

COMUNE DI MONTEVARCHI

PROVINCIA DI AREZZO

COMMITTENTECONSORZIO DI URBANIZZAZIONE
CAPPUCCINIDini Natale
Ciatti Carlo
Rosadini Luigi
Rosadini Bruno**PROGETTAZIONE**ARCH. CLAUDIO CALOSCI
ARCH. ANDREA NALDINI
ARCH. FRANCESCO PAPA**OGGETTO**ATR_11 "PESTELLO CHIESA" – PIANO
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**ELABORATO**

VERIFICA ART. 28 L. 1150/1942

D09Id. Lavoro
127_04

REV.	APP.	DESCRIZIONE	DATA
AN	AN	1 emissione –PA 3-Integr	MAR 15
AN	AN	REV1	MAG15

**Area**
associati

architettura + ingegneria + ambiente

piazza dante 3 - 52025 montevarchi (ar) - tel. +39.0559850796
fax +39.0559850377 - info@areassociati.it - www.areassociati.it
codice fiscale/partita iva: 017 18 47 05 19

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

Superficie Territoriale dell'area di trasformazione	[St_ATR]	17.685,00	mq.
Superficie Utile Lorda totale insediata nell'area di trasformazione	[Slu_ATR]	1.666,00	mq.
Slu derivante dall'art.59.1.3. lettere a), b), e c) delle NTA del RU (*)	[Slu_crediti]	0,00	mq.
Superficie Utile Lorda per il calcolo degli abitanti virtuali [Slu_ab] = [Slu_ATR] - [Slu_crediti]	[Slu_ab]	1.666,00	mq.
determinazione del numero degli abitanti virtuali [n_ab] = [Slu_ab] / 30	[n_ab]	55,53	ab.

(*) Slu derivante da aree di trasformazione e/o crediti edilizi esterni alla presente AT_R per la quale è stato applicato il calcolo per la definizione del valore dei significativi spazi o opere pubbliche di cui alla **Tabella 5 art.59.1.3. NTA RU**

Parcheggi pubblici dell'area di trasformazione	[Pp_ATR]	1.781,61	mq.
Parcheggi pubblici derianti da aree in perequazione	[Pp_pere]	0,00	mq.
Verde pubblico dell'area di trasformazione	[Vp_ATR]	5.782,40	mq.
Verde pubblico deriante da aree in perequazione	[Vp_pere]	0,00	mq.
Strade pubbliche dell'area di trasformazione	[Stp_ATR]	2.865,10	mq.
Strade pubbliche derianti da aree in perequazione	[Stp_pere]	0,00	mq.

Istruzione e Attrezzature collettive dell'area di trasformazione	[Is_At_ATR]	0,00	mq.
--	-------------	------	-----

Valore a mq dell'area di trasformazione valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	48,40	€/mq
--	-----------	-------	------

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

CONFRONTO TRA IL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE CON IL COSTO MEDIO DI TUTTE LE ALTRE PREVISTE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

