

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è riservato al completamento del tessuto produttivo in aderenza ad ambiti del tessuto urbano consolidato funzionalmente dedicati all'industria ed all'artigianato, a conferma di una localizzazione già prevista dal P.R.G. previgente.

ESTENSIONE

14.200 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

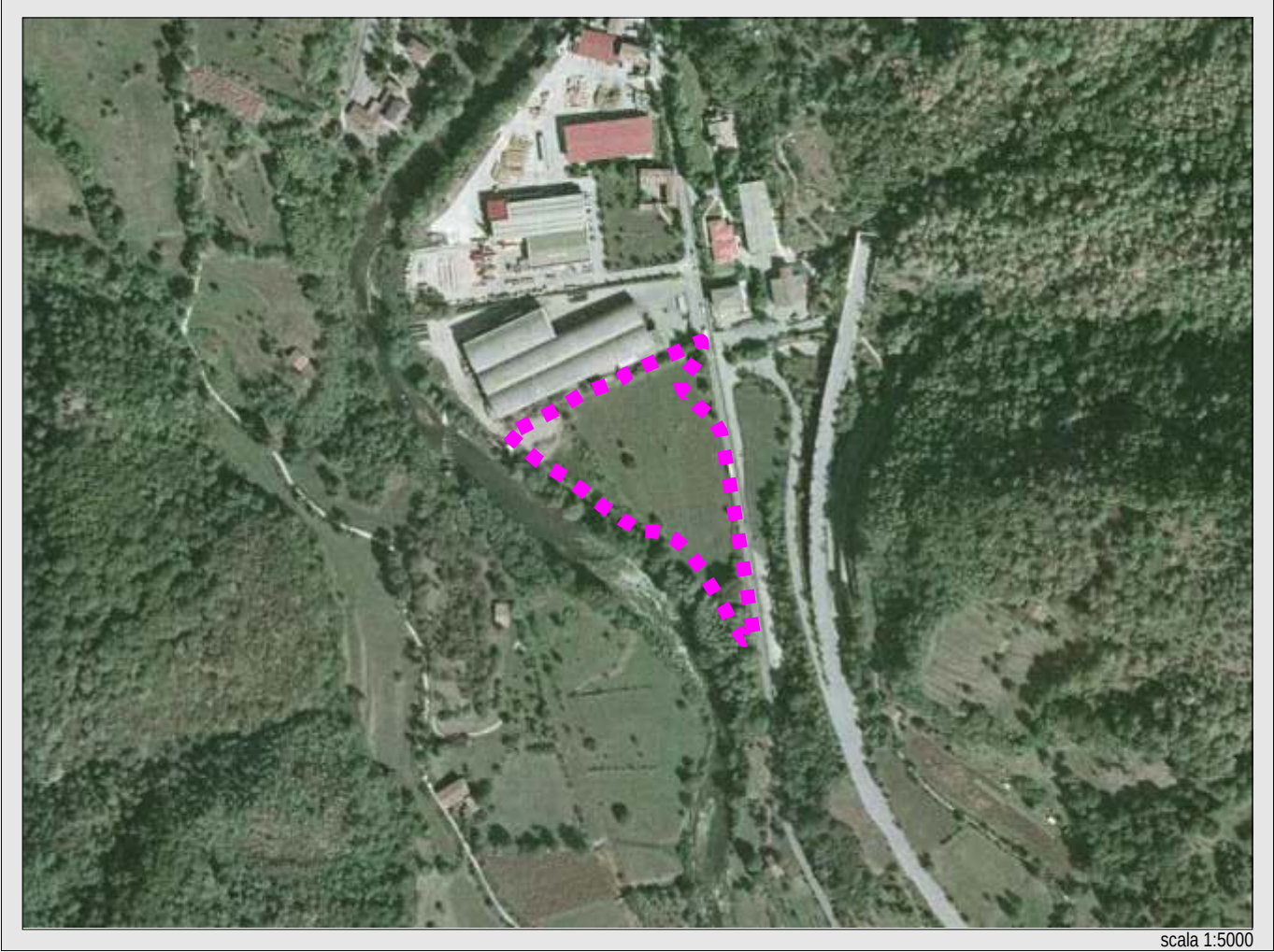
UBICAZIONE

Asud del territorio comunale al confine con Sabbio Chiese

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



scala 1:5000

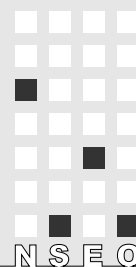
LOCALIZZAZIONE

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



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

