

COMUNE DI CHIARAVALLE

PROVINCIA DI ANCONA



**AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO**

**VARIANTE AL P.R.G.
SPONDA DELL'ESINO - EX FONDERIA**

**ONERI PER L'ATTUAZIONE
DELLE ZONE RE2i – RE2I – RE2m**

integrazione

Il Sindaco
Avv. Damiano Costantini

Responsabile Area Gestione del Territorio
Arch. Armando Natalini

Ufficio di Piano
Ing. Giorgia Vitaloni

Dicembre 2015

La Variante è propedeutica anche alla realizzazione della nuova strada e del ponte di attraversamento del Torrente Triponzio con relativo raccordo su via Falconara.

La realizzazione del ponte e il raccordo con via Falconara dovrà essere prevista dalla convenzione urbanistica che sarà sottoscritta dal primo piano attuativo dei tre previsti dalla Variante (Comparti RE2i, RE2l, RE2m).

In particolare gli scenari ipotizzati ma non vincolanti sono tre:

- Scenario 1. Primo comparto oggetto di convenzione: COMPARTO RE2i.

(corrispondente al Comparto A del Piano Programma).

La convenzione potrà prevedere la realizzazione del ponte secondo i criteri riportati nella "Proposta Economica di Massima per la Fattibilità della Nuova Strada - Soluzione A" (vedi allegato).

- Scenario 2. Primo comparto oggetto di convenzione: COMPARTO RE2l.

(corrispondente al Comparto B del Piano Programma)

La convenzione potrà prevedere la realizzazione del ponte secondo i criteri riportati nella "Proposta Economica di Massima per la Fattibilità della Nuova Strada - Soluzione B" (vedi allegato).

In particolare la convenzione dovrà prevedere l'impegno economico che, oltre a quello necessario per la realizzazione del tracciato stradale interno al Comparto RE2m, riguardi anche la compartecipazione alla realizzazione del ponte di attraversamento del Torrente Triponzio che sarà realizzato in fase di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primarie del Comparto RE2m.

- Scenario 3. Primo comparto oggetto di convenzione: COMPARTO RE2m.

(corrispondente al Comparto C del Piano Programma)

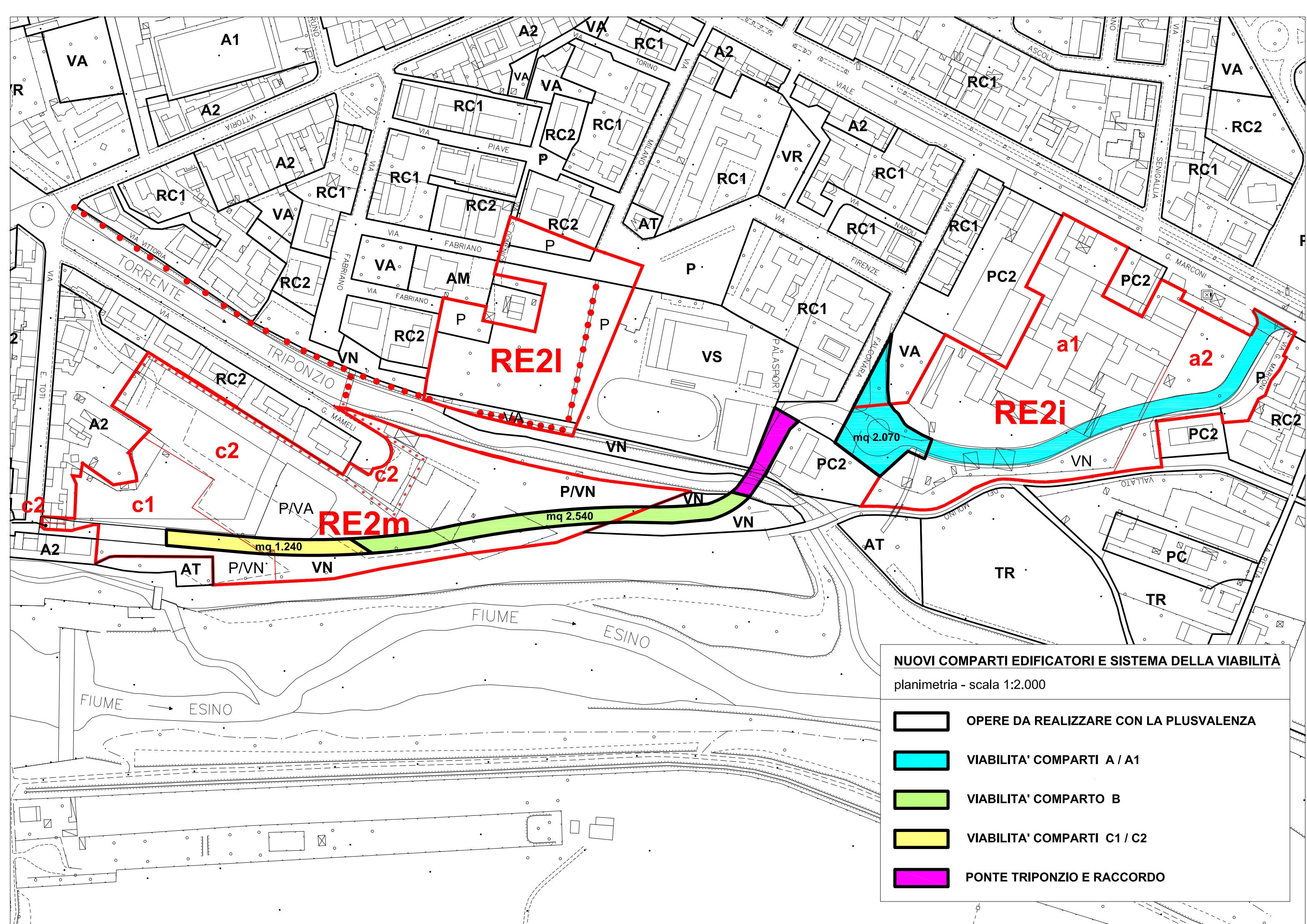
La convenzione potrà prevedere la realizzazione del ponte secondo i criteri riportati nella "Proposta Economica di Massima per la Fattibilità della Nuova Strada - Soluzione B" (vedi allegato).

