

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale e si configura come offerta edilizia di nuova previsione.

L'area rientra in un progetto urbano complessivo che sviluppa una pianificazione basata sul completamento edilizio a bassa densità.

Vista la localizzazione percepibile dal lago e la vicinanza di elementi di valore ambientale sarà data particolare attenzione alla qualità costruttiva e all'inserimento paesistico.

Inoltre si prescrive la messa in sicurezza del comparto dalla caduta massi.

ESTENSIONE

5.689 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è localizzato in posizione baricentrica rispetto all'urbanizzato e si attesta a monte e in continuità con il tessuto consolidato.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Colture



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di
Al confine con il Comune di



FUNZIONALE AL CONTORNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici (AdT 01b in lato nord)
Ambiti extraurbani

N S E O



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta

1
2
3
4
5



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni

1
2
3
4



INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS
Siti inquinati, RIR

D.Lgs 42/04, art. 142,b
D.Lgs 42/04, art. 136,c-d
Bosco
Classe geologica 4 (200 m pozzo)
Reticolo Idrico Minore
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori



Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui
Vincolo idrogeologico

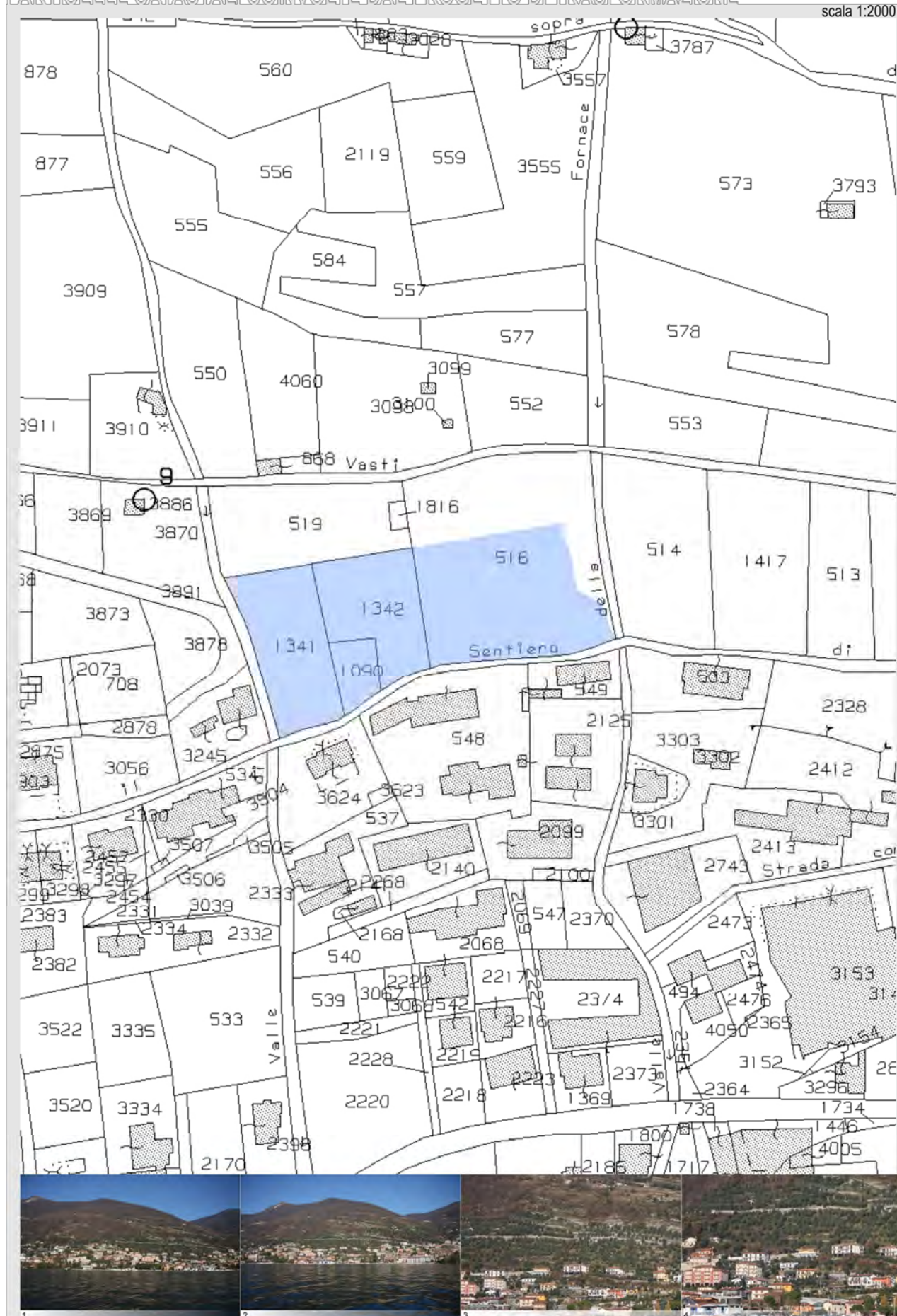


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



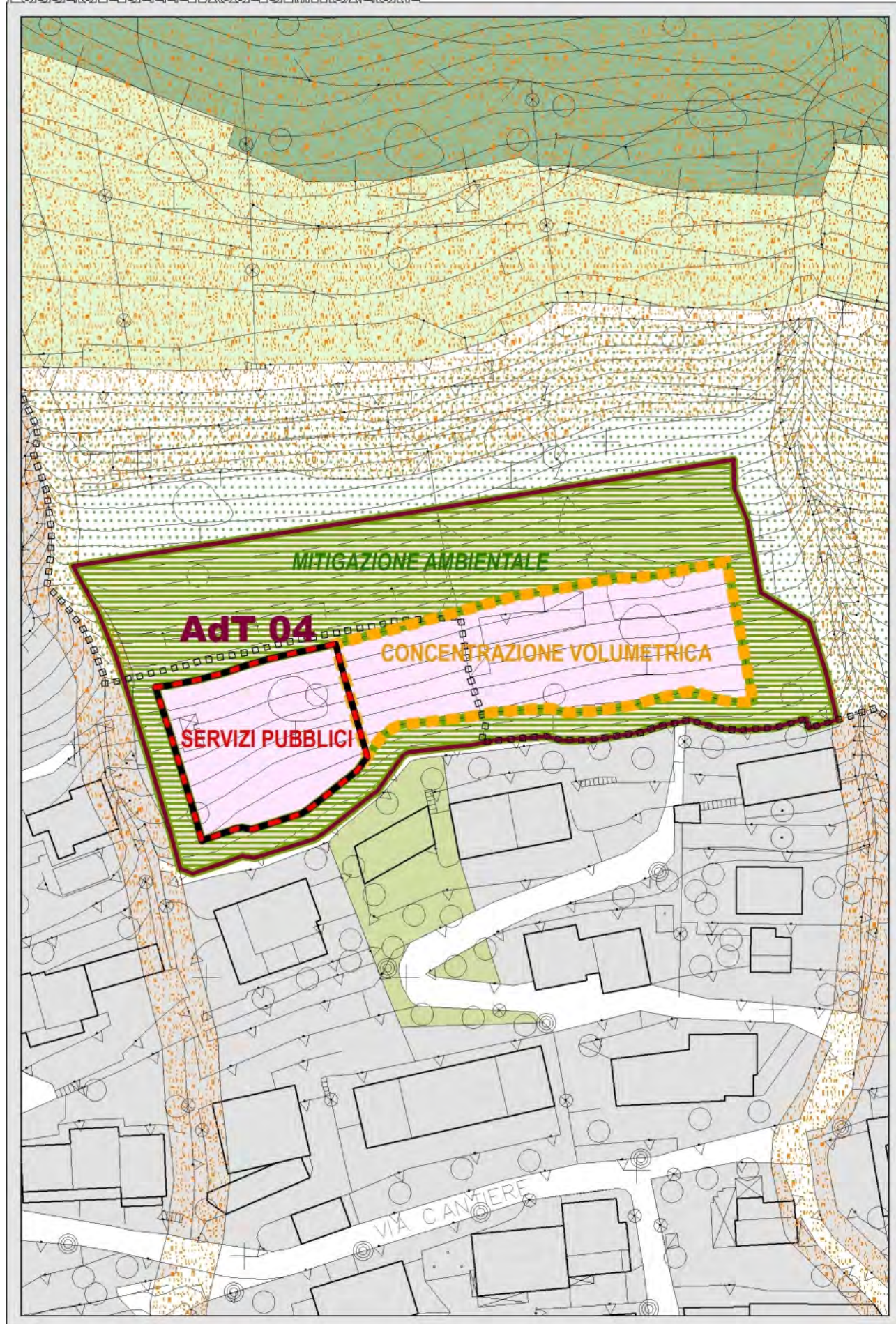
PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale **Catasto terreni, foglio logico 909**

