

REGIONE DEL VENETO COMUNE DI ABANO TERME



PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA CENTRALE URBANA

Variante n° 5

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato
C

Prog.
Dott. Gaetano
Zodiaco

Febbraio 2008

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO PER L'AREA CENTRALE URBANA

Art. 1 - Ambito di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

La porzione centrale del Comune di Abano Terme espressamente indicata nell'estratto del P.R.G. (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto il 23.4.1985 e confermato – quanto a tale previsione - dalla variante approvata con D.G.R. N. 4004 del 16.11.1999), ivi comprese le aree facenti parte di detta porzione in quanto fisicamente ricomprese (piazze, sedi stradali e simili), è assoggettata alle previsioni del Piano Particolareggiato predisposto per detta porzione centrale quali risultano dagli elaborati di progetto e dal presente testo di Norme di Attuazione, che del Piano Particolareggiato costituiscono parte integrante.

Le presenti norme regolano l'urbanizzazione e l'edificazione del Piano Particolareggiato per l'Area Centrale Urbana definendo i criteri generali ai quali dovrà attenersi la progettazione esecutiva degli elementi compositivi dell'area, sia riferiti agli spazi aperti pubblici e privati che ai manufatti.

Art. 2 - Elaborati di Piano

Il presente piano particolareggiato, che costituisce variante al piano particolareggiato vigente, è formato dai seguenti allegati e tavole grafiche; per ciò che concerne la rappresentazione dello stato di fatto si richiamano gli elaborati e le tavole del precedente piano;

- Elaborato A– Relazione tecnica
- Elaborato B– Elenco catastale delle proprietà interessate dall'ambito di P.P. e Piano particellare d'esproprio (aggiornato alla variante n. 5)
- Elaborato C– Norme Tecniche di Attuazione (aggiornato alla variante n. 5)
- Elaborato D– Riferimenti architettonici
- Elaborato E– Stima di massima
- Elaborato F– Disciplinare tecnico OO.UU.
- Elaborato G– Documentazione fotografica
- Elaborato H– Schema di Convenzione
- Tavola N0– Rilievo dello stato di fatto ed individuazione dei punti di ripresa fotografica
- Tavola N1– Previsioni di Piano: estratto di P.R.G. – Perimetro d'intervento
- Tavola N3– Planimetria di progetto – Planivolumetrico
- Tavola N4– Planimetria di progetto – Zonizzazione con individuazione standards, spazi pubblici e privati (aggiornato alla variante n. 5)
- Tavola N5– Planimetria di progetto – Standards a parcheggio pubblico ai piani interrati ed indicazione dei parcheggi privati interrati
- Tavola N6– Planimetria di progetto – Individuazione degli edifici conservati, ricostruiti e di progetto – Individuazione degli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 (aggiornato alla variante n. 5)

- Tavola N7– Planimetria di progetto – Individuazione degli allineamenti prescrittivi
- Tavola N8– Progetto: Sezioni lungo spazi pubblici
- Tavola N9– Planimetria di progetto – Destinazione d'uso degli edifici esistenti e di progetto con dati stereometrici (aggiornato alla variante n. 5)
- Tavola N10– Planimetria di progetto – Verde
- Tavola N11– Dimostrazione analitica della superficie fondiaria
- Tavola N12– Individuazione aree soggette ad esproprio e loro suddivisione tra aree per OO.UU. primarie ed aree per OO.UU. secondarie (aggiornato alla variante n. 5)
- Tavola N13– Planimetria di progetto: Zonizzazione con individuazione degli standards primari e secondari piano Terra ed Interrato
- Tavola R1– Stato di fatto rete elettrica e telefonica
- Tavola R2– Stato di fatto rete acquedotto e gas
- Tavola R3– Stato di fatto rete pubblica illuminazione
- Tavola R4– Stato di fatto rete fognatura bianca e nera
- Tavola R5– Progetto di massima reti: energia elettrica e telefonica
- Tavola R6– Progetto di massima reti: acqua potabile e gas
- Tavola R7– Progetto di massima reti: illuminazione pubblica
- Tavola R8– Progetto di massima reti: fognatura bianca e nera

Art. 3 – Definizione delle destinazioni e zonizzazione

Per le aree, sono contemplate le seguenti destinazioni, particolareggiatamente descritte nelle legende delle tavole grafiche di piano:

SPAZIO PUBBLICO (SP) per:

- viabilità pedonale
- piazze
- edifici pubblici

VERDE PUBBLICO (VP)

AREE PUBBLICHE per:

- viabilità carraia
- aree verdi libere (AV)
- viabilità ciclabile (PC)
- parcheggi pubblici (P)
- percorsi pedonali coperti (MC)

AREE AD USO PUBBLICO per:

- portici ad uso pubblico (PO)

AREE PRIVATE per:

- verde privato
- edifici esistenti conservati

- edifici nuovi di progetto ed esistenti da demolire e ricostruire
- rampe di accesso ai piani interrati

Con la progettazione esecutiva dei singoli interventi sarà possibile, per giustificati motivi, procedere alla diversificazione degli standards mantenendone le quantità complessive. Dovrà essere data priorità al parcheggio. Fatta salva la specifica indicazione oltre riportata per ciascun edificio, sono ammesse sotto un profilo generale le seguenti destinazioni d'uso per i fabbricati previsti nell'ambito del P.P.:

- a) attività di interesse generale (attrezzature sociali e sanitarie, di servizio, municipio e uffici comunali, sale convegni, teatri e cinematografi, auditorium, caffè, mostre ed esposizioni e simili)
- b) residenza
- c) direzione
- d) artigianato di servizio e/o artistico
- e) commercio
- f) in genere, tutte le destinazioni non incompatibili con le precedenti

Sono ammessi altresì tutti gli interventi puntuali contemplati dal P.P. o interventi necessari per assicurare il rispetto di normative o il miglioramento della sicurezza o la realizzazione ed integrazione dei servizi. Nel rispetto delle percentuali stabilite dal P.R.G. per la zona del P.P. in questione, l'attribuzione dei volumi edilizi, delle altezze massime e della destinazione d'uso per i singoli edifici è definita nelle Tabelle 2 e 3 di seguito riportate (gli altri dati esposti hanno carattere indicativo).

