

# **CRITERI E LINEE-GUIDA PER L'ESAME DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO" E CRITERI PEREQUATIVI PER L'ATTRIBUZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI**

## **Premessa**

- Il comune di Castel Maggiore è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":
  - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- nel PSC all'art. 25 sono elencati gli ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali di nuovo insediamento così suddivisi:
  - l'art. 25.1 individua ambiti destinati a "nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia - (AR-B)", perimetrati e classificati con apposite lettere nella Tavola 1 del PSC a cui si rinvia al fine di meglio comprendere la loro identificazione, dimensione e collocazione;
  - l'art. 25.2 individua ambiti destinati a "potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani - (ANS-C)", retinati e classificati con appositi numeri nella Tavola 1 del PSC a cui si rinvia al fine di meglio comprendere la loro identificazione, dimensione e collocazione;
- nel PSC l'art. 26.5 individua, in alternativa tra di loro, due "ambiti produttivi sovra comunali di nuovo insediamento (ASP-AN)" per l'insediamento di attività produttive, perimetrati e classificati con apposite lettere nella Tavola 1 del PSC a cui si rinvia al fine di meglio comprendere la loro identificazione, dimensione e collocazione;
- tali Ambiti - siano essi "ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali da riqualificare per rifunionalizzazione (AR-A)", o destinati a "nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)" o destinati a "potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)" o "ambiti produttivi sovra comunali di nuovo insediamento (ASP-AN)" - hanno tutti una potenzialità edificatoria che potrà realizzarsi in parte o totalmente con l'eventuale inserimento nel POC del Comune di Castel Maggiore;
- Al fine di dare attuazione al PSC e approvare il piano operativo comunale (POC), il comune, con deliberazione di giunta comunale n. 28 del 17.3.2017, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, individuando precisi criteri di selezione;
- Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 14 manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione;
- Nel successivo periodo è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti preponenti, con la finalità l'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 inserimento in POC;
- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

- L'art.4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della sopracitata legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017 prevede che:
  1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.
  2. Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. La delibera di indirizzo che preveda l'immediata attuabilità di un insediamento di rilievo sovracomunale, disciplinato dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale n. 20 del 2000 e recepito dal PSC, subordina la stipula dell'accordo operativo all'assenso del rappresentante della Provincia o della Città metropolitana di Bologna, circa la conformità dell'intervento alla pianificazione di area vasta, nell'ambito del parere del Comitato urbanistico (CU), di cui all'articolo 38, comma 9. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio comunale tiene altresì conto:
    - a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000;
    - b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'articolo 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;
    - c) delle previsioni del PSC confermatrici di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PUG previgente;
    - d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;
    - e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
    - f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.
  3. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge ovvero dalla data di approvazione del PSC nei casi di cui all'articolo 3, commi 4 e 5, un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

(...)
  5. La stipula della convenzione urbanistica relativa agli strumenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi."
- Ad oggi, il Comune di Castel Maggiore ha sottoscritto i seguenti accordi:

1) accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con la Società Edilbo sottoscritto in data 12/4/2016, nel quale vengono palesati i principali indirizzi urbanistici ai quali uniformarsi nella pianificazione :

- dare avvio alla riqualificazione derivante da sostituzione edilizia;
- dare avvio al completamento/saturazione dei "vuoti urbani" identificati all'interno del territorio già edificato;
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;
- dare avvio a proposte in linea con i vincoli idraulici esistenti o che ne risolvano le problematiche;
- dare avvio a proposte che siano in grado di risolvere problemi di tipo stradale infrastrutturale;
- dare attuazione agli Accordi già in essere tra il Comune di Castel Maggiore e soggetti privati;

2) accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 e dell'art.11 L.241/1990 relativo al Comparto 8 – Trebbo di Reno per la realizzazione di una scuola materna. Ai sensi di questo accordo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 30/1/2008, i privati hanno realizzato, garantendone come previsto dall'accordo l'utilizzo dal settembre 2008, la nuova Scuola materna sita in Via Conti – Via Torres e le relative opere di urbanizzazione, consentendo di dare così una maggiore risposta alle richieste dei cittadini.