In particolare la convenzione dovrà prevedere anche l'impegno economico da parte del Comparto RE2l per la compartecipazione alla realizzazione del ponte di attraversamento del Torrente Triponzio.

Le soluzioni andranno quantificate e formalizzate all'atto della sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche che dovranno tenere conto della soluzione che viene attuata secondo il criterio temporale di attuazione dei comparti.

Ai fini della realizzazione delle presenti opere relative al plusvalore delle aree, i sub comparti (RE2i A1-A2 e RE2m C1-C2) definiscono esclusivamente la quota di volumetria assegnata all'interno dei comparti rimanendo obbligatoria la realizzazione per intero delle opere di urbanizzazione previste all'interno dei comparti medesimi. Nel caso in cui la convenzione riguardi uno solo sub comparto le opere di urbanizzazione dovranno essere comunque realizzate per intero in anticipazione dal sub comparto che si convenziona autonomamente.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base dei propri programmi di investimento e sviluppo, richiedere, ai fini dell'acquisizione delle plusvalenze, in alternativa alla realizzazione delle opere, il versamento degli importi previsti nel presente documento.



NUOVI COMPARTI EDIFICATORI E SISTEMA DELLA VIABILITÀ
 planimetria - scala 1:2.000

- OPERE DA REALIZZARE CON LA PLUSVALENZA
- VIABILITÀ COMPARTI A / A1
- VIABILITÀ COMPARTO B
- VIABILITÀ COMPARTI C1 / C2
- PONTE TRIPONZIO E RACCORDO

VARIANTE SPONDA DELL'ESINO - EX FONDERIA**ANALISI ECONOMICA DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA'****PLUSVALENZA BASE**

COMPARTO	Volume	Plusvalenza
A1	mc 21517	€ 241.632,00
A2	mc 4720	€ 109.609,20
B	mc 9606	€ 276.292,80
C1	mc 2528	€ 73.879,92
C2	mc 9508	€ 262.828,08
	<u>47879</u>	<u>€ 964.242,00</u>

**IMPORTO DI MASSIMA
PER LA REALIZZAZIONE
DELLA NUOVA VIABILITA'**

	Superficie	Costo di Massima
Tratto interno ai Comparti A1 e A2 di competenza Comparti A1 e A2	mq 2070 x	€ 120,00 = € 248.400,00
Tratto interno ai Comparti C1 e C2 di competenza del Comparto B	mq 2540 x	€ 120,00 = € 304.800,00
Tratto interno ai Comparti C1 e C2 di competenza Comparti C1+C2	mq 1240 x	€ 120,00 = € 148.800,00
PONTE e raccordi	a corpo	€ 550.000,00
		<u>€ 1.252.000,00</u>

**DIFFERENZE TRA
COSTO STRADA
E PLUSVALENZA**

COSTO STRADA	€ 1.252.000,00
PLUSVALENZA	€ 964.242,00
	<u>€ 287.758,00</u>

DIFFERENZA

A1	30% di	€ 241.632,00 = +	€ 72.489,60
A2	30% di	€ 109.609,20 = +	€ 32.882,76
B	30% di	€ 276.292,80 = +	€ 82.887,84
C1	30% di	€ 73.879,92 = +	€ 22.163,98
C2	30% di	€ 262.828,08 = +	€ 78.848,42
		<u>€ 964.242,00</u>	<u>€ 289.272,60</u>