In particolare le destinazioni d'uso attribuite ad ogni singolo edificio, che si riportano nelle tabelle, hanno carattere prescrittivo con le possibilità di oscillazione nel seguito specificate; è fatta salva la possibilità, in sede di permesso di costruire, di poter trasformare tra loro le varie destinazioni terziarie (commercio, direzione, artigianato).

Nell'ambito del singolo intervento edilizio per il quale sarà richiesto permesso di costruire potrà essere spostata fra edifici o fra parti e/o piani dello stesso edificio la destinazione d'uso prevista, ferma restando la somma delle superfici terziarie (fatto salvo quanto stabilito nel seguito) attribuite allo o agli edifici in argomento; poiché il P.P. ha utilizzato il 94% della potenzialità edificatoria residenziale prevista dal P.R.G., è consentito, fermo restando il volume complessivo di ciascun edificio, l'incremento del 9% del volume residenziale.

Art. 4 – Norme generali relative all'edificazione

Per il rilascio dei permessi di costruire deve farsi riferimento a quanto desumibile dalle tavole ed elaborati del P.P. che definiscono, il posizionamento piani volumetrico, la consistenza piani volumetrica con le destinazioni d'uso e l'altezza massima, gli allineamenti prescrittivi degli edifici (tav. N7), la lunghezza delle fronti, i portici, le alberature e quant'altro meglio specificato nelle tavole grafiche allegate.

L'intero sistema dell'edificato dovrà presentarsi in sintonia con i principali riferimenti formali esemplificati nelle tipologie architettoniche del P.P., volte a definire la composizione. Le eventuali variazioni dei prospetti non dovranno compromettere la coerenza architettonica dell'insieme delineata dal progetto del presente piano.

Ferme restando le caratteristiche tecniche da assicurare alle opere di urbanizzazione in sede di progetto esecutivo, il disegno delle sistemazioni a terra, in particolare per quanto riguarda strade, parcheggi e zone a verde, dovrà uniformarsi per quanto possibile alle indicazioni del presente progetto.

La dotazione dei parcheggi privati di cui alla L. 122/89 sarà ricavata di norma all'interno della superficie fondiaria del lotto di pertinenza di ogni singolo nuovo edificio, ma potrà estendersi o essere realizzata nel sottosuolo di proprietà adibito in superficie a pubblici servizi quali piazze e parcheggi previo convenzionamento con l'Amministrazione Pubblica che disciplini i rapporti di proprietà e/o uso pubblico delle superfici e dei solai di copertura.

La realizzazione di parcheggi interrati potrà derogare dall'individuazione della sagoma nelle relative cartografie di piano. L'ubicazione degli accessi carrai e/o delle rampe dovrà essere preventivamente concordata con l'U.T.C. nel rispetto delle pedonalizzazioni riducendo al minimo l'interruzione della pedonalizzazione stessa.

Qual'ora la modifica comporta un aggravio dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, questo sarà a totale esclusivo carico del concessionario.

In ogni caso, gli alloggi con superficie utile maggiore o uguale a 70 mq. dovranno essere dotati di una superficie per posti auto non inferiore a mq. 25; per gli altri alloggi la dotazione minima è di mq. 15. Per interventi su edifici esistenti conservati, in caso di comprovata impossibilità a reperire tali spazi, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

Art. 5 – Norme particolari relative all'edificazione

Le presenti norme tecniche di attuazione nonché le tavole grafiche di piano, che rappresentano la zonizzazione di P.P., l'individuazione dei lotti edificabili, il sedime, il numero massimo dei piani, sono da considerarsi vincolanti salvo lievi trasposizioni o lievi variazioni dimensionali: ciò qualora, a seguito della definizione esecutiva del progetto edilizio, dovessero riscontrarsi necessità di introdurre modesti adattamenti per esigenze funzionali, ragioni di ordine tecnico-pratico, di rispetto normativo in materia di sicurezza, prevenzione incendi, risparmio energetico, isolamento acustico, ecc., ovvero per esigenze conseguenti alla necessità di superare discordanze fra situazione fondiaria e geometrica reale delle proprietà e situazione catastale; sono comunque da tener fermi i limiti di altezza massima consentita fissati con le presenti norme.

