

OBIETTIVI DEL PIANO

Il piano prevede la realizzazione di edifici a destinazione prevalentemente residenziale in ambito aderente al tessuto urbano consolidato. L'attuazione delle previsioni insediative del presente comparto consentirà la realizzazione di nuove opere di viabilità di interesse pubblico come determinate nel Piano dei Servizi. Le opere riguardano la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità comunale a servizio locale di insediamenti residenziali.

ESTENSIONE

9.100 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

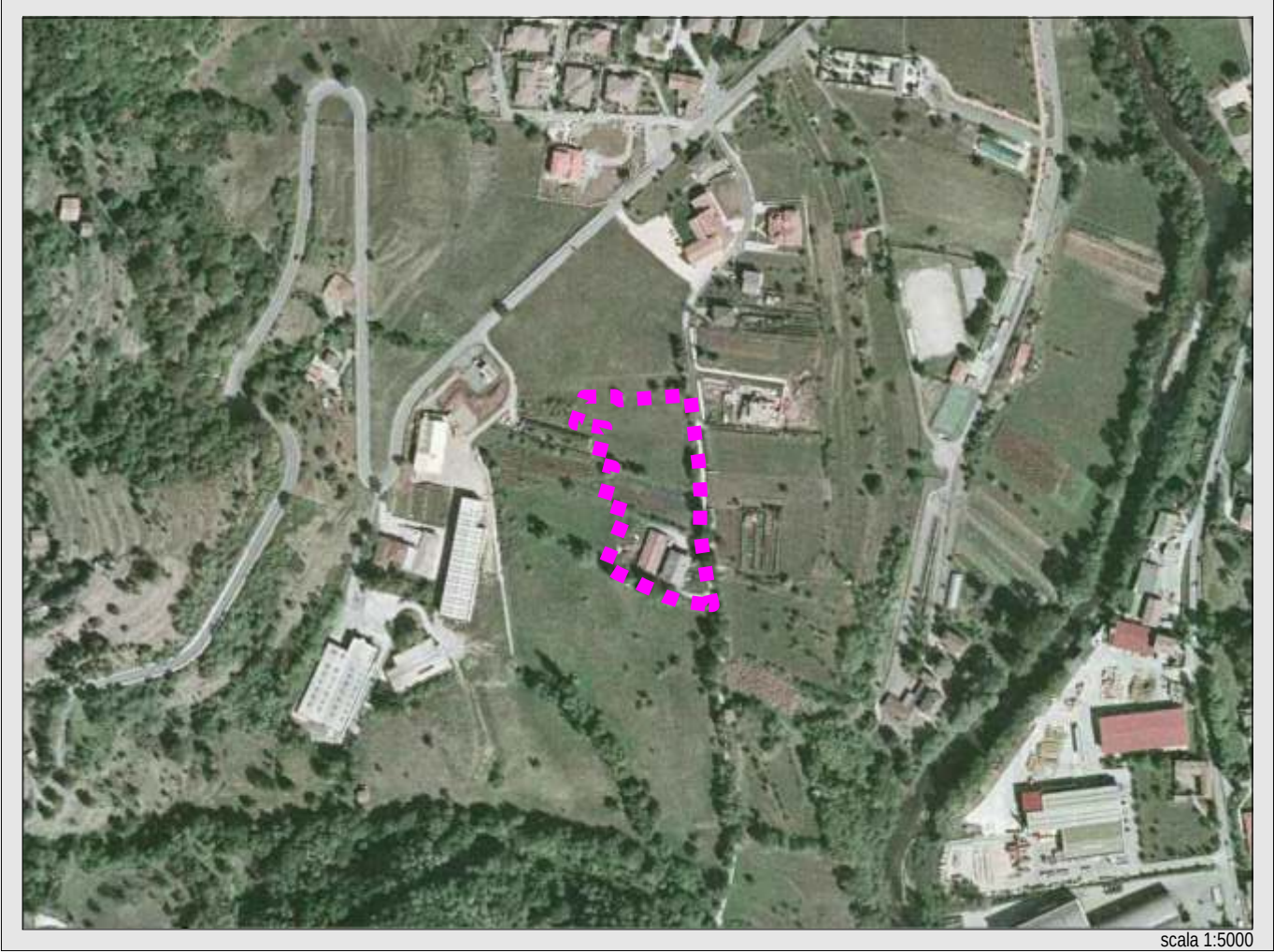
UBICAZIONE

A margine del tessuto urbano consolidato del capoluogo

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	■
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
		Uliveto	□
		Frutteto	□
		Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□
(Conformazione)			
Regolare	□		
Irregolare	■		
Compatta	□		

