

STIMA:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE (ATR 13)

ATR 13 (Ambito di Trasformazione Residenziale > Documento di Piano > PGT)**Attuazione ATR 13 con:** Permessi di Costruire Convenzionati**Parametri urbanistici:**

Sf	1100,00	mq	Superficie fondiaria
If	1,00	mc/mq	Indice volumetrico fondiario
Qf	30	%	Rapporto di Copertura fondiario
V	1100,00	mc	Volume edificabile
H. max	6,00	m	Altezza fabbricato
Dc min	5,00	m	Distanza dal confine
De	10,00	m	Distanza tra edifici
Ds min	5,00	m	Distanza dalle strade

Diritti di segreteria titolo abilitativo (Ambiti di Trasformazione fino a 2000 mq) 350,00 €

Contributo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (Art. 16 D.P.R. 380/2001)

Oneri di Urbanizzazione 1^	2,32	€/mc	Nuova costruzione	2.552,00 €
Oneri di Urbanizzazione 2^	2,87	€/mc	Nuova costruzione	3.157,00 €
Contributo costo di costruzione				13.272,68 €

Art. 28 - Insediamenti residenziali di versante > Piano delle Regole > PGT

Ai sensi del comma 2 bis art. 43 della LR 12/2005, gli interventi edilizi comportanti sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, come rappresentate nella Tav. C5, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% esclusivamente per la parte di intervento ricadente su dette aree.

5,00% 949,08 €

Standards urbanistici (Art. 22 L.R. 51/1975)

26,50	mq/ab	Monetizzazione aree a standards	90,00	€/mq	
1100,00	mc				
150,00	mc/ab				
7,33	ab				
194,33	mq	Aree a standards			
17490,00	€	Monetizzazione aree a standards			17.490,00 €

Art. 9 - Definizione di alcuni parametri edilizi > NTA > Piano delle Regole > PGT

SLP Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal computo della SLP

Le porzioni di fabbricato destinate ad autorimesse, nonché gli accessori senza permanenza di persone, per gli edifici residenziali con intradosso del solaio sporgente dal piano naturale non più di metri 0,80

Hp Altezza di piano

L'altezza di piano convenzionale da utilizzarsi per il calcolo del volume, per i piani fuori terra abitabili è di metri 3,00, per i piani interrati o seminterrati è di metri 2,70. Tali altezze sono da intendersi rappresentative dell'altezza compresa tra il pavimento e l'estradosso del solaio.

V Volume degli edifici

Il calcolo del volume degli edifici residenziali, sia ai fini della capacità edificatoria dell'area sia ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, si ricava dalla somma dei prodotti delle SLP di ciascun piano per Hp.

Nuova costruzione: n. 3 villini a schiera

mc	mc	num. u.i.	Hp	Sup.	Larg.	Lung. Tot.	Lung.	Lung.	SU	SNR
1100,00	u.i.	2,75	u.i.	u.i.	u.i.	u.i.	piano T	piano 1	Lorda u.i.	Lorda u. i.
	400,00	~ 3,00	3,00	133,33	6,00	22,22	33,00%	66,00%	133,33	44,00
							7,33	14,67		
									SU	SNR
									Netta u.i.	Netta u.i.
									85,00%	85,00%
									113,33	37,40
									SU	SNR
									Netta tot.	Netta tot.
									340,00	112,20

Contributo sul costo di costruzione (D. M. 10/5/1977)

Tipo intervento: **Nuova Costruzione n. 3 villini**

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	all'ufficio	Sua / Su	i	Increment.
<= 95				0,000	0	0,000
> 95 <=110				0,000	5,0	0,000
>110 <=130	3	339,99		1,000	15,0	15,000
>130 <=160				0,000	30,0	0,000
>160				0,000	50,0	0,000
S.u. =		339,99			i1= 15,0	

Tabella 2

Accessori	S.n.r. mq		Snr / Su	X	Increment.	
Cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	0,00	0,00	<= 50	0,000	0,00	
autorimesse	112,20	0,00	>50<= 75	0,000	10,0	
androni e porticati liberi	0,00	0,00	>75<=100	0,000	20,0	
logge e balconi	0,00	0,00	>100	0,000	30,0	
S.n.r. =		112,20	0,00	33,00 %		

Tabella 3

meno di 50000 abitanti	CLASSE EDIFICIO	Nuova edificazione	Ristrutturazione
	I-II-III	6 %	5 %
	IV-V-VI-VII-VIII	8 %	6 %
	IX-X-XI	18 %	10 %
	commerciali	8 %	8 %
	turistiche	8 %	8 %
	direzionali	8 %	8 %

Tabella 4

parte RESIDENZIALE			n. caratt.	X	Increment.
S.u. = Sup. utile abitabile		339,99	0	X	-
S.n.r. = Sup. non residenziale		112,20	1,0	0,0	10,0
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	60,00%	67,32	2,0	0,0	20,0
S.c. = Sup. Complessiva	0,00	407,31	3,0	0,0	30,0
			4,0	0,0	40,0
			5,0	0,0	50,0

caratteristiche di tabella 4

più di un ascensore per scala
 scala di servizio non prescritta
 altezze interne maggiori di 270
 piscina
 alloggio custode per meno di 15 unità

parte COMMERCIO/TERZIARIO

S.n. = Sup. netta		
S.a. = Sup. accessoria		
60 % di S.a. = Sup. ragg.	0,00	0,00
S.t. = Sup. totale	0,00	0,00
		0,00

i3= 0,00

= Classe M.% maggiorazione

i1+i2+i3= i=	15,0	III	10,0
--------------	-------------	-----	------

S.c. + S.t. = mq	407,31	(solo se S.t. <= S.u. x 25 %)
Superficie di calcolo	0,00	

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):

B) RESIDENZIALE

C) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)

D) EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C

CONTRIBUTO:

costo di costruzione determinato come da prospetto ministeriale

percentuale di costo determinato dalla Regione

quota di contributo risultante

€ 493,73
€ 543,10
€ 221.211,28

€ 221.211,28
6,00%
€ 13.272,68

Stima ATR 13**Valore di mercato** n. 3 villini a schiera

Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2023 Semestre 2, zona extraurbana, destinazione residenziale

Valore di mercato abitazioni €/mq	950,00 €		
Valore di mercato autorimesse €/mq	610,00 €		
Valore di mercato n. 3 abitazioni	379.990,50 €		
Valore di mercato n. 3 autorimesse	80.520,00 €		
Totale	460.510,50 €		460.510,50 €

Costo di Costruzione Edilizia residenziale di tipo medio (dati DEI Tipografia del Genio Civile)

Costo di costruzione €/mq (S.L.P.)	715,00 €		
Costo di costruzione €/mc (Vuoto per Pieno)	238,33 €		
Costo di costruzione di n. 3 villini a schiera			
Abitazioni (1100 mc)	262.166,67 €		
Autorimesse (357 mc)	85.085,00 €		
Totale	347.251,67 €	-1	347.251,67 €

Diritti, oneri e costi comunali Permesso di Costruire Convenzionato

Diritti di segreteria (comunali)	350,00 €		
Oneri di Urbanizzazione 1^	2.552,00 €		
Oneri di Urbanizzazione 2^	3.157,00 €		
Contributo costo di costruzione	13.272,68 €		
Maggiorazione % Contributo per sottrazione aree agricole	949,08 €		
Monetizzazione aree a standards	17.490,00 €		
Totale	37.770,76 €	-1	37.770,76 €

Vedere pagina 1 e 3

Totale Generale**75.488,07 €**