Per i materiali e le finiture da impiegarsi nella realizzazione degli edifici valgono le seguenti indicazioni:

- per le coperture degli edifici si devono utilizzare esclusivamente manti in coppi e/o in rame, per le parti di tetto a falde. Eventuali tetti piani dovranno essere ricoperti con strato di ghiaia o con pavimento di tipo galleggiante o giardino pensile;
- è consentita l'introduzione di aperture di aerazione od illuminazione sulla copertura degli edifici, qualora sia necessario per esigenze funzionali, illuminotecniche od igieniche;
- i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche potranno essere o interni al fabbricato od esterni; in questo secondo caso dovranno essere in rame ed a sezione circolare;
- le pareti perimetrali di tamponamento saranno di norma in laterizio, con finitura superficiale esterna a marmorino o ad intonaco di calce e colori ancorati alla tradizione locale e veneziana;

- è consentito l'inserimento di elementi architettonici e decorativi a struttura lignea, in ferro verniciato, rame, pietra d'Istria, pietra di Costozza e simili, mattoni in laterizio lavorati a vista o intonacati per formazione di lesene e marcapiani, colonne in marmo o granito, pannelli intonacati;
- per le pavimentazioni di marciapiedi, portici, piazze, per cordone e bordature di aiuole si può far ricorso a materiali lapidei, a elementi modulari prefabbricati, a superfici bituminose colorate;
- i serramenti potranno essere in legno o metallici;
- gli elementi di arredo (panchine, cestini, ecc.) ed i corpi illuminanti dovranno essere previsti, oltre che in relazione ai caratteri funzionali ed alla natura del luogo, nel rispetto della L.R. 22/97.

Ulteriori e più specifiche precisazioni di materiali, colori, conformazioni saranno definite dal progetto delle OO.UU. e dei singoli corpi edilizi.

In ogni caso, la progettazione attuativa di livello architettonico-edilizio e quella per le opere inerenti l'arredo urbano deve ottemperare a criteri e rispondere a requisiti tali da assicurare la formazione di un ambiente dotato di unitarietà e d'identità armoniche rispetto ai caratteri distintivi del centro storico considerato nelle sue parti più significative; a tal fine l'Elaborato D "Riferimenti architettonici" che contiene anche un abaco di porticati e finestre, assume il ruolo di principale guida cui uniformarsi.

Art. 6 – Tipi di intervento

Per i singoli tipi di intervento consentiti, richiamato il vigente regolamento edilizio comunale vigente al 30 apr. 2003 data dell'approvazione della variante 2 al piano particolareggiato nonché la L. 457/78, per le varie tipologie di edifici previsti nel piano si indicano le seguenti specificazioni, precisando che, per gli edifici vincolati, i soggetti attuatori sono obbligati di dare avviso di inizio lavori contestualmente al Comune ed alla Soprintendenza dei Beni Archeologici competente per territorio.

A) Edifici esistenti conservati

Per tale categoria di edifici sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, modifiche interne, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e fedele ricostruzione per comprovati motivi statici. E' categoricamente esclusa la demolizione e successiva non fedele ricostruzione. In ogni caso gli interventi non possono prevedere modifiche alla sagoma degli edifici risultante dal rilievo e/o da indagine storica sullo stato di fatto dell'immobile di comprovata legittimità urbanistica fatta eccezione per gli impianti tecnologici come contemplato all'art. 8) e per gli interventi di ampliamento come di seguito precisato.

Per gli edifici n. 27 e n. 28 è ammesso altresì l'ampliamento in sopraelevazione mentre per l'edificio n. 25 è ammesso l'ampliamento nel rispetto delle presenti normative all'interno del sedime indicato in cartografia.

Per l'edificio n° 24 é ammesso un intervento di recupero che risulti coerente con uno studio che preliminarmente analizzi la reale consistenza delle volumetrie legittimamente esistenti permettendo un riutilizzo e una ridistribuzione dei volumi assegnati dal piano, nel rispetto dei fronti prioritari, in particolare di quello su strada, nonché delle altezze esistenti; l'intervento dovrà comprendere anche la realizzazione di un copertura a falde semplici con un risultato che sia più rispettoso dell'abaco tipologico di riferimento.

B1) Edifici assoggettati a particolare tutela (n. 16, 17, 18, 21, 22, 26, 37, 42, 43, R, Z)

I provvedimenti da assumere dal Comune riguardanti tali edifici saranno concordati con la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici competente per territorio la quale potrà esprimersi entro novanta giorni dal ricevimento della pratica; trascorso inutilmente tale termine, il Comune procederà nell'assunzione dei provvedimenti di propria competenza.

B2) Edifici esistenti con vincolo architettonico ai sensi Testo Unico 490/99.

Ogni intervento di trasformazione compatibile con le presenti norme è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai BB. AA.

C) Edifici destinati alla demolizione

Gli edifici ed i manufatti che si pongono in contrasto con i lineamenti compositivi e con l'assetto morfologico funzionale perseguito dal Piano Particolareggiato, sono destinati alla demolizione senza ricostruzione.

Gli spazi che a seguito della demolizione rimarranno liberi, dovranno essere riservati alle destinazioni specificatamente individuate dagli elaborati di progetto facenti parte della documentazione del Piano Particolareggiato.

Fino al momento della demolizione saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D) Edifici privati di nuova costruzione di progetto

Il Piano Particolareggiato prevede la possibilità di costruire nuovi edifici per i quali sono obbligatori:

- tutti i vincoli (volumetria, destinazioni d'uso, salvo quanto stabilito dall'art. 3, altezza massima, allineamenti, distacchi);
- il rispetto delle disposizioni previste dal presente testo di norme per quanto attiene ai sistemi costruttivi, alle scelte dei materiali, alle opere di finitura e completamento aventi per obiettivo la corretta partecipazione del singolo elemento alla formazione della scena urbana;
- le distanze minime tra pareti finestrate e tra edifici sono quelle stabilite nelle tavole grafiche con indicazioni plani volumetriche del presente piano particolareggiato, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968, n° 1444, con un minimo di ml. 6,00. Inoltre la distanza minima prevista tra pareti finestrate di fabbricati esterni e pareti finestrate di fabbricati interni al piano si impone pari a ml 10,00.