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

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



FUNZIONALE AL CONTORNO

Residenziale e/o NAF
 Terziario
 Produttivo
 Salvaguardia urbana
 Viabilità pubblica
 Servizi pubblici
 Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
 Bassa
 Media
 Alta
 Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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



INTERFERENZE

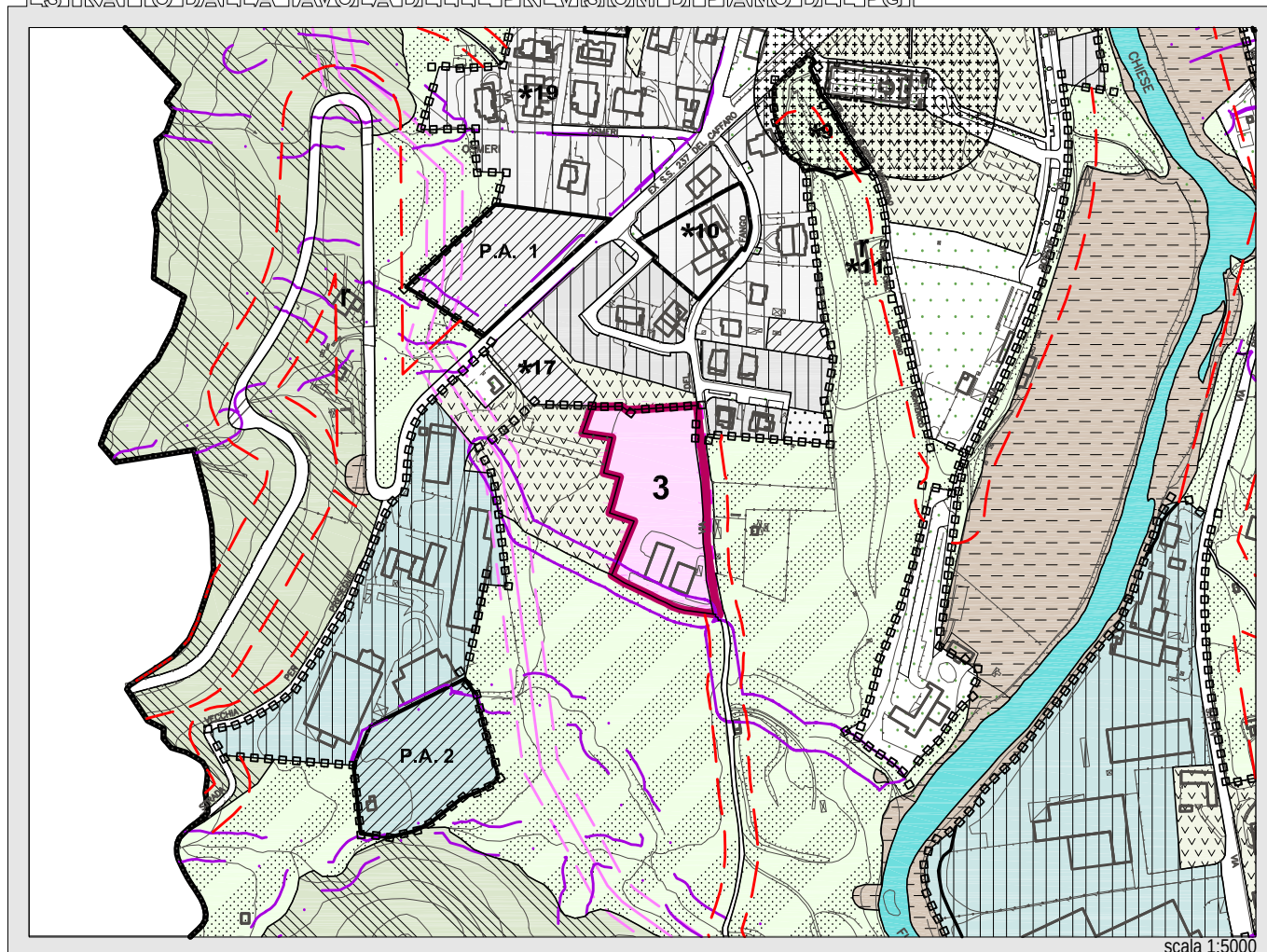
Beni culturali
 Bellezze individue
 Bellezze d'insieme
 Vincoli paesistici
 Zone d'interesse archeologico
 Parchi regionali, SIC, ZPS