A fronte della realizzazione di questa attrezzatura scolastica, il Comune si è impegnato ad assegnare una capacità edificatoria pari a 2.500,00 mq di SU, corrispondenti ad una Superficie Complessiva di 4.000,00 mq, da attuarsi nell'area di proprietà dei privati di superficie pari a circa 31.919,00 mq posta a ridosso della Via Torres ed a scomputare, parzialmente per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria e totalmente per le primarie, gli oneri relativi al nuovo intervento.

- Inoltre il Comune di Castel Maggiore con Delibera di Giunta Comunale n.101 del 27/10/2017 ha approvato lo schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 da stipulare con il Comune di Bologna per l'ampliamento delle attrezzature sportive del Comune di Castel Maggiore. La proposta di accordo tra il Comune di Bologna, proprietario di alcuni terreni sul nostro territorio, e il Comune di Castel Maggiore prevede la cessione da parte del Comune di Bologna di mappali compresi all'interno dell'Ambito n.6 di "potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)", pari ad una superficie di 67.000,00 circa, che il Comune di Castel Maggiore potrà destinare all'ampliamento delle attrezzature sportive limitrofe e di parte (circa 10.000 mq) del mappale 949 del Foglio 8, compreso all'interno dell'Ambito 3, che sarà destinato alle politiche abitative sociali (ERS). A fronte della cessione di queste aree, il Comune di Castel Maggiore si obbliga ad assegnare al Comune di Bologna un diritto edificatorio alle aree comprese all'interno dell'Ambito 3, per su una superficie territoriale pari a circa 40.000 mq, attribuendo una capacità edificatoria pari a 10.000,00 mq di SU.

### **Il percorso di selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC)**

Il Comune di Castel Maggiore ha intenzione di attuare gli impegni già assunti in sede di sottoscrizione degli accordi ex art. 18 con il Consorzio di Via Torres e con EdilBo, ha interesse a concludere e poi recepire l'accordo con il Comune di Bologna per la realizzazione dell'ampliamento degli impianti sportivi del Capoluogo, ed ha deciso di selezionare gli ambiti nei quali realizzare ulteriori interventi di sostituzione o riqualificazione e di nuova urbanizzazione da realizzare ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

Tale fase è avviata attraverso la pubblicazione di un bando ad evidenza pubblica che invita privati cittadini ed imprese, proprietari e non di aree e/o di immobili insistenti sul territorio comunale, a presentare delle manifestazioni di interesse.

Nell'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte che perverranno andranno considerati i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC;

- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione;
- l'eventuale ulteriore selezione delle proposte più coerenti ed efficaci, nel rispetto delle condizioni di cui ai punti precedenti, in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività) e di coerenza del disegno di assetto territoriale e socio-economico perseguito.

La selezione deve inoltre rispondere ad alcuni requisiti base:

- la trasparenza e l'omogeneità nel trattamento dei diversi soggetti, in particolare per quanto riguarda i criteri perequativi da assumere nell'assegnazione dei diritti edificatori e nel calcolo del contributo di sostenibilità (costituito da aree e/o opere da realizzare) a carico degli interventi
- la massimizzazione della pubblica utilità degli interventi;
- la fattibilità tecnico-economica degli interventi e le garanzie in ordine alla loro effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale.

Una ulteriore condizione per tutti gli interventi di una certa rilevanza che prevedono edilizia residenziale è costituita dall'obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari al 20% della capacità insediativa prevista.

## **CRITERI DA ADOTTARE NELLA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO"**

### **a. Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC**

Le proposte il cui contenuto è in contrasto con il PSC vengono escluse, in quanto il Comune non intende procedere entro il presente mandato amministrativo alla predisposizione di una variante di PSC. L'Amministrazione è interessata invece a dare concreta attuazione alle indicazioni della Nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21/12/2017 entrata in vigore il 1/1/2018; l'obiettivo di fine mandato, infatti, sarà l'adozione del PUG (Piano Urbanistico Generale).

Qualora le proposte presentino un contrasto parziale con le prescrizioni del PSC, ma abbiano contenuti ritenuti di interesse rispetto agli obiettivi indicati, il Comune si riserva di richiedere ai proponenti una riformulazione della proposta che rispetti le previsioni del PSC.