E) Edifici pubblici di nuova costruzione

I dati riportati nel presente Piano hanno carattere indicativo per quanto riguarda dimensioni, ingombri, allineamenti, altezze, destinazioni d'uso, volumi, ecc.; l'Amministrazione Comunale stabilirà in sede di progetto edilizio la precisa definizione.

Art. 7 - Superficie minima degli alloggi

La superficie di calpestio degli alloggi, non potrà essere inferiore a mq. 50 per il 25% della superficie di calpestio residenziale di ogni singolo edificio; la quota rimanente dovrà contemplare alloggi con superficie calpestabile maggiore o uguale di mq 70.

Art. 8 - Impianti tecnologici

E' sempre consentita la realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici anche nel caso in cui tali volumi tecnici richiedano contenute variazioni di ingombri, sagome, sedimi, altezze, distanze, ecc. rispetto alle previsioni piani volumetriche e prospettiche previste nel presente progetto.

E' obbligatoria la progettazione dell'impiantistica oltre che ai fini normativi riguardanti la sicurezza e il risparmio energetico anche al fine salvaguardare l'ornato delle facciate visibili da pubblica via previo studio dell'ubicazione di tutte quelle strutture esterne (tubi, caldaie, motori di condizionatori ecc.).

Art. 9 - Distanze e distacchi da rispettare

Le distanze dei nuovi edifici e manufatti dalle strade e tra i corpi di fabbrica all'interno del perimetro del piano attuativo non dovranno risultare inferiori alle misure desumibili dalle tavole grafiche di progetto, salva la possibilità di lievi variazioni. Si richiama il sopracitato art. 9 del D.M. 02.04.1968, n° 1444, nonché l'art. 6) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 10- Altezze dei fabbricati

Le altezze massime consentite per ogni corpo edilizio previsto sono stabilite nelle apposite tavole grafiche e tabelle di progetto.

Le altezze minime interne dei locali sono stabilite dal vigente R.E. e dovranno essere non inferiori a m 2,70 per i locali residenziali e direzionali e non inferiori a m 3,50 per i locali commerciali e comunque aperti al pubblico. Sono fatte salve le deroghe contemplate dal R.E. e le altezze dei locali interni esistenti per gli edifici conservati.

Art. 11 – Barriere architettoniche

Le strutture per la viabilità pedonale e gli edifici ad uso collettivo dovranno essere realizzate in modo da assicurare l'abbattimento di ogni barriera architettonica, in conformità alle vigenti leggi in materia.

Art. 12 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto un apposito progetto esecutivo, che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. Le spese di progettazione saranno a carico dei soggetti attuatori. Le quote relative alle spese di progettazione esecutiva, competenti all'immobile in esame, quantificate complessivamente in € 317.310,08 (salvo conguagli e verifiche approvate con delibera di Giunta Comunale e applicate al momento del rilascio del permesso di costruire) dovranno essere versate contestualmente e con le modalità previste per il versamento della quota dovuta quale incidenza sul costo di costruzione riferita al rilascio del permesso di costruire, e qual'ora non dovuta la quota di incidenza sul costo di costruzione, in una unica rata prima del rilascio del permesso di costruire.. La somma suddetta viene ripartita, solo per le nuove costruzioni, come da tabella allegata "Comparti centrali determinazione quota suddivisione spese tecniche".

Eventuali impianti tecnologici per pubblici servizi quali ad esempio cabine elettriche e piazzole ecologiche potranno essere inseriti all'interno del P.P. ancorché non previsti dal presente progetto urbanistico.

Qualora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione venga assunta in base a convenzione dagli aventi titolo (ai sensi del successivo art. 17), questi ultimi dovranno assumere anche la redazione del relativo progetto esecutivo, salvo che non sia già stato predisposto dall'Amministrazione o, in ogni caso, sarà a carico degli aventi titolo l'onere della redazione dello stralcio progettuale per la parte di OO.UU. che loro intendano realizzare.

Art. 13 – Verde alberato e verde attrezzato

Le aree a verde saranno realizzate in conformità allo specifico progetto esecutivo del verde da allegare a quello delle OO.UU..

Art. 14 – Demolizioni di edifici e manufatti

Per le costruzioni esistenti rappresentate come edifici da demolire nelle tavole del P.P. vige l'obbligo della demolizione, essendo gli edifici incompatibili con l'assetto funzionale e morfologico del piano attuativo.

Art. 15 – Cartelli indicatori – pubblicità

Per quanto riguarda i cartelli indicatori e la pubblicità in generale si prescrive quanto segue:

- sono ammessi i soli cartelli indicatori d'informazione di pubblico interesse e i soli numeri civici posti in opera dal Comune
- sono escluse le insegne a bandiera, tranne quelle aventi valore storico-caratteristico
- è esclusa la messa in opera di insegne luminose al di sopra della prima fascia di marcapiano.

Art. 16 – Recinzioni delle aree private

I progetti delle recinzioni delle aree private, redatti nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente al 30 apr. 2003 data di approvazione della variante 2 al piano particolareggiato, dovranno essere conformi alle indicazioni tipologiche stabilite a corredo del progetto esecutivo per l'arredo urbano e le opere di urbanizzazione.