Costo a mq dei parcheggi pubblici dell'area di trasformazione desunto dal CME	[Pp_ATR_cmq]	158,99	€/mq
Costo di realizzazione dei parcheggi pubblici dell'AT_R [costo_Pp_ATR] = [Pp_ATR] x [Pp_ATR_cmq]	[costo_Pp_ATR]	283.266,57	€.
Costo a mq del verde pubblico dell'area di trasformazione desunto dal CME	[Vp_ATR_cmq]	58,93	€/mq
Costo di realizzazione del verde pubblico dell'AT_R [costo_Vp_ATR] = [Vp_ATR] x [Vp_ATR_cmq]	[costo_Vp_ATR]	340.781,32	€.
Costo a mq delle strade dell'area di trasformazione desunto dal CME	[Stp_ATR_cmq]	135,38	€/mq
Costo di realizzazione delle strade dell'AT_R [costo_Stp_ATR] = [Stp_ATR] x [Stp_ATR_cmq]	[costo_Stp_ATR]	387.887,49	€.
Costo di realizzazione delle Str, Vp e Pp dell'AT_R [costo_Vp_Pp_Stp_ATR] = [costo_Vp_ATR] + [costo_Pp_ATR] + [costo_Stp_ATR]	[costo_Vp_Pp_Stp_ATR]	1.011.935,38	€.
Costo di realizzazione delle Str, Vp e Pp dell'AT_R a mq di st [Vp_Pp_Stp_ATR_cmqst] = [costo_Vp_Pp_Stp_ATR] / St_ATR	[Vp_Pp_Stp_ATR_cmqst]	57,22	€/mq
Costo di realizzazione di eventuali infrastrutture dell'AT_R desunto dal CME	[costo_Infra_ATR]	0,00	€.
Costo di realizzazione di eventuali infrastrutture dell'AT_R a mq di st [Infra_ATR_cmqst] = [costo_Infra_ATR] / St_ATR	[Infra_ATR_cmqst]	0,00	€/mq
Costo di realizzazione totale op.urban.primaria dell'AT_R [costo_OU1_ATR] = [costo_Vp_Pp_Stp_ATR] + [costo_Infra_ATR]	[costo_OU1_ATR]	1.011.935,38	€.
Costo di realizzazione totale op.urban.primaria dell'AT_R a mq di st [OU1_ATR_cmqst] = [costo_OU1_ATR] / St_ATR	[OU1_ATR_cmqst]	57,22	€/mq
Costo di realizz. totale op.urban.primaria di tutte le AT_R a mq di st [OU1_tutteATR_cmqst] = [costo_OU1_tutteATR] / St_tutteATR	[OU1_tutteATR_cmqst]	49,94	€/mq
Differenza dei costi a mq [differenza_cmqst] = [OU1_ATR_cmqst] - [OU1_tutteATR_cmqst]	[differenza_cmqst]	7,28	€/mq

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

DIFFERENZA TRA IL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELL'AT_R E IL COSTO MEDIO DELLE OPERE DI TUTTE LE ALTRE AT_R DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (+/-)

[differenza_cmqs] x [St_ATR]

128.700,29 €.

Qualora l'importo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della scheda norma AT_R risulti inferiore al costo medio di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria calcolato su tutte le schede AT_R, la Conferenza dei Servizi dovrà: analizzare i costi a mq delle singole voci di CME in modo da appurare i margini di miglioramento in termini qualità dei materiali, e/o verificare i margini di incremento della quantità in termini di superficie degli standard e delle strade, e/o verificare la possibilità di realizzare opere infrastrutturali extra comparto che eventualmente si rendessero necessarie.

Qualora l'importo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della scheda norma AT_R risulti superiore al costo medio di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria calcolato su tutte le schede AT_R, la Conferenza dei Servizi dovrà: analizzare i costi a mq delle singole voci del CME in modo da valutare i margini di variazione, senza che questo comporti un depauperamento in termini di qualità dei materiali, e/o verificare se ci sono i margini per un decremento della quantità in termini di superficie degli standard e delle strade, e/o verificare la possibilità di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

VERIFICA DELLE AREE DA CEDERE

Parcheggi pubblici [Pp] (opere di urbanizzazione primaria - standard)

parking pubblici dell'area di trasformazione	[Pp_ATR]	1.781,61	mq.
parking pubblici deranti da aree in perequazione	[Pp_pere]	0,00	mq.
parking pubblici totale [Pp_tot] = [Pp_ATR] + [Pp_pere]	[Pp_tot]	1.781,61	mq.
dotazione minima di parking pubblici del RU - tab.5.3.1.2. [n_ab] x 7,70 mq/ab	[Pp_RU]	427,61	mq.
verifica dei parking pubblici [Pp_veri_ce] = [Pp_tot] - [Pp_RU]	[Pp_veri_ce]	1.354,00	mq.
valore derivante dalla verifica dei parking pubblici [Pp_valo_ce] = [Pp_veri_ce] x [val_UTE]	[Pp_valo_ce]	65.533,76	€.

