMETRICO



Sup. residenziale  
aggiuntiva

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

### Ambito A.8.4

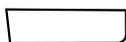


VOLUMI  
RESIDENZIALI

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



AREE PUBBLICHE  
CEDUTE



273,00 mq.

### Ambito A.8.5



VOLUMI  
RESIDENZIALI

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

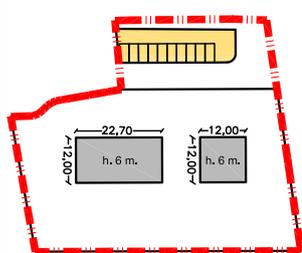


AREE PUBBLICHE  
CEDUTE

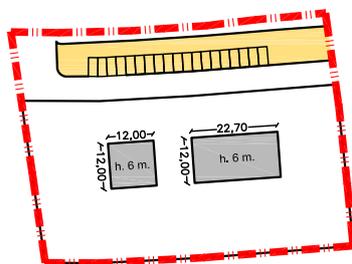


653,00 mq.

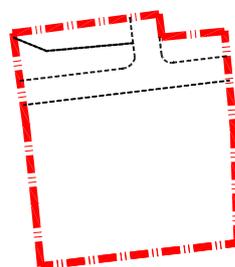
## DATI del PLANIVOLUMETRICO



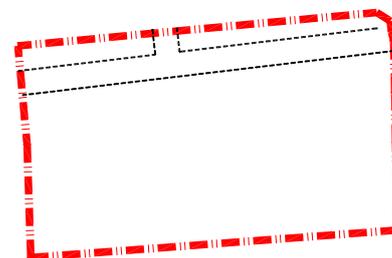
Ambito  
A.8.4



Ambito  
A.8.5



Ambito  
A.8.6



Ambito  
A.8.7

Sup. residenziale  
aggiuntiva

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

### Ambito A.8.6

VOLUMI  
RESIDENZIALI

2500,00 mc.

AREE PUBBLICHE  
CEDUTE

515,00 mq.

### Ambito A.8.7

VOLUMI  
RESIDENZIALI

4000,00 mc.

AREE PUBBLICHE  
CEDUTE

650,00 mq.

## **modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.8.8**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

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

#### **Funzioni da accogliere**

- residenze singole, a schiera

#### **Indici (di massima)**

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

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

- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

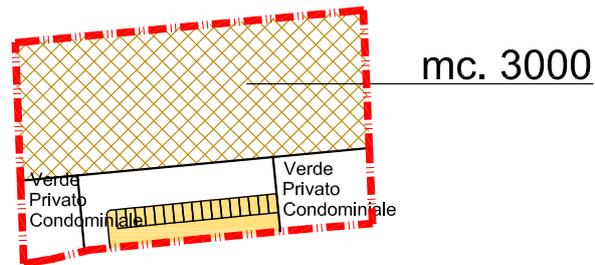
- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio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





## DATI del PLANIVOLUMETRICO

# A.8.8



## Ambito A.8.8

VOLUMI  
RESIDENZIALI  
3000,00 mc.

 AREE PUBBLICHE  
CEDUTE



450,70 mq.

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.9**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Consolidamento della edificazione residenziale a diretto contatto con edifici residenziali esistenti
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive
- Riconversione di superfici produttive del P.R.G.
- **Funzioni da accogliere**
- residenze singole, a schiera

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 1.332 non computabile perché derivante da riconversione vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 0,000 vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.9 – Via del Ciabattino

<b>OPERATORE</b>				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente ( 18mq./ab.)
Con il P.R.G.	1'110,20	artigianale	/	0,00
Con il P.G.T.	1'110,20	/	/	0,00

**SCHEDA**

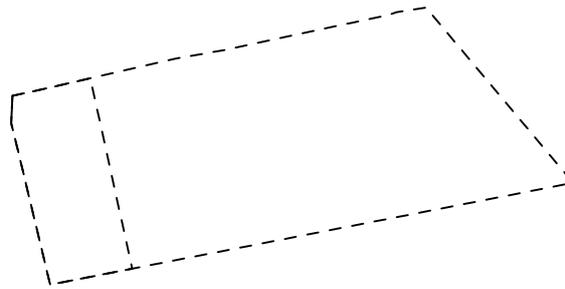
Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore  
 Il prezzo di vendita dell'alloggio è di 1'400,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)  
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.  
 Un abitante è pari a 150 mc. e gli standard da assicurare sono 18mq./ab.  
 Trattandosi di riconversione di edificabilità già assegnata si applica il solo valore di riconversione pari a €/mq 10 e cioè  
 1100 mq x 10 €/mq = 11'000 €/mq.



# Ambito A.9

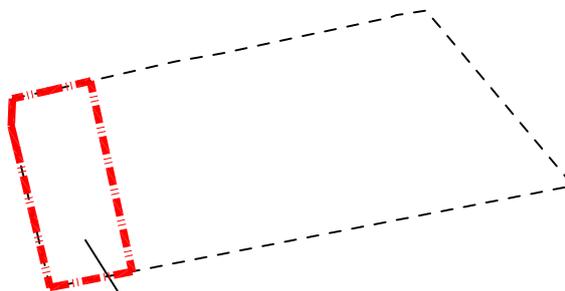
## QUANTIFICAZIONE delle SUPERFICI TERRITORIALI

Nel P.R.G.



Nel P.G.T.

**A.9**



1110,20 mq.