Art. 17 – Criteri e modalità di attuazione del piano

Il P.P. dell'area urbana centrale sarà attuato prioritariamente dagli aventi titolo mediante interventi singoli o di comparto, relativi ai lotti edificabili individuati nelle tavole di piano, previa stipula di apposita convenzione con la quale viene stabilito quanto segue:

- 1) l'obbligo di recuperare gli edifici esistenti, qualora alla data di approvazione della variante n. 2, l'assetto fondiario della proprietà comprenda sia immobili di nuova costruzione che edifici esistenti da conservare. In tal caso, la realizzazione dei nuovi edifici è condizionata al contestuale restauro degli edifici da recuperare in misura proporzionale. Pertanto, l'entità dei volumi da recuperare viene determinata dal prodotto del volume relativo all'intervento di nuova costruzione per il rapporto tra il volume da recuperare ed il volume di nuova costruzione complessivamente previsti nelle aree di proprietà della medesima ditta alla data di approvazione della variante n. 2.
- 2) l'esistenza o no delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento consistenti principalmente in tutti i servizi di rete (elettrica, telefonica, fognaria –bianca e nera-, idrica, del gas e della pubblica illuminazione), nella

viabilità di accesso e in ulteriori eventuali altre opere di urbanizzazione, necessarie per poter utilizzare l'erigendo edificio, da valutare singolarmente caso per caso.

Nell'ipotesi che l'intervento richieda l'esecuzione, in tutto o in parte, di tali opere, dovrà essere previsto l'impegno da parte del concessionario a realizzarle, tramite convenzione, per quelle parti, ove, non abbia già provveduto o stia provvedendo il Comune.

In tal caso, la stipula della convenzione è subordinata alla effettiva disponibilità da parte del Comune delle aree su cui gravano le opere funzionali mancanti, mentre il rilascio del certificato di agibilità è vincolato al collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

Il rilascio del permesso a costruire è vincolato alla stipula della convenzione con la pubblica amministrazione al fine di garantire e disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

Si considerano disponibili anche le aree di proprietà del concessionario che vengono cedute o asservite contestualmente alla stipula della convenzione.

3) la cessione di tutte le aree destinate dal P.P. ad opere pubbliche, qualora la Ditta attuatrice ne sia proprietaria, a fronte del riconoscimento dell'indennità indicata nel piano particellare d'esproprio, importo da congruare con l'onerosità dovuta per l'acquisizione di aree e/o edifici come più avanti determinata.

Il conferimento di dette aree può avvenire anche mediante costituzione di servitù perpetua di uso pubblico, qualora il sottosuolo venga utilizzato per la realizzazione di locali interrati.

In questo caso, considerato il minor danno arrecato, l'indennità sarà pari ad $\frac{1}{4}$ dell'indennità riportata nel piano particellare di esproprio, gli eventuali risparmi saranno utilizzati a compensazione di eventuali variazioni dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui la Ditta attuatrice sia proprietaria di più di un lotto edificabile, la cessione, o costituzione di servitù, delle aree di proprietà della stessa ricadenti all'interno del piano e destinate ad opere pubbliche è obbligatoria in misura proporzionale all'intervento; tale proporzione viene determinata dal prodotto del volume relativo all'intervento per il rapporto tra la superficie totale destinata ad uso pubblico ed il volume, complessivamente previsto nelle aree di proprietà della Ditta attuatrice.

4) l'onerosità dovuta per l'intervento è commisurata al pagamento del contributo sul costo di costruzione e al costo effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il conferimento delle aree ad esse relative (salvi i casi di cui infra), previste dallo strumento urbanistico attuativo ed allo stesso pertinenti, con esclusione quindi dei costi relativi alla realizzazione del parcheggio interrato sul retro del municipio, in quanto opera di più ampio interesse urbano.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono così quantificati:

a. interventi di nuova costruzione e di integrale demolizione e ricostruzione è dovuto al Comune il pagamento di 80,16 €/mc, più il congruo sulla cessione di tutte le aree e gli edifici di proprietà della Ditta richiedente, come esplicitato in dettaglio nel prospetto "Calcolo dell'onerosità"; tale importo è dovuto in misura piena per la cubatura di nuova realizzazione e in misura ridotta al 20% per la cubatura preesistente e recuperata. Qualora il volume dell'intervento ecceda quello urbanistico (per effetto della realizzazione di interrati e/o sottotetti), sulla differenza è dovuta dal concessionario la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a Euro/mc. 10,00.

b. interventi di recupero dei volumi esistenti, ad esclusione delle ipotesi di integrale demolizione e ricostruzione, regolata dalla precedente lettera a), è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a Euro/mc. 3,00 (di cui Euro/mc. 1,00 per oneri di urbanizzazione primaria).

4) la realizzazione di opere a scomputo, ciascun avente titolo potrà realizzare opere di urbanizzazione previste dal P.P. in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune, secondo tempi, modalità e garanzie convenzionalmente stabiliti. In tal caso, l'importo di spesa previsto per l'esecuzione di dette opere verrà scomputato dall'onerosità come sopra determinata, precisando che, essendo quest'ultima comprensiva di IVA, per omogeneità l'importo ammesso a scomputo sarà comprensivo di IVA, anche se non dovuta, ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 342/2000 e successive modifiche e/o integrazioni.

In nessun caso potrà essere riconosciuta l'agibilità dei fabbricati di nuova costruzione (comprensiva dell'integrale demolizione e ricostruzione), se non siano state ultimate le opere di urbanizzazione agli stessi funzionali.

L'onerosità risulta dal seguente prospetto, salvo conguagli e verifiche da effettuare al momento del rilascio del permesso di costruire e/o eventuali accordi specifici in convenzione.