Verde pubblico [Vp] (opere di urbanizzazione primaria - standard)

verde pubblico dell'area di trasformazione	[Vp_ATR]	5.782,40	mq.
verde pubblico derante da aree in perequazione	[Vp_pere]	0,00	mq.
verde pubblico totale [Vp_tot] = [Vp_ATR] + [Vp_pere]	[Vp_tot]	5.782,40	mq.
dotazione minima di verde pubblico del RU - tab.5.3.1.2. [n_ab] x 22,00 mq/ab	[Vp_RU]	1.221,73	mq.
verifica del verde pubblico (piazze) [Vp_veri_ce] = [Vp_tot] - [Vp_RU]	[Vp_veri_ce]	4.560,67	mq.
valore derivante dalla verifica del verde pubblico (piazze) [Vp_valo_ce] = [Vp_veri_ce] x [val_UTE]	[Vp_valo_ce]	220.736,27	€.
somma derivante dalla verifica del Vp (piazze) e dei Pp [Vp_Pp_veri_ce] = [Vp_veri_ce] + [Pp_veri_ce]	[Vp_Pp_veri_ce]	5.914,67	mq.
somma derivante dai valori del Vp (piazze) e dei Pp [Vp_Pp_valo_ce] = [Vp_valo_ce] + [Pp_valo_ce]	[Vp_Pp_valo_ce]	286.270,03	€.

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

Strade pubbliche [Stp] (opere di urbanizzazione primaria)

strade pubbliche dell'area di trasformazione	[Stp_ATR]	2.865,10	mq.
strade pubbliche derianti da aree in perequazione	[Stp_pere]	0,00	mq.
strade pubbliche totale [Stp_tot] = [Stp_ATR] + [Stp_pere]	[Stp_tot]	2.865,10	mq.
dotazione minima delle strade pubbliche delle aree AT_R [Stp_ATR] x 0,21	[Stp_RU]	3.713,85	mq.
verifica delle strade pubbliche [Stp_veri_ce] = [Stp_tot] - [Stp_RU]	[Stp_veri_ce]	-848,75	mq.
valore derivante dalla verifica delle strade pubbliche [Stp_valo_ce] = [Stp_veri_ce] x [val_UTE]	[Stp_valo_ce]	-41.079,50	€.
somma derivante dalla verifica del Vp (piazze), dei Pp e delle Stp [Vp_Pp_Stp_veri_ce] = [Vp_Pp_veri_ce] + [Stp_veri_ce]	[Vp_Pp_Stp_veri_ce]	5.065,92	mq.
somma derivante dai valori del Vp (piazze), de Pp e delle Stp [Vp_Pp_Stp_valo_ce] = [Vp_Pp_valo_ce] + [Stp_valo_ce]	[Vp_Pp_Stp_valo_ce]	245.190,53	€.

Istruzione e Attrezzature collettive [Is_At] (opere di urbanizzazione secondaria - standard)

Istruzione e Attrezzature collettive dell'area di trasformazione	[Is_At_ATR]	0,00	mq.
dotazione minima di Is e At del RU - tab.5.3.1.2. [n_ab] x 8,60 mq/ab	[Is_At_RU]	477,59	mq.
verifica dell'istruzione e delle attrezzature collettive [Is_At_veri_ce] = [Is_At_ATR] - [Is_At_RU]	[Is_At_veri_ce]	-477,59	mq.
valore derivante dalla verifica dell'istruzione e delle attrezzature coll. [Is_At_valo_ce] = [Is_At_veri_ce] x [val_UTE] /2	[Is_At_valo_ce]	-11.557,60	€.
somma derivante dalla verifica del Vp, dei Pp, delle Stp, dell'Is e At [Vp_Pp_Stp_Is_At_veri_ce] = [Vp_Pp_Stp_veri_ce] + [Is_At_veri_ce]	[Vp_Pp_Stp_Is_At_veri_ce]	4.588,33	mq.
somma derivante dai valori del Vp, dei Pp, delle Stp, dell'Is e At [Vp_Pp_Stp_Is_At_valo_ce] = [Vp_Pp_Stp_valo_ce] + [Is_At_valo_ce]	[Vp_Pp_Stp_Is_At_valo_ce]	233.632,93	€.
corrispettivo per la mancata cessione di aree per Strade, Verde, Parcheggi, Istruzione e Attrez.coll.		0,00	€.