NUOVI IMPORTI PLUSVALENZA

A1	€ 314.121,60
A2	€ 142.491,96
B	€ 359.180,64
C1	€ 96.043,90
C2	€ 341.676,50
	<u>€ 1.253.514,60</u>

A) Nel caso in cui il costo delle opere risultasse inferiore a quanto preventivato dovranno essere sempre rispettati i limiti previsti ai sensi della Del. di C.C. n.19 del 28.03.2003

B) Nel caso in cui si verificasse un maggiore costo delle opere i relativi oneri saranno a carico degli stessi lottizzanti

VARIANTE EX FONDERIA

**PROPOSTA ECONOMICA DI MASSIMA
PER LA FATTIBILITA' DELLA NUOVA STRADA**

SOLUZIONE A
PONTE REALIZZATO NELL'AMBITO DEL
COMPARTO RE2i (ex Comp. "A" del Piano Programma)

COMPARTI A1 - A2					
COMPARTO A1	Realizz. Opere	Realizz. Ponte		Per opere	Anticipazione del Comune
	€ 248.400,00 +	€ 550.000,00	=	€ 798.400,00	
		di cui			
		€ 65.721,60			
COMPARTO A2		€ 142.491,96		differenza PlusValenza Comp.A1	
		€ 200.000,00		PlusValenza Comp. A2	€ 200.000,00
		€ 141.786,44		Oneri Urb. Comp. A1-A2	€ 141.786,44
		€ 550.000,00		finanz. Comunale	
				Sommano	€ 341.786,44
COMPARTO B	Realizz. Opere	Monetizzazione al Comune			Recupero somme anticipate dal Comune
	€ 304.800,00 +	€ 54.380,64	=	€ 304.800,00	€ 54.380,64
COMPARTI C1 + C2	Realizz. Opere	Monetizzazione al Comune			
	€ 148.800,00 +	€ 288.920,40	=	€ 148.800,00	€ 288.920,40
				€ 1.252.000,00	€ 343.301,04

VARIANTE EX FONDERIA

PROPOSTA ECONOMICA DI MASSIMA
PER LA FATTIBILITA' DELLA NUOVA STRADA

SOLUZIONE B
PONTE REALIZZATO NELL'AMBITO DEL
COMPARTI RE2I-RE2m (ex Comp. "B - C" del Piano Programma)

COMPARTI B - C			Per opere	Anticipazione del Comune
	Realizz. Opere	Realizz. Ponte		
COMPARTO B	€ 304.800,00	€ 550.000,00	= € 1.003.600,00	
COMPARTO C	€ 148.800,00			
		di cui		
		€ 343.301,04	differenza PlusValenza Comp.B-C	€ 185.000,00
		€ 185.000,00	Oneri Urb. Comp. B-C	€ 21.698,96
		€ 21.698,96	finanz. Comunale	
		<u>€ 550.000,00</u>	Sommano	€ 206.698,96
COMPARTO A1	Realizz. Opere	Monetizzazione al Comune		Recupero somme anticipate dal Comune
	€ 248.400,00	€ 65.721,60	= € 248.400,00	€ 65.721,60
COMPARTO A2	Realizz. Opere	Monetizzazione al Comune		
	€ 0,00	€ 142.491,96	= € 0,00	€ 142.491,96
			€ 1.252.000,00	€ 208.213,56

VARIANTE (ex fonderia)

AREA PROGETTO 4 - PIANO PROGRAMMA

QUANTIFICAZIONE DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO COMPARTO "A1"

Tabella 1

COMPUTO DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO (VVM) IN SEGUITO A VARIANTE AL P.R.G.				
	Potenzialità Edificatoria		Valore Unitario di Mercato	Valore Totale di Mercato
PREVISIONE PRG vigente: Comparto A1				
zona PC2 (prop.ex fonderia)	mq	21150	€ 70,00	€ 1.480.500,00
Valore stimato attuale				€ 1.480.500,00
PREVISIONE VARIANTE RESIDENZIALE (Volumetria massima)	mc	21517	€ 100,00	€ 2.151.700,00
MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO				€ 671.200,00
			36% DEL VVM (G)	€ 241.632,00
			Incremento per realizzazione strada + 30%	€ 72.489,60
			TATALE PLUSVALENZA	€ 314.121,60

VARIANTE (ex fonderia)

AREA PROGETTO 4 - PIANO PROGRAMMA

QUANTIFICAZIONE DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO COMPARTO "A2"