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **AMBITO A.10**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Consolidamento della edificazione residenziale a diretto contatto con edifici residenziali esistenti
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive
- **Funzioni da accogliere**
- residenze singole, a schiera

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 896 vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 0,000 vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- indagini su clima acustico ai sensi dell'art 8 comma 3 L.447/95

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.o permesso di costruire convenzionato

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 100% nel quinquennio di validità del DdP.

**SCHEDA : AMBITO A.10**

<b>OPERATORE</b>			
	mq.	Indice mc./mq.	mc.
Con il P.R.G.	2'368,00 nel P.E.6	1,00 già utilizzato nel P.E.6	2'368,00
Con il P.G.T.	2'720,00	1,20	3'264,00
			Standard da cedere gratuitamente ( 18mq./ab.) $3'264,00 - 2.720 = 896/150 \times 18 = 107,52$

**SCHEDA**

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T. 155,00 €/mq.
	-	mc. 3'264,00 - 2'368,00 mc. 896,00	mc. 896,00 / 2 mc. 448,00	mc. 448,00 / 3 m mq. 149,33	mq. 149,33 x 1'400,00 € 209'062,00	(209'062,00 x 11) / 100 € 22'996,82	€ 22'996,00 / 155 €/mq. mq. 148,36

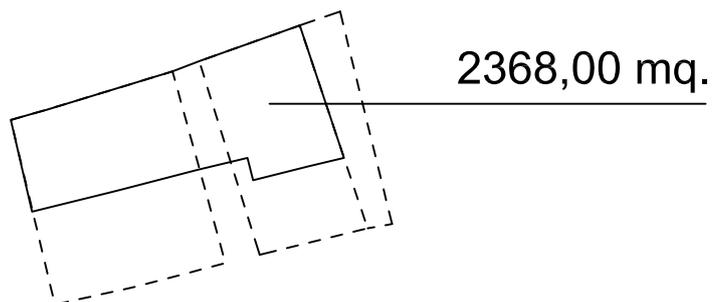
9		10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile	Totale aree da cedere ( punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare ( punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione	mq.	€.
	P.g.t. : ( 896,00 / 150) x 18,0 = mq. 107,52	148,36 + 107,52 mq. 255,88	0,00	148,36 + 107,52 mq. 255,88	155,00 €/mq. mq. 255,88 x € /mq. 155 € 39'661,40	A debito <b>255,88</b>	A debito <b>39'661,40</b>



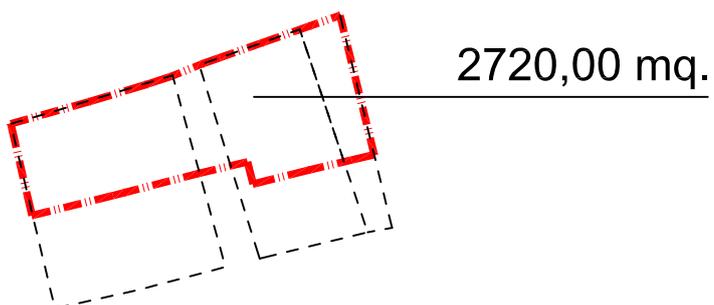
# Ambito A.10

## QUANTIFICAZIONE delle SUPERFICI TERRITORIALI

Nel P.R.G.



Nel P.G.T.



## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

### **AMBITO A.11.1**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Ricucitura tra la edificazione residenziale della frazione Colombare e gli edifici sparsi esistenti lungo viale Europa
- Integrazione con l'ambiente agricolo esistente ,riproponendo i percorsi e i filari della campagna senza previsioni di urbanizzazioni pesanti.
- Realizzazione collegamento ciclopedonale tra il capoluogo e la frazione quale standard di qualità
- Nuovo collegamento ciclo-pedonale nella campagna tra la frazione e il capoluogo ( via Tintorie )
  
- **Funzioni da accogliere** : residenze singole,,a schiera

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. ~~24.000~~~~15.000~~ **15.300** , in 10 anni, vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. ~~23.811~~ ,**15.000** in 10 anni, vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L. – comparto (A.11.1 – A.11.2)

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

### **AMBITO A.11.2**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Ricucitura tra la edificazione residenziale della frazione Colombare e gli edifici sparsi esistenti lungo viale Europa
- Integrazione con l'ambiente agricolo esistente ,riproponendo i percorsi e i filari della campagna senza previsioni di urbanizzazioni pesanti.
- Realizzazione collegamento ciclopedonale tra il capoluogo e la frazione quale standard di qualità
- Nuovo collegamento ciclo-pedonale nella campagna tra la frazione e il capoluogo ( via Tintorie )

- **Funzioni da accogliere** : residenze singole,,a schiera

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. ~~15.000~~ ~~9.450~~ **7.701** , in 10 anni , vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. ~~36.030~~ ~~14.900~~ **7.550** , in 10 anni , vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L. – comparto (A.11.1 – A.11.2)

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.