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

VERIFICA DELLE OPERE DA REALIZZARE

Parcheggi pubblici [Pp] (opere di urbanizzazione primaria - standard)

parcheeggi pubblici dell'area di trasformazione	[Pp_ATR]	1.781,61	mq.
dotazione minima di parcheggi pubblici del RU - tab.5.3.1.2. [n_ab] x 7,70 mq/ab	[Pp_RU]	427,61	mq.
verifica dei parcheggi pubblici [Pp_veri_re] = [Pp_ATR] - [Pp_RU]	[Pp_veri_re]	1.354,00	mq.
valore derivante dalla verifica dei parcheggi pubblici [Pp_valo_re] = [Pp_veri_re] x [Pp_ATR_cm]q	[Pp_valo_re]	215.279,37	€.

Verde pubblico [Vp] (opere di urbanizzazione primaria - standard)

verde pubblico dell'area di trasformazione	[Vp_ATR]	5.782,40	mq.
dotazione minima di verde pubblico del RU - tab.5.3.1.2. [n_ab] x 22,00 mq/ab	[Vp_RU]	1.221,73	mq.
verifica del verde pubblico (piazze) [Vp_veri_re] = [Vp_ATR] - [Vp_RU]	[Vp_veri_re]	4.560,67	mq.
valore derivante dalla verifica del verde pubblico (piazze) [Vp_valo_re] = [Vp_veri_re] x [Vp_ATR_cm]q	[Vp_valo_re]	268.779,40	€.
somma derivante dalla verifica del Vp (piazze) e dei Pp [Vp_Pp_veri_re] = [Vp_veri_re] + [Pp_veri_re]	[Vp_Pp_veri_re]	5.914,67	mq.
somma derivante dai valori del Vp (piazze) e dei Pp [Vp_Pp_valo_re] = [Vp_valo_re] + [Pp_valo_re]	[Vp_Pp_valo_re]	484.058,77	€.

Tabella 1 AT_R art.28 L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

11

SIGLA

PESTELLO CHIESA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico.

Stadre pubbliche [Stp] (opere di urbanizzazione primaria)

strade pubbliche dell'area di trasformazione	[Stp_ATR]	2.865,10	mq.
dotazione minima delle strade pubbliche delle aree AT_R [St_ATR] x 0,21	[Stp_RU]	3.713,85	mq.
verifica sulle strade pubbliche [Stp_veri_re] = [Stp_ATR] - [Stp_RU]	[Stp_veri_re]	-848,75	mq.
valore derivante dalla verifica delle strade pubbliche [Stp_valo_re] = [Stp_veri_re] x [Stp_ATR_cmq]	[Stp_valo_re]	-114.906,81	€.
somma derivante dalla verifica del Vp (piazze), dei Pp e delle Stp [Vp_Pp_Stp_veri_re] = [Vp_Pp_veri_re] + [Stp_veri_re]	[Vp_Pp_Stp_veri_re]	5.065,92	mq.
somma derivante dai valori del Vp (piazze), de Pp e delle Stp [Vp_Pp_Stp_valo_re] = [Vp_Pp_valo_re] + [Stp_valo_re]	[Vp_Pp_Stp_valo_re]	369.151,96	€.

corrispettivo per la mancata realizzazione di opere per Strade, Verde e Parcheggi pubblici

0

€.

TOTALE DA CORRISPONDERE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942

0,00

€.