Tabella 2

COMPUTO DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO (VVM) IN SEGUITO A VARIANTE AL P.R.G.				
	Potenzialità Edificatoria		Valore Unitario di Mercato	Valore Totale di Mercato
PREVISIONE PRG vigente: Comparto A2				
zona PC2 (prop.ex fonderia)	mq	1973	€ 70,00	€ 138.110,00
Viabilità e parcheggi	mq	2942	€ 10,00	€ 29.420,00
	mq	4915		
Valore stimato attuale				€ 167.530,00
PREVISIONE VARIANTE				
RESIDENZIALE (Volumetria massima)	mc	4720	€ 100,00	€ 472.000,00
MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO				€ 304.470,00
			36% DEL VVM (G)	€ 109.609,20
	Incremento per realizzazione strada		+ 30%	€ 32.882,76
TATALE PLUSVALENZA				€ 142.491,96

VARIANTE (ex fonderia)

AREA PROGETTO 4 - PIANO PROGRAMMA

QUANTIFICAZIONE DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO COMPARTO "B"

Tabella 3

1 COMPUTO DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO (VVM) IN SEGUITO A VARIANTE AL P.R.G.				
		Potenzialità Edificatoria	Valore Unitario di Mercato	Valore Totale di Mercato
PREVISIONE PRG vigente: Comparto B				
zona VS	mq	7184	€ 25,00	€ 179.600,00
zona P	mq	148	€ 10,00	€ 1.480,00
zona per viabilità	mq	474	€ 10,00	€ 4.740,00
zona per viabilità	mq	233	€ 10,00	€ 2.330,00
zona per viabilità	mq	302	€ 10,00	€ 3.020,00
zona per viabilità	mq	195	€ 10,00	€ 1.950,00
zona RC2 (mq 1.150)	mc	2645	volumetria non generatrice di plus valenza	€ -
zona RC2 (mq 576)	mc	1325	volumetria non generatrice di plus valenza	€ -
Valore stimato attuale				€ 193.120,00
PREVISIONE VARIANTE				
RESIDENZIALE : Volumetria massima di cui:	mc	12251		€ -
RESIDENZIALE (Volumetria PRG vigente)	mc	2645	non generatrice di plus valenza	€ -
RESIDENZIALE (Volumetria massima Piano Pr.)	mc	9606	€ 100,00 generatrice di plus valenza	€ 960.600,00
MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO				€ 767.480,00
				€ 276.292,80
Incremento per realizzazione strada + 36% DEL VVM (G) 30%				€ 82.887,84
TATALE PLUSVALENZA				€ 359.180,64

VARIANTE (ex fonderia)

Tabella 4

AREA PROGETTO 4 - PIANO PROGRAMMA

QUANTIFICAZIONE DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO COMPARTO "C1"

COMPUTO DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO (VVM) IN SEGUITO A VARIANTE AL P.R.G.					
	Potenzialità Edificatoria		Valore Unitario di Mercato		Valore Totale di Mercato
superficie complessiva Comparto C	mq	26830			
superficie Comparto C1	mq	5957	equivalente al	22 % del totale	
volume totale Comparto C	mc	12036			
volume totale Comparto C1	mc	2648	equivalente al	22 % del totale	
PREVISIONE PRG vigente: Comparto C1					
zone VN - A2 - Viabilità	mq	5957	€	10,00	€ 59.570,00
Valore stimato attuale					€ 59.570,00
PREVISIONE VARIANTE					
RESIDENZIALE (Volumetria massima)	mc	2648	€	100,00	€ 264.792,00
MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO					€ 205.222,00
			Incremento per realizzazione strada		€ 73.879,92
			+ 36% DEL VVM (G)		€ 22.163,98
			+ 30%		€ 96.043,90
TATALE PLUSVALENZA					€ 96.043,90

VARIANTE (ex fonderia)

AREA PROGETTO 4 - PIANO PROGRAMMA

QUANTIFICAZIONE DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO COMPARTO "C2"

Tabella 5

COMPUTO DEL MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO (VVM) IN SEGUITO A VARIANTE AL P.R.G.					
	Potenzialità Edificatoria		Valore Unitario di Mercato		Valore Totale di Mercato
superficie complessiva Comparto C	mq	26830			
superficie Comparto C2	mq	20873	equivalente al	78 % del totale	
volume totale Comparto C	mc	12036			
volume totale Comparto C2	mc	9388	equivalente al	78 % del totale	
PREVISIONE PRG vigente: Comparto C2					
zone VN - A2	mq	20873	€	10,00	€ 208.730,00
Valore stimato attuale					€ 208.730,00
PREVISIONE VARIANTE					
RESIDENZIALE (Volumetria massima)	mc	9388	€	100,00	€ 938.808,00
MAGGIORE VALORE VENALE DI MERCATO					€ 730.078,00
			Incremento per realizzazione strada	+ 36% DEL VVM	€ 262.828,08
				30%	€ 78.848,42
TATALE PLUSVALENZA					€ 341.676,50