**SCHEDA : operatori A.11.1 - A.11.2 modificata a seguito accoglimento osservazioni e prescrizioni della Provincia di Bergamo**

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

**A.11.1**

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
Op. A.11.1	residenziale	$mc. 24'000,00 - 0,00$ $mc. 15'000,00 - 0,00$ $mc. 15.300 - 0,00$ $mc. 24'000,00$ $mc. 15'000,00$ $mc. 15.300,00$	$mc. 24'000,00 / 2$ $mc. 15'000,00 / 2$ $mc. 15.300,00 / 2$ $mc. 12'000,00$ $mc. 7'500,00$ $mc. 7.650,00$	$mc. 12'000,00 / 3$ $mc. 7'500,00 / 3$ $mc. 7.650 / 3 m.$ $mq. 4'000,00$ $mq. 2'500,00$ $mq. 2.550,00$	$mq. 4'000,00 \times 1'400,00$ $mq. 2'500,00 \times 1'400,00$ $mq. 2.550 \times 1'400,00$ $€ 5'600'000,00$ $€ 3'500'000,00$ $€ 3.570.000,00$	$(5'600'000,00 \times 11) / 100$ $(3'500'000,00 \times 11) / 100$ $3.750.000,00 \times 11 / 100$ $€ 616'000,00$ $€ 385'000,00$ $€ 392.700,00$	$€ 616'000,00 / 155$ €/mq $€ 385'000,00 / 155$ €/mq $€ 392.700,00 / 155$ €/mq. $mq. 3'974,19$ $mq. 2'483,87$ $mq. 5.533,54$

		9	10	11	12	13	Bilancio		
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.				
Op. A.11.1	$P_{g.t.} : (-24'000,00 / 150) \times 18,0 = 2'880,00$ $P_{g.t.} : (-15'000,00 / 150) \times 18,0 = 1'800,00$ $Pgt: 15.300 / 150 \times 18 = 1.836$ $mq. 2'880,00$ $mq. 1'800,00$ $mq. 1.836,00$	$mq. 3'974,19 + 2'880,00$ $2'483,87 + 1'800,00$ $2.553,54 + 1.836$ $mq. 6'854,19$ $mq. 4'283,87$ $mq. 4.369,54$	$(persone-elelo-pedonale)$ $mq. 570,00$	$mq. -6'854,19 - 570,00$ $-4'283,87 - 570,00$ $4.369,54 - 570$ $mq. 6'284,19$ $mq. 3'713,87$ $mq. 3.799,54$	$mq. 6'284,19 \times € / mq. 155$ $mq. 3'713,87 \times € / mq. 155$ $3.799,54 \times 155$ €/mq $€ 974'049,45$ $€ 575'649,85$ $€ 588.928,70$	mq. A-debitto <b>6'284,19</b> <b>3'713,87</b> <b>3.799,54</b>		mq. A-debitto <b>974'049,45</b> <b>575'649,85</b> <b>€ 588.928,70</b>	

**A.11.2**

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per volume aggiunto dal P.G.T 155,00 €/mq.
Op. A.11.2	residenziale	<del>mc. 15'000,00 - 0,00</del> <del>mc. 9'450,00 - 0,00</del> <b>mc. 7.701,00 - 0,00</b> <del>mc. 15'000,00</del> <del>mc. 9'450,00</del> <b>mc. 7.701,00</b>	<del>mc. 15'000,00 / 2</del> <del>mc. 9'450,00 / 2</del> <b>mc. 7.701,00 / 2</b> <del>mc. 7'500,00</del> <del>mc. 4'725,00</del> <b>mc. 3.850,50</b>	<del>mc. 7'500,00 / 3 m</del> <del>mc. 4'725,00 / 3 m</del> <del>mc. 3.850,50 / 3 m</del> <del>mq. 2'500,00</del> <del>mq. 1'575,00</del> <b>mq. 1.283,50</b>	<del>mq. 2'500,00 x 1'400,00</del> <del>mq. 1'575,00 x 1'400,00</del> <b>mq. 1.283,50 x 1.400,00</b> <del>€ 3'500'000,00</del> <del>€ 2'205'000,00</del> <b>€ 1.796.900,00</b>	<del>(3'500'000,00 x 11) / 100</del> <del>(2'205'000,00 x 11) / 100</del> <del>1.796.900,00 x 11 / 100</del> <del>€ 385'000,00</del> <del>€ 242'550,00</del> <b>€ 197.659,00</b>	<del>€ 385'000,00 / 155 €/mq</del> <del>€ 242'550,00 / 155 €/mq</del> <b>€ 197.659,00 / 155 €/mq</b> <del>mq. 2'483,87</del> <del>mq. 1'564,84</del> <b>mq. 1.275,20</b>

Richiesta N°	9	10	11	12	13	Bilancio
Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile (P.R.G. 26,5 mq./ab. ; P.G.T. 18 mq./ab.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.	mq.	mq. €.
Op. A.11.2	<del>P.g.t.: (-15'000,00 / 150) x 18,0 = 1'800,00</del> <del>P.g.t.: (-9'450,00 / 150) x 18,0 = 1'134,00</del> <del>mq. 1'800,00</del> <del>mq. 1'134,00</del> <b>mq. 924,12</b>	<del>2'483,87 + 1'800,00</del> <del>1'564,84 + 1'134,00</del> <del>1.275 + 924,12</del> <del>mq. 4'283,87</del> <del>mq. 2'698,84</del> <b>mq. 2.199,32</b>	<del>(percorso-cielo-pedonale)</del> <del>mq. 1'120,00</del> <b>mq. 350</b>	<del>mq. 4'283,87 - 1'120,00</del> <del>mq. 2'698,84 - 1'120,00</del> <del>mq. 2.199,32 - 350</del> <del>mq. 3'163,87</del> <del>mq. 1'578,84</del> <b>mq. 1.849,32</b>	<del>mq. 3'163,87 x €mq.155</del> <del>mq. 1'578,84 x €mq.155</del> <del>mq. 1.849,32 x 155</del> <del>€ 490'399,85</del> <del>€ 244'720,20</del> <b>€ 286.644</b>	<del>A-debitto</del> <del>-</del> <del>3'163,87</del> <del>1'578,84</del> <del>mq. 1.849,32</del> <b>490'399,85</b> <b>244'720,20</b> <b>€ 286.644</b>