Calcolo dell'onerosità

Dati di Progetto

A). Nuovi Edifici di Progetto	mc.	119.112
B). Edifici Esistenti da demolire e ricostruire	mc.	25.990
C). A-B	mc.	93.122
D). Edifici Esistenti Conservati	mc.	74.617
E). Volumetria Onerosa = C + 20% B	mc.	98.320

Costi per acquisizione aree ed edifici insistenti su aree per OO.UU. 1^a, standards 1^a e 2^a

Acquisizione aree ed edifici come da particellare d'esproprio	€ 2.089.739,44
Area ed edificio ex Gaffo	€ 223.089,76
(Area mq. 697 x 77,47 + Volume edificio 963 x 175,59)	
Totale	€ 2.312.829,20

Costi Totali per il completamento delle OO.UU. 1^a, standards 1^a e 2^a previsti dal P.P.

Acquisizione aree ed edifici da abbattere	€ 2.312.829,20
Realizzazione opere (come da computo metrico estimativo e quadro economico)	
aggiornato al 4 gen. 2008 - comprensivo di IVA	= € 5.568.797,32
TOTALE	€ 7.881.626,52

Onerosità unitaria complessiva

€ 7.881.626,52: mc. 98.320= €/mc. 80,16

Onerosità unitaria per realizzazione opere

€ 5.568.797,32: mc. 98.320= €/mc. 56,64

Onerosità unitaria per acquisizione aree ed edifici

€ 2.312.829,20: mc. 98.320=€/mc. 23,52

Onerosità per rilascio dei permessi di costruire

Il richiedente Il Permesso di Costruire dovrà versare al Comune la seguente onerosità, salvo conguagli e verifiche approvate con delibera di Giunta Comunale e applicate al momento del rilascio del permesso di costruire:

1) Onerosità unitaria per realizzazione opere

(E1= Volume urbanistico di nuova costruzione) x €/mc. 56,64 = €. _____

(E2= Volume urbanistico preesistente e recuperato) x €/mc. 11,33 = €. _____

2) Onerosità secondaria tabellare per eccedenza volume urbanistico

(E3= Volume eccedente l'urbanistico) x €/mc. 10,00 = €. _____

3) Onerosità primaria e secondaria tabellare per interventi di recupero dei volumi esistenti

(esclusa demolizione e ricostruzione)

mc.. (volume esistente) x €/mc. 3,00 = €. _____

4) Conguaglio inerente cessione aree/edifici

F1= Valore di tutte le aree di proprietà e degli edifici da cedere di proprietà del richiedente il P.C. sulle quali insistano OO.UU. 1^ e 2^ ancora da realizzare (valore come da particellare d'esproprio).

€/mc. 23,52 x E1 = €. _____

€/mc. 4,72 x E2 = €. _____

A detrarre F1 = - €. _____

Totale 4) = €. _____

Totale A (somma algebrica di 1 + 2 + 3+4) = €. _____

Salvo conguagli e verifiche approvati con delibera di Giunta Comunale e applicati al momento del rilascio del permesso di costruire