Piano di Indirizzo Forestale
 Ambito Territoriale Estrattivo
 Siti inquinati, RIR
 Vincolo idrogeologico
 Rispetto captazione acque sorgive
 Depuratori

Rispetto cimiteriale
 Allevamenti zootecnici
 Infrastrutture sovraordinate
 Vincoli militari
 Rispetto stradale
 Reticolo Idrico Minore



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

scala 1:2000

22.1 Indici

				mapp. 1509
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	1.200,00*
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarla	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

* comprensivo della volumetria teorica a destinazione agricola (s.c. x 3,00 m) esistente alla data di adozione delle presenti norme

22.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle previsioni insediative potrà avvenire anche parzialmente ed in fasi temporali separate, attraverso la presentazione di un permesso di costruire convenzionato relativo ad una parte (unità minima d'intervento) dell'ambito di trasformazione, anche corrispondente al mappale di un solo proprietario. In caso di attuazione parziale, la progettazione delle singole U.M.I. non potrà contrastare con il disegno urbanistico complessivo del comparto, soprattutto in merito all'individuazione planimetrica delle reti tecnologiche dei sottoservizi, della viabilità ed degli spazi per servizi pubblici la cui entità sarà dimensionata proporzionalmente alla volumetria ammessa sui singoli mappali.
2. Per quanto attiene alla rete ecologica comunale si prescrive la formazione di una siepe o di un sistema di fascia tampone sul lato Sud e sul lato Est dell'ambito, che potrebbe assolvere alla funzione di mitigare l'interferenza e armonizzare l'insieme al Verde Urbano di Salvaguardia posto immediatamente ad ovest dell'Ambito. Per la progettazione della nuova viabilità si prescrive l'utilizzo di un'illuminazione non impattante e, ove necessario, la possibilità di inserire delle siepi lungo le strade esistenti, specialmente verso l'area produttiva.

22.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
				%	mq slp	(*)								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)		I	II
mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II													
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	\	PA	\	\	PA	PA	30	\	100	30	\	100	art. 22.4	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	40	\	\	\	PA	\	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	art. 22.4	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (1)	\	\	PA	\	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	art. 22.4	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	1.500 (1)	\	\	PA	\	\	PA	PA	\	150	25	\	150	25	art. 22.4	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	40	\	\	\	PA	\	\	PA	PA	\	100	50	\	100	50	art. 22.4	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	\	\	\	PA	\	\	PA	PA	\	20	50	\	20	50	art. 22.4	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	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	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti cani e pensioni	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti animali da pelliccia	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	PA	\	\	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

- A Destinazioni ammesse
- NA Destinazioni non ammesse
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
- SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
- SV Superficie di vendita
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
- (1) Per ogni singola attività
- (2) Sul lotto
- (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
- (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

- PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
- PdCc: Permesso di costruire convenzionato
- PA: Piano attuativo
- MS: Manutenzione straordinaria
- 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
- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f
La destinazione d'uso da considerare è quella finale
- NC: Nuova costruzione
- (*) In caso di insufficienza urbanizzativa:
PdCc in luogo di PdC

- a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
- b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
- d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
- e): Esecuzione di opere convenzionate (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
- a.u.: Arredo urbano
- I: Opere di urbanizzazione primaria
- II: Opere di urbanizzazione secondaria

22.4 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:

(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 determin

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	2.391,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	2.391,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	400,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	1.991,67	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
Intervento:	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	75,00	45,00	0,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	18.000,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	149.375,25	0,00	0,00	0,00
** €	167.375,25	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione): 18.000,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): 149.375,25 €

totale: 167.375,25 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo) per nuova costruzione:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 60,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva nuova costruzione): 75,00 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 125,00 %

g) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo) per cambio di destinazione:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 60,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): 45,00 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 75,00 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 22.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 22.3, lettera "d") di seguito riportata:

(SP di qualità per nuova costruzione =) 125,00 % mq slp

(SP di qualità per cambio di destinazione =) 75,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 60,00 €/mq