# Ambiti A.11.1 A.11.2

loc.  
Colombare

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
prescrizioni  
Provincia di BG

## DATI del PLANIVOLUMETRICO

**A.11.2**  
Sup. territoriale  
mq. 7550,00  
volume  
mc. 7701,00

pista ciclo  
pedonale

**A.11.2**

**A.11.1**

**A.11.1**  
Sup. territoriale  
mq. 15000,00  
volume  
mc. 15300,00

pista ciclo  
pedonale



## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

### **AMBITO A.12**

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

- nelle aree a verde (in particolare negli ambiti A8 e A12) le piantumazioni dovranno essere realizzate utilizzando esclusivamente specie vegetali autoctone certificate, ecologicamente coerenti con il contesto;
- per ridurre l'impatto paesaggistico generato dalle strutture degli ambiti A8 e A12, dovranno essere adottate scelte urbanistiche ed architettoniche volte a favorire l'armonico inserimento nel territorio circostante;
- nella fascia perimetrale degli insediamenti dell'ambito A12 sarà opportuno mettere a dimora, con sesto d'impianto naturaliforme, specie vegetali idonee per realizzare una barriera verde in grado di mascherare le aree antropizzate e contribuire a limitare la propagazione acustica e luminosa verso il SIC;
- per quanto riguarda le acque di scarico, tutti gli ambiti e le aree di trasformazione dovranno essere collegati alla fognatura comunale e convogliati verso un idoneo sistema di depurazione. Qualora ciò non risulti fattibile, è necessario verificare preliminarmente la fattibilità di prevedere lo scarico su suolo, secondo i dispositivi normativi vigenti.
- per le aree per le quali è prevista l'espansione della pubblica fognatura, le acque meteoriche non contaminate dovranno essere smaltite in loco, attraverso la realizzazione di reti separate;
- si dovrà limitare l'impermeabilizzazione del suolo con la creazione di zone verdi o dotate di pavimentazioni drenanti;
- per le aree produttive dovranno essere previsti sistemi di separazione e trattamento/convogliamento in fognatura delle acque di prima pioggia;
- si dovranno prevedere, in relazione all'ambito A12, sistemi di regolamentazione e controllo delle visite al SIC, tramite l'approvazione di specifici regolamenti;
- il progetto definitivo relativo all'ambito di trasformazione A12, contenente la definizione di dettaglio degli interventi e delle opere di mitigazione sopra prescritte, dovranno essere trasmessi dall'Ente gestore del SIC, per un preventivo nullamano, preliminarmente alla loro realizzazione;
- il PGT dovrà recepire eventuali norme relative al Sito di Rete Natura 2000 e alle aree allo stesso contigue contenute nel Piano di gestione, laddove lo stesso diventi attuativo;
- ogni ulteriore intervento che dovesse interessare anche indirettamente il Sito, ancorché esterno, ivi compresi quelli derivanti da ambiti già previsti dal PRO e di completamento, dovrà essere sottoposto alla verifica dell'Ente gestore del SIC per valutare la necessità di sottoporlo a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione.

### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Favorire con attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico, le potenzialità e la fruibilità anche turistica del Parco dell'Oglio
- Favorire progetti integrati che tutelino e valorizzino le risorse culturali e ambientali del parco e del territorio ad esso collegato

- rivitalizzare le risorse di ospitalità e per il tempo libero presenti nella frazione Finiletti .
- Recuperare standard di qualità anche monetizzato dalle superfici aggiuntive
- Integrazione con l'ambiente agricolo esistente ,riproponendo i percorsi e i filari della campagna senza previsioni di urbanizzazioni pesanti.
- **Funzioni da accogliere**
- attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico

#### **Indici (di massima)**

- vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

- Tutela paesaggistica:
- Tipologie edilizie: edifici in linea per servizi
- Altezza massima: ( max mt. 6,50),