5) Realizzazione opere a scomputo

A detrarre importo opere a scomputo comprensivo di IVA= €. _____

Totale B (Totale A - 5) = €. _____

6) Contributo sul costo di costruzione = €. _____

TAB. 2

EDIFICI DI PROGETTO

Ed. num.	N° Tot. Piani P.T. incl.	Sup. cop. pt. mq	Sup. portico mq	Sup. rampa mq	Sup. Cop. tot. mq	H piano terra ml	H piano Altro ml	H piano Ultimo ml	H edif. ml	ED.	Vol. Resid TOT. mc	Vol. Terz. TOT. mc	Vol. Att. Int. coll. TOT. mc	Vol tot Totale mc	Sup. Terz. Totale mq
A1	3	176	34		210	3,6	3,1	3,1	9,8	A1	1.302	634		1.936	176
A2	3	247	85		332	2,7	3,0	3,0	8,7	A2	2.930			2.930	
B1	4	196	32	54	282	2,7	3,0	3,0	11,7	B1	2.583			2.583	
B2	4	196	32	54	282	2,7	3,0	3,0	11,7	B2	2.583			2.583	
B3	3	168	56	42	266	2,7	3,0	3,0	8,7	B3	1.798			1.798	
B4	3	168	168		224	2,7	3,0	3,0	8,7	B4	1.798			1.798	
B5	3	184			196	2,7	3,0	3,0	8,7	B5	1.600			1.600	
B6	3	85	28		113	2,7	3,0	3,0	8,7	B6	900			900	
B7	3	85	28	45	158	2,7	3,0	3,0	8,7	B7	900			900	
C	2	227			227	2,7		3,0	5,7	C	1.294			1.294	
D	4	293	112		405	3,6	3,0	3,0	12,6	D	3.645	1.055		4.700	293
E1	2	184			184	3,6		3,0	6,6	E1	1.214			1.214	
E2	2	42			42	3,6		3,0	6,6	E2	126	151		277	42
E3	2	139			139	3,8		3,0	6,8	E3	418	529		947	139
F	4	421	92		513	3,6	3,1	3,1	12,9	F	4.771	1.469		6.240	408
G-P	4	507	174		681	4,2	3,1	3,1	13,5	G-P	5.500	1.806		7.306	430
*H	3	190	49		239	2,7	3,0	3,0	8,7	*H	1.653			1.653	
I	3	235	64		299	2,7	3,0	3,0	8,7	I	2.044			2.044	
L1	3	431			431	3,5	3,0	3,0	9,5	L1	2.586	1.509		4.095	431
L2	2	237	108		345	3,6		3,0	6,6	L2	1.035	853		1.888	237
M1	3	291	68		359	3,6	3,0	3,0	9,6	M1	2.154	1.048		3.202	291
M2	4	267	127		394	3,6	3,0	3,0	12,6	M2	3.546	961		4.507	267
N	4	169	33		202	3,6	3,0	3,0	12,6	N	1.818	608		2.426	169
O1	1	67			67	2,7			2,7	O1	181			181	
O2	1	56			56	2,7			2,7	O2	151			151	
Q	2	92	41		133	3,0		3,0	6,0	Q	399	276		675	92
R	2	82	154		236	3,6		3,5	7,1	R		1.121		1.121	311
S	5	505	224		729	4,2	3,1	3,1	16,6	S	6.163	2.121		8.284	505
T	5	326	127		453	4,2	3,1	3,1	16,6	T	2.827	1.369		4.196	326
U	5	145	125		270	3,6	3,1	3,1	16,0	U	3.048	522		3.570	145
V	5	440	126	66	632	4,2	3,1	3,1	16,6	V	7.837	1.848		9.685	440
W	5	360	135		495	3,6	3,1	3,1	16,0	W	6.138	1.296		7.434	360
X	4	196	49	144	389	3,6	3,1	3,1	12,9	X	2.279	706		2.985	196
J1	3	371	101		472	2,7	3,1	3,1	12,9	J1	2.610	1.213		3.823	
J2	4	398	30	85	513	3,6	3,1	3,1	12,9	J2	4.596	1.343		5.939	373
Z	2		102	15	293	3,5			3,5	Z		1.642		1.642	469
BB	4	192			210	2,7	3,0	3,0	11,7	BB	2.405			2.405	
CC	3	169			169	3,0	3,0	3,0	9,0	CC	1.520			1.520	
DD	1	46			46	2,7			2,7	DD	124			124	
FF	3	200			200	3,0	3,0	3,0	9,0	FF	1.800			1.800	
GG	3	156			156	3,0	3,0	3,0	9,0	GG	1.400			1.400	
ZZ	3	82	45		127	3,5	3,0	3,0	9,5	ZZ	763	287		1.050	82
AMPLIAMENTI															
25										25		500		500	83
27										27	439			439	
28										28	300			300	
														118.045	
MU	Nuovo municipio									MU			14.000		
K	3	79			79	4,5	4,5	4,5	13,5	K			1.067		
										Volumi di nuova costruzione in progetto					
											93.178 mc Vol.	24.867 mc Vol.	15.067 mc Vol.	133.112 mc Vol.	6.265 mq Sup.
											Resid	TERZ.	Att. Int. Coll.	tot	TERZ.

* Si consente di aumentare di 1 piano l'altezza per la sola superficie coperta dall'osservatorio, che non potrà superare mq 20 (Osservazione n. 8 - Ditta Condé Salvador)

TAB. 3 EDIFICI ESISTENTI CONSERVATI									
EDIFICI ESIST.	SUP COMM	SUP DIR	SUP RES	VOL COMM	VOL DIR	VOL RES	VOL att. Int. Coll.	Volume Totale	EDIFICI ESIST.
1			244			694		694	1
2			160			457		457	2
3			312			889		889	3
4			119		387			387	4
5	346			1.204				1.204	5
6	111		714	588		2.263		2.851	6
7a	156			548				548	7a
7b	80		80	240		216		456	7b
8			276			802		802	8
10	139		139	529		418		947	10
11	175		175	666		526		1.192	11
12	211		1.185		1.105	3.250		4.355	12
14			670			2.052		2.052	14
15			500			1.516		1.516	15
16	233		233	652		652		1.304	16
17	200		132	600		422		1.022	17
18	170		340	595		901		1.496	18
19			1.122			3.514		3.514	19
20	80		80	220		220		440	20
21	156	413		546	1.239			1.785	21
22	190	190		760	1.045			1.805	22
23							4.506	4.506	23
24	86		599	300		1.798		2.098	24
25	552			1.782				1.782	25
26	136		324	475		956		1.431	26
27	575		347	2.013		999		3.012	27
28	407		929	1.725		2.880		4.605	28
29	173		760	606		2.330		2.936	29
30	372		303	1.209		984		2.193	30
36	1492	1.536	4.413	5.370	4.760	13.709		23.839	36
37	304		997	1.291		3.788		5.079	37
38			276			806		806	38
39			324			973		973	39
40			145			436		436	40
41			62			216		216	41
42	189		189	568		568		1.136	42
43	109		188	392		643		1.035	43
TOT.	6.642	2.139	16.337	22.879	8.536	49.878	4.506	85.799	
	SUP COMM TOT	SUP DIR TOT	SUP RES TOT	VOL COMM TOT	VOL DIR TOT	VOL RES TOT	VOL A.I.C. TOT	Totale	
9							5.770		
13									
31							1.330		
32							19		
33							1.626		
34							1.630		
35							5.417		
municipio							6.000		
							21.792		
	6.642	2.139	16.337	22.879	8.536	49.878	26.298	107.591	
	SUPERF. COMM TOT	SUP DIR TOT	SUP RES TOT	VOL COMM TOT	VOL DIR TOT	VOL RES TOT	VOL A.I.C. TOT		