### **b. Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione**

In termini operativi, i criteri e gli obiettivi prioritari su cui impostare la selezione delle proposte sono i seguenti.

#### Obiettivi generali:

- priorità assoluta agli interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica;
- priorità ad interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo;
- programma di edilizia residenziale sociale;
- rafforzare il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario);
- scongiurare fenomeni di dispersione insediativa e di conurbazione tra i territori urbanizzati di Castel Maggiore e Argelato e tra territori urbanizzati produttivi e residenziali di Castel Maggiore.

#### Obiettivi specifici in materia di OOPP:

- completamento del centro sportivo del capoluogo con la creazione di Nuove attrezzature sportive;
- adeguamento della viabilità locale in funzione soprattutto dell'imminente apertura della Nuova Galliera e dei lavori di realizzazione dell'Intermedia di Pianura;
- interventi di adeguamento ed estensione della rete ciclabile;
- interventi finalizzati alla sicurezza idraulica / interventi di adeguamento delle reti fognarie;

- qualificazione del centro commerciale naturale di Via Gramsci e di Piazza Amendola, e politiche integrate per l'adeguamento della rete commerciale;
- riqualificazione degli spazi pubblici relativi ai comparti produttivi esistenti;
- acquisizioni al Patrimonio dell'ente di aree agricole periurbane finalizzate alla realizzazione di progetti di parchi rurali e di campagna parco in coerenza con le previsioni del PSC;
- acquisizioni al Patrimonio demaniale dell'ente di aree urbane da destinare a progetti di orti sociali.
- Rispetto a tali obiettivi, l'Amministrazione valuta l'interesse specifico della proposta di inserimento; in sede istruttoria viene formulato un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:
  - o intervento strategico e prioritario: valore massimo
  - o intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari: valore intermedio
  - o intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari: valore nullo

### **c. Eventuale ulteriore selezione delle proposte in base alla loro efficacia in rapporto agli obiettivi di qualità (benefici per la collettività)**

In applicazione della Legge 24/2017, art. 26, e dell'art. 33 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento oggetto di accordo operativo concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che gli accordi determinano in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico:

c.1) il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di accordo operativo, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte dell'accordo operativo:

- misura minima del 55% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti destinati a "potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C)" (o, per analogia, negli ambiti urbani consolidati, per l'assegnazione di diritti edificatori residenziali) e negli ambiti urbanizzati (fatta eccezione per gli ambiti AR-A e AR-B) o urbanizzabili per l'assegnazione di usi commerciali e/o di altre attività terziarie;
- misura minima del 40% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati negli "ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali da riqualificare per rifunzionalizzazione (AR-A)", o destinati a "nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)"
- misura minima del 35% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti urbanizzabili specializzati per attività produttive (limitatamente agli usi per attività produttive industriali e artigianali).
- c.2) In coerenza con i valori desumibili dalle tabelle dell'OMI (Osservatorio Valori Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate, e a seguito di una indagine di mercato, si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

#### **Residenza e attività complementari**

##### Zona 1 Capoluogo e 1 Maggio

residenza intensiva ( $I_f \geq 0,4$ ) 400 €/mq. di Su (500 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

residenza non intensiva ( $I_f < 0,4$ ) 500 €/mq. di Su (600 €/mq. di Su se aree già urbaniz)

commercio 270 €/mq. di Su (370 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

alberghiero e altro terziario 220 €/mq. di Su (320 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

##### Zona 2 Trebbo

residenza intensiva ( $I_f \geq 0,4$ ) 350 €/mq. di Su (450 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

residenza non intensiva ( $I_f < 0,4$ ) 450 €/mq. di Su (550 €/mq. di Su se aree già urbaniz)

commercio 220 €/mq. di Su (320 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

alberghiero e altro terziario 170 €/mq. di Su ( 270 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