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

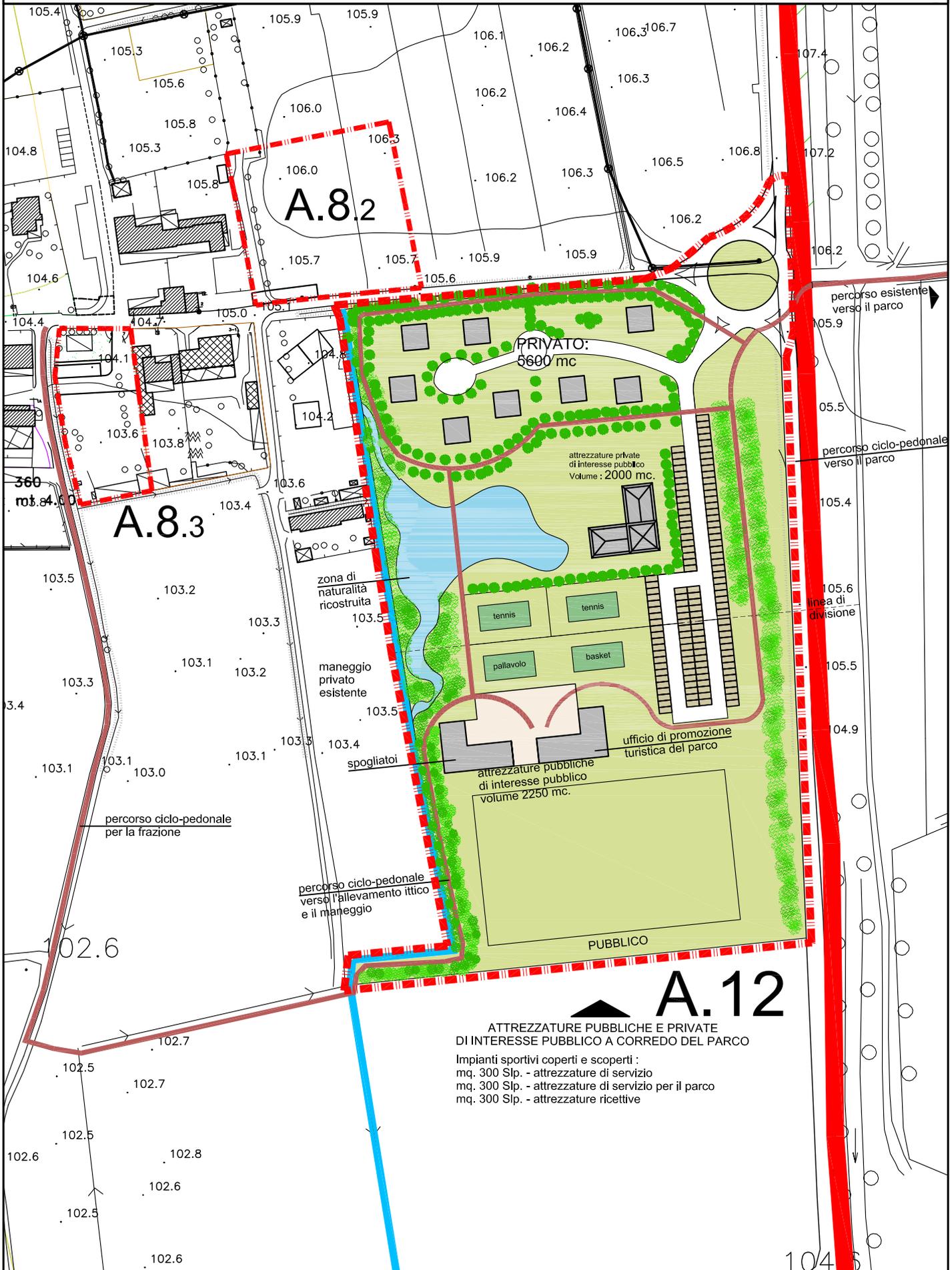
#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

# Ambito A.12



**A.12**

ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE  
DI INTERESSE PUBBLICO A CORREDO DEL PARCO

Impianti sportivi coperti e scoperti :  
mq. 300 Slp. - attrezzature di servizio  
mq. 300 Slp. - attrezzature di servizio per il parco  
mq. 300 Slp. - attrezzature ricettive

Tecla G

colore con l'addio a Base

**FAX SIMILE DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE**  
(da sottoscrivere davanti a notaio)

Il giorno 5 del mese di Novembre anno 2009



La sottoscritta  
MARIA GIUSEPPINA SAULI SCASSI  
nato a Genova il 14/10/1950

residente a Milano, Viale Regina Giovanna n. 35, cf SLS MGS 50R54 D969K

**dopo aver premesso che:**

- > è proprietaria dei terreni in località "Finiletti" del Comune di Pumenengo (BG) e meglio identificati al N.C.T. come segue:  
foglio n 8 particella n. 57, 190, 220, 221 parte
- > è a conoscenza che L'Amministrazione Comunale di Pumenengo ha attivato la procedura per la redazione del PGT ai sensi della L.R. N. 12/05 art. 13 con delibera della G. M. N..... in data .....
- > in relazione al contenuto della L.R. 12 /2005 art.13 comma 2 e 3 ha presentato in data.....prot..... la richiesta di classificazione nel PG.T. delle aree sopra descritte e nell'interesse congiunto privato-pubblico come segue:  
.....
- > l'Amministrazione Comunale di Pumenengo nella elaborazione dello Studio del P.G.T. in corso di adozione ha interessato le suddette aree con un apposito ambito "Ambito A supportato dalla relativa scheda N. 12 che si allegano alla presente come parte integrante ad ogni effetto;  
.....
- > la Proprietaria manifesta la sua ferma volontà ad aderire alle previsioni del PGT di cui all'ambito e alla scheda richiamata al punto precedente assumendone in proprio e congiuntamente gli obblighi a suo carico derivanti a dare compiuto quanto previsto nell'Ambito N. A.12 e relativa scheda esplicativa.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

La Sottoscritta, nella sua qualità di proprietaria delle aree sopraelencate, senza alcun impedimento ed opportunamente abilitata a sottoscrivere il presente atto senza alcune eccezioni di sorta , assume tutto quanto previsto a suo carico nella scheda N. A a supporto della previsione dell'Ambito N 12 nel P.G.T. in itinere così come di seguito riassunto:

- > **Descrizione sommaria dell'intervento tipologie previste:**  
residenziale  
commerciale/ricettiva  
ricreativa/sportiva

➤ **Caratteristiche urbanistiche-edilizie della scheda:**

1. superficie territoriale **41.644,34mq** area di proprietà Sauli Scassi + area da cedere al comune

2. superficie fondiaria Ambito **A.12(a)**:  
**14.716,39mq** intervento operatore privato (Sauli Scassi)

superficie fondiaria Ambito **A.12(b)**:  
**20.771,59mq** area da cedere all'Amministrazione Pubblica;