COMPARTI CENTRALI DETERMINAZIONE QUOTA SUDDIVISIONE SPESE TECNICHE						
edificio	VOLUME (mc)	QUOTA SPESE TECNICHE PROG. OO.UU E SICUREZZA	QUOTA SPESE COLLAUDO	QUOTE SPESE DD.LL. e RUP	QUOTE COORD. SICUREZZA	totale per edificio
A1	1.936	€ 2.486,77	€ 397,89	€ 833,49	€ 1.439,29	€ 5.157,43
A2	2.930	€ 3.763,55	€ 602,18	€ 1.261,42	€ 2.178,27	€ 7.805,41
B1	2.583	€ 3.317,83	€ 530,86	€ 1.112,03	€ 1.920,30	€ 6.881,02
B2	2.583	€ 3.317,83	€ 530,86	€ 1.112,03	€ 1.920,30	€ 6.881,02
B3	1.798	€ 2.309,51	€ 369,53	€ 774,07	€ 1.336,70	€ 4.789,81
B4	1.798	€ 2.309,51	€ 369,53	€ 774,07	€ 1.336,70	€ 4.789,81
B5	1.600	€ 2.055,18	€ 328,83	€ 688,83	€ 1.189,50	€ 4.262,34
B6	900	€ 1.156,04	€ 184,97	€ 387,47	€ 669,09	€ 2.397,57
B7	900	€ 1.156,04	€ 184,97	€ 387,47	€ 669,09	€ 2.397,57
C	1.294	€ 1.662,13	€ 265,94	€ 557,09	€ 962,01	€ 3.447,17
D	4.700	€ 6.037,09	€ 965,95	€ 2.023,44	€ 3.494,16	€ 12.520,63
E1	1.214	€ 1.559,37	€ 249,50	€ 522,65	€ 902,53	€ 3.234,05
E2	277	€ 355,80	€ 56,93	€ 119,25	€ 205,93	€ 737,92
E3	947	€ 1.216,41	€ 194,63	€ 407,70	€ 704,04	€ 2.522,77
F	6.240	€ 8.015,20	€ 1.282,45	€ 2.686,44	€ 4.639,05	€ 16.623,14
G-P	7.306	€ 9.384,46	€ 1.501,54	€ 3.145,37	€ 5.431,55	€ 19.462,92
H	1.653	€ 2.123,26	€ 339,73	€ 711,65	€ 1.228,90	€ 4.403,53
I	2.044	€ 2.625,49	€ 420,08	€ 879,98	€ 1.519,59	€ 5.445,14
L1	4.095	€ 5.259,97	€ 841,61	€ 1.762,98	€ 3.044,38	€ 10.908,93
L2	1.888	€ 2.425,11	€ 388,02	€ 812,82	€ 1.403,61	€ 5.029,56
M1	3.202	€ 4.112,93	€ 658,08	€ 1.378,52	€ 2.380,49	€ 8.530,01
M2	4.507	€ 5.789,18	€ 926,28	€ 1.940,35	€ 3.350,67	€ 12.006,49
N	2.426	€ 3.116,16	€ 498,59	€ 1.044,44	€ 1.803,58	€ 6.462,78
O1	181	€ 232,49	€ 37,20	€ 77,92	€ 134,56	€ 482,18
O2	151	€ 193,96	€ 31,03	€ 65,01	€ 112,26	€ 402,26
Q	675	€ 867,03	€ 138,73	€ 290,60	€ 501,82	€ 1.798,18
R	1.121	€ 1.439,91	€ 230,39	€ 482,61	€ 833,39	€ 2.986,30
S	8.284	€ 10.640,69	€ 1.702,53	€ 3.566,42	€ 6.158,64	€ 22.068,28
T	4.196	€ 5.389,71	€ 862,37	€ 1.806,46	€ 3.119,46	€ 11.177,99
U	3.570	€ 4.585,62	€ 733,71	€ 1.536,95	€ 2.654,07	€ 9.510,35
V	9.685	€ 12.440,25	€ 1.990,47	€ 4.169,58	€ 7.200,19	€ 25.800,49
W	7.434	€ 9.548,87	€ 1.527,84	€ 3.200,48	€ 5.526,71	€ 19.803,91
X	2.985	€ 3.834,19	€ 613,48	€ 1.285,10	€ 2.219,16	€ 7.951,93
J1	3.823	€ 4.910,59	€ 785,71	€ 1.645,87	€ 2.842,16	€ 10.184,33
J2	5.939	€ 7.628,57	€ 1.220,59	€ 2.556,85	€ 4.415,27	€ 15.821,28
Z	1.642	€ 2.109,13	€ 337,47	€ 706,91	€ 1.220,72	€ 4.374,23
BB	2.405	€ 3.089,19	€ 494,28	€ 1.035,40	€ 1.787,97	€ 6.406,83
CC	1.520	€ 1.952,42	€ 312,39	€ 654,39	€ 1.130,02	€ 4.049,23
DD	124	€ 159,28	€ 25,48	€ 53,38	€ 92,19	€ 330,33
FF	1.800	€ 2.312,08	€ 369,94	€ 774,93	€ 1.338,19	€ 4.795,14
GG	1.400	€ 1.798,28	€ 287,73	€ 602,73	€ 1.040,81	€ 3.729,55
ZZ	1.050	€ 1.348,71	€ 215,80	€ 452,05	€ 780,61	€ 2.797,16
25	500	€ 642,24	€ 102,76	€ 215,26	€ 371,72	€ 1.331,98
27	439	€ 563,89	€ 90,22	€ 189,00	€ 326,37	€ 1.169,48
28	300	€ 385,35	€ 61,66	€ 129,16	€ 223,03	€ 799,19
K	1.067	€ 1.370,55	€ 219,29	€ 459,36	€ 793,25	€ 2.842,45
TOTALI	119.112	€ 152.997,76	€ 24.480,00	€ 51.280,00	€ 88.552,32	€ 317.310,08