INDICAZIONI DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA, DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE



30.1 Indici

Volume	IF		mc/mq	\
	IF aggiuntivo		mc/mq	\
	IT		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	4.000
Slp	UF		% SF	\
	UT		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	RC	fondario	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Rapporto di verde profondo			%	30
H	Minima		m	\
	Massima	con ultimo solaio orizzontale	m	7,50
		con ultimo solaio inclinato	m	8,50
	Allineamento altimetrico oltre H max		A/NA	Non ammesso
	Mantenimento valori preesistenti > H max		A/NA	Non ammesso

1. Si prescrive la messa in sicurezza del comparto dalla caduta massi.
2. Dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica nel rispetto degli indirizzi paesistici relativi all'insediamento dei manufatti edilizi.
3. L'intervento dovrà garantire la salvaguardia dei corridoi di connessione fra ecosistemi. Nello specifico andrà tutelata la fascia più a nord. Sull'area esterna posta a nord dell'ambito di trasformazione dovrà essere mantenuta a verde una fascia ecologica come riportato nell'allegata scheda denominata "Indicazioni di massima delle aree di concentrazione volumetrica, dei servizi pubblici e delle fasce di mitigazione", opportunamente piantumata per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia.
4. L'intervento dovrà garantire il più possibile gli ulivi presenti nell'ambito per salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi.
5. I manufatti edilizi nonché le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito (comprese tutte le strutture tecnologiche esistenti e di progetto) dovranno prevedere misure mitigative nei confronti dell'eventuale interferenza con la percezione dal lago. Le urbanizzazioni sugli spazi aperti verso lo specchio lacuale dovranno prevedere la totale mascheratura degli elementi artificiali. Ciò esclusivamente mediante l'impiego di essenze arboree ed arbustive di sempreverdi di specie autoctona. Nello specifico si prescrive che l'area interna al comparto posta più a lago, già piantumata ad uliveti, sia mantenuta e implementata per garantire una mitigazione ottimale.
6. Visti i punti panoramici collocati sulla strada posta a monte dell'area di intervento si prescrive di non ostruire tali visuali nel rispetto del rapporto di reciprocità visiva lago-entroterra.
7. Si prescrive l'utilizzo di criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o ridurre l'esposizione al radon.
8. Con riferimento all'art.59 delle NdA del PTCP dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesistici.
9. In variante all'articolo "Parametri generali per gli interventi negli Ambiti di Trasformazione", comma "Recinzioni, muri di sostegno" delle presenti NTA viene consentita l'edificazione di muri di sostegno con altezza massima di 3,50 m, calcolata ai sensi del medesimo articolo.
10. In conformità dei disposti della DGR XI/3901 del 23/11/2020 e come riportato nell'allegata scheda denominata "Indicazioni di massima delle aree di concentrazione volumetrica, dei servizi pubblici e delle fasce di mitigazione" si prescrive che l'edificazione sia collocata nella parte sud del comparto.

30.2 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Servizi pubblici									
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
				% V o slp	mq slp	1	2							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
														mq/lab.	% slp	% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	23,08	100	A	A	A
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	23,08	100	A	A	A
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	30	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	23,08	100	A	A	A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	150 at	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	23,08	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	A	30	200 at	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	23,08	100	A	A	A
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	20	200 at	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	23,08	100	A	A	A
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

Io: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)

MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

30.3 Criteri di negoziazione

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti Norme: 0,00 mq slp

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti Norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

b) Valore massimo assentito (di superficie lorda di pavimento): 1.333,33 mq slp

c) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT): 30,00€/mq slp

d) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) [punto b x punto c]: 40.000,00 €

e) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 130,00 €/mq

2. Valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva): 30,00 €/mq

3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 23,08 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal precedente punto, la percentuale per servizi pubblici di qualità stabilita in ordine al precedente comma del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 23,08 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VUC =) 130,00 €/mq

4. Il valore di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti Norme.

30.4 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il versamento, corrisposto indicativamente, a favore dell'Amministrazione Comunale dell'importo del CCA sarà finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuare nel quinquennio di validità del DdP ovvero da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica

2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitivo/esecutiva.