3. volumetria abilitata Ambito **A.12(a)**:  
**5.600,00mc** volumetria residenziale e **2.000,00mc** volumetria commerciale/ricettiva intervento operatore privato (Sauli Scassi)

volumetria abilitata Ambito **A.12(b)**:  
**2.250,00mc** volumetria per attrezzature da realizzarsi a carico dell'Amministrazione Pubblica

4. superficie coperta Ambito **A.12(a)**:  
**933,33mq** Sc residenziale e **500,00mq** Sc commerciale/ricettiva intervento operatore privato (Sauli Scassi)

superficie coperta Ambito **A.12(b)**:  
**750,00mq** Sc attrezzature da realizzarsi a carico dell'Amministrazione Pubblica

5. OPU 1° da realizzare interne all'ambito Ambito **A.12(a)**:  
**1.562,34mq** (strade, parcheggi e pista ciclabile) da realizzarsi a carico dell'operatore privato e da cedere all'Amministrazione Pubblica

OPU 1° da realizzare interne all'ambito Ambito **A.12(b)**  
**4.594,02mq** (strade, parcheggi e pista ciclabile) da realizzarsi sull'area da cedere all'Amministrazione Pubblica e a carico della stessa. Dal presente conteggio rimane esclusa l'area interna al perimetro dell'Ambito A.12, su cui sarà realizzata la rotatoria di accesso allo stesso, in quanto l'area non è di proprietà della signora Maria Giuseppina Sauli Scassi.

6. OPU 1° da realizzare esternamente all'ambito

7. OPU 2° da realizzare interne all'ambito

8. OPU 2° da realizzare esterne all'ambito

9. versamento di oneri concessori :

9.1. costo di costruzione-

9.2. oneri 1°

9.3 oneri 2°

10. Oneri a standard di qualità

11. Aree da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale:

**1.562,34mq** (strade, parcheggi e pista ciclabile) da realizzarsi a carico dell'operatore privato e da cedere all'Amministrazione Pubblica  
**25.365,61mq** area da cedere al comune incluso strade, parcheggi e

pista ciclabile

➤ **Modalità di intervento:**

1. permesso a costruire convenzionato,

➤ **Tempi di intervento :**

1. elaborazione dei progetti e richieste di autorizzazione a costruire
2. inizio dei lavori dell'intervento:
  - 2.1. da parte pubblica
  - 2.2. da parte privata

**La proprietaria**

produce

1. Gli atti notarili a dimostrazione del titolo di proprietà.
2. La dichiarazione con atto di notorietà di essere: proprietaria esclusiva, abilitata a sottoscrivere la presente senza impedimento, di essere a conoscenza degli impegni di cui sopra, di accettarli senza riserve;

assume:

l'onere di tradurre in tutti gli atti i trasferimenti dei terreni sopraelencati l'obbligo del rispetto dei patti e condizioni contenuti nella presente scrittura facendone specifica menzione in atti, abilitando senza eccezione l'Amministrazione Comunale di Pumenengo a reclamare la nullità degli atti medesimi ed ad acconsentire che la Stessa possa procedere alla Variante del P.g.t. riclassificando le aree dell'ambito N. A.12 a nuova destinazione nell'interesse Pubblico che con la firma della presente abilitano fin d'ora la procedura di variante in tal senso senza osservazioni e senza riserve della proprietaria.

autorizza

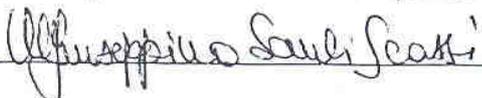
fin d'ora e senza riserve il Comune di Pumenengo ad utilizzare il presente atto unilaterale d'obbligo per la richiesta di finanziamenti e /o per la formulazione di proposte nell'interesse della Amministrazione Comunale;

Questo atto risulta vincolante per la proprietaria e vincolante per L'Amministrazione Pubblica di Pumenengo solo ad avvenuta approvazione degli atti del PGT come sopra menzionati.

Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà trascritto a cura e spese della Proprietaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con esonero per il Signor Conservatore, da ogni responsabilità ed ingerenza in merito.

Previa lettura, conferma e ratifica di quanto contemplato, esso viene appresso sottoscritto.

Firme



data.....

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

### **AMBITO A.13.1( mappale 178 Fg. 3 e mappale 141 Fg. 3)**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Ricucitura tra la edificazione residenziale della frazione Colombare e gli edifici sparsi esistenti lungo viale Europa
- Integrazione con l'ambiente agricolo esistente ,riproponendo i percorsi e i filari della campagna senza previsioni di urbanizzazioni pesanti.
- realizzazione collegamento ciclopedonale tra il capoluogo e la frazione quale standard di qualità
- realizzazione strada ovest di aggiramento dell'abitato sulla direttrice nord-sud lungo il percorso del fiume Oglio quale standard di qualità

- **Funzioni da accogliere** : residenze singole, a schiera

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 1.800 vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. ~~3.200~~ 2.600 vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

## **Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni**

### **AMBITO A.13.2**

#### **Obiettivi della trasformazione**

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

- Ricucitura tra la edificazione residenziale della frazione Colombare e gli edifici sparsi esistenti lungo viale Europa
- Integrazione con l'ambiente agricolo esistente ,riproponendo i percorsi e i filari della campagna senza previsioni di urbanizzazioni pesanti.
- realizzazione collegamento ciclopedonale tra il capoluogo e la frazione quale standard di qualità
- realizzazione strada ovest di aggiramento dell'abitato sulla direttrice nord-sud lungo il percorso del fiume Oglio quale standard di qualità

- **Funzioni da accogliere** : residenze singole, a schiera

#### **Indici (di massima)**

- Volume residenziale aggiuntivo al P.R.G.: mc. 3.500 vedi scheda
- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. 4.800 vedi scheda
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda

#### **Contenuti da convenzionare**

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

#### **Contenuti dell'intervento**

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

#### **Strumenti per la perequazione e compensazione**

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

#### **Strumenti attuativi**

- P.I.I. – P.P. o P.L.