##### Zona 3 Sabbiano e zone sparse

residenza intensiva ( $I_f \geq 0,4$ ) 200 €/mq. di Su (300 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

residenza non intensiva ( $I_f < 0,4$ ) 280 €/mq. di Su (380 €/mq. di Su se aree già urbaniz)

commercio alberghiero e terziario 150 €/mq. di Su (250 €/mq. di Su se aree già urbaniz)

### **Aree specializzate per attività produttive**

Capoluogo e 1 Maggio 150 €/mq. di Su (180 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

Frazioni 120 €/mq. di Su (150 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

Attività commerciali di medio-piccola dim. non aliment. (250 mq < Sv < 1500 mq)

Capoluogo e 1 Maggio 300 €/mq. di Su (400 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

Frazioni 250 €/mq. di Su (350 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

Attività commerciali di medio-piccola dim. aliment. (250 mq < Sv < 1500 mq)

Capoluogo e 1 Maggio 500 €/mq. di Su (625 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

Frazioni 350 €/mq. di Su (450 €/mq. di Su se aree già urbanizzate)

c.3) Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, si assumono valori parametrici di cui all'Allegato A.

c.4) Il criterio perequativo descritto nel presente articolo potrà essere utilizzato per analogia dall'Amministrazione Comunale anche nella formazione di Varianti al RUE che garantiscono significative valorizzazioni della proprietà privata.

### **d. Valutazione di coerenza del disegno di assetto territoriale e socioeconomico perseguito**

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che attesta la qualità della proposta e definisce le condizioni e le regole insediative a cui assoggettare l'intervento in sede di accordo operativo. Saranno valutate negativamente le proposte di nuovi insediamenti in palese discontinuità con il perimetro del territorio urbanizzato.

Saranno invece considerate poco coerenti quelle proposte che, pur garantendo continuità al disegno del territorio urbanizzato, risulteranno inserite in contesti scarsamente serviti dalle principali dotazioni territoriali.

### **e. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico**

La valutazione viene effettuata sulla base di un'istruttoria tecnica che verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e propone condizioni a cui assoggettare l'intervento (e delle eventuali garanzie da richiedere).

### **f. Obbligo di previsione di una quota di edilizia abitativa sociale almeno pari ai valori minimi definiti dal PSC**

In tutti gli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) deve essere almeno pari alla quota minima del 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, valore misurato in termini di SU.

## **ALLEGATO A**

### **VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' (DOTAZIONI TERRITORIALI)**

Ai valori di riferimento sotto indicati può essere applicata una variazione entro il  $\pm 10\%$  per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità delle opere, il cui importo definitivo sarà comunque definito in sede di rilascio del titolo abilitativo previa validazione da parte del Settore Lavori Pubblici del progetto esecutivo dell'opera redatto ai sensi del D. Leg. vo 50/2016. La congruità della spesa, al netto dell'I.V.A., verrà verificata sulla base di un Computo Metrico Estimativo redatto secondo i prezzi unitari di mercato, riconoscendo le spese tecniche in quota non superiore al 10% dell'importo dei lavori.

#### **Valori parametrici opere di urbanizzazione:**

Nuova strada € 150,0/mq

Adeguamento strada esistente € 100,0/ml

Parcheggio pubblico a raso € 80,0/mq

Piazza pedonale pubblica € 100,0/mq

Pista ciclabile € 60,0/mq

Percorso pedonale € 40,0/mq

Parco pubblico € 30,0/mq

Area per impianti sportivi € 50,0/mq

Sistemazione area a verde pubblico € 25,0/mq

Sistemazione fasce verdi di mitigazione € 15,0/mq

#### **Valori parametrici rotatorie:**

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m € 300.000,0

Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m € 150.000,0

Diametri minori: valutazioni specifiche

Cessione aree nude:

Verde pubblico o dotazioni similari € 30,0/mq

Strada extra territorio urbanizzato € 12,0/mq

Area per attrezzature pubbliche urbanizzate € 40,0/mq

Area per attrezzature pubbliche non urbanizzate € 20,0/mq

Aree rurali ricomprese negli areali di espansione

non sottoposte a vincoli di tutela € 12,0/mq

Aree rurali esterne agli areali di espansione

o ricomprese negli areali ma sottoposte a vincoli di tutela € 6,0/mq