#### **Priorità da convenzionare**

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

SCHEDA : AMBITO A.13.1 viale Europa modificato a seguito osservazioni e prescrizioni

<b>OPERATORE</b>				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	/	/
Con il P.G.T.	3'200,00-2.600	0,56-0,69	1'800,00	( mc.1'800,00 /150 ) x 18 mq. 216,00

## SCHEDA A. 13.1

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere 120,00 €/mq.
Op.	residenziale	mc. 1'800,00	Mc1'800,00/2 mc. 900,00	Mc900,00/3 m mq. 300,00	mq.300 x 1'400,00 € 420'000,00	(420'000,00x11)/100 €46'200,82	€ 46'200,82/155 €/mq. mq. 298,00

		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile 18 mq./ab.	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard area urbanizzata (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione			
Op.	( 1'800,00 / 150) x 18,0 = mq. 216,00	298,00 + 216,00 mq. 514,00	Percorso ciclopedonale mq. 50,00	514,00 - 200,00 mq. 454,00	mq. 454,00 x €/mq.155 € 70'370,00	A debito <b>454,00</b>	A debito <b>70'370,00</b>	mq. €.

Gli operatori cedono al Comune l'area per le strade (mq 500 circa)sul mapp 141 fg 3 a un prezzo di vendita simbolico di 15 €/mq (terreno agricolo) 500 x 15 = € 7.500

Pertanto la partita con l'operatore vede:

€ 70.370 - ( da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere)  
 € 7.500 = ( da avere dal Comune per strade cedute)

**€ 62.870 (da dare al Comune)**

SCHEDA : AMBITO A.13.2 viale Europa

<b>OPERATORE</b>				
	mq.	Indice mc./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente (18mq./ab.)
Con il P.R.G.	/	/	/	/
Con il P.G.T.	4'800,00	0,72	3'500,00	( mc.1'800,00 /150 ) x 18 mq. 420,00

## SCHEDA A.13.2

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

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Volume aggiuntivo	Volume virtuale al Comune (50%)	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq. 1'400,00	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere 120,00 €/mq.
Op.	residenziale	mc. 3'500,00	Mc3'500,00/2 mc. 1'750,00	Mc1'750,00 / 3 m mq. 583,00	mq.583 x 1'400,00 € 816'666,00	(816'666,00x11)/100 €89'833,00	€ 89'833,00/155 €/mq. mq. 579,00

		9	10	11	12	13	Bilancio	
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Volume edificabile 18 mq./ab.	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard area urbanizzata ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione 155,00 €/mq.		mq.	€.
Op.	( 3'500,00 / 150) x 18,0 = mq. 420,00	579,00 + 420,00 mq. 999,00	Pista ciclabile mq. 160,00	999,00 - 160,00 mq. 839,00	mq. 839,00 x €/mq.155 € 130'045,00	A debito 839,00	A debito 130'045,00	130'045,00

Gli operatori cedono al Comune l'area per le strade (mq 1'440 circa) a un prezzo di vendita simbolico di 15 €/mq (terreno agricolo) 1'400 x 15 = € 21'000

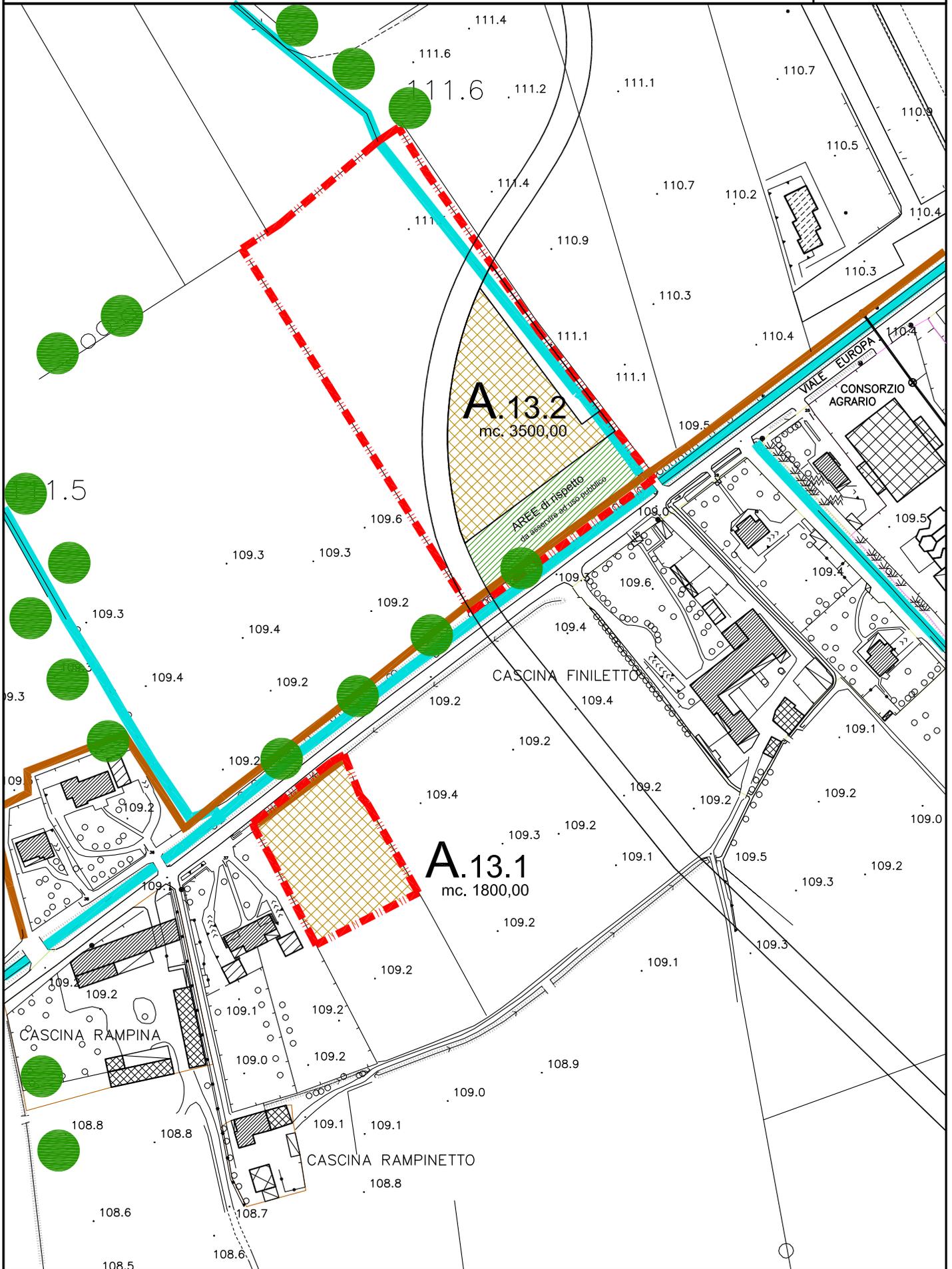
Pertanto la partita con l'operatore vede:

€ 130'045 - (da dare al Comune per monetizzazione standard da cedere)  
 € 21'000 (da avere dal Comune per strade cedute)

**€ 109'045 (da dare al Comune)**

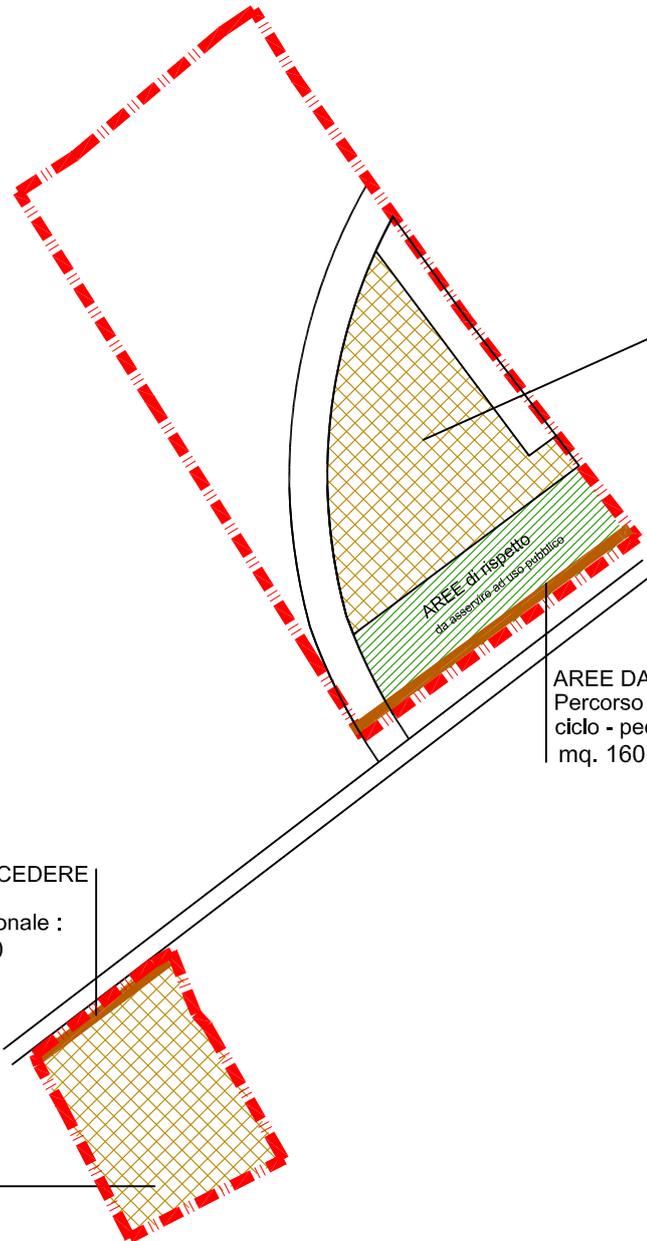
# Ambiti A.13.1 A.13.2 Viale Europa

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



# Ambiti A.13.1 A.13.2 Viale Europa

modificata a  
seguito dell'  
accoglimento  
osservazioni



**A.13.2**

Sup. territoriale  
mq. 4800,00

volume  
mc. 3500,00

AREE DA CEDERE  
Percorso  
ciclo - pedonale :  
mq. 160,00

AREE DA CEDERE  
Percorso  
ciclo - pedonale :  
mq. 60,00

**A.13.1**

Sup. territoriale  
mq. 2600,00

volume  
mc. 1800,00

Chiari, Febbraio 2009

Febbraio 2010

Luglio 2011

aprile 2012

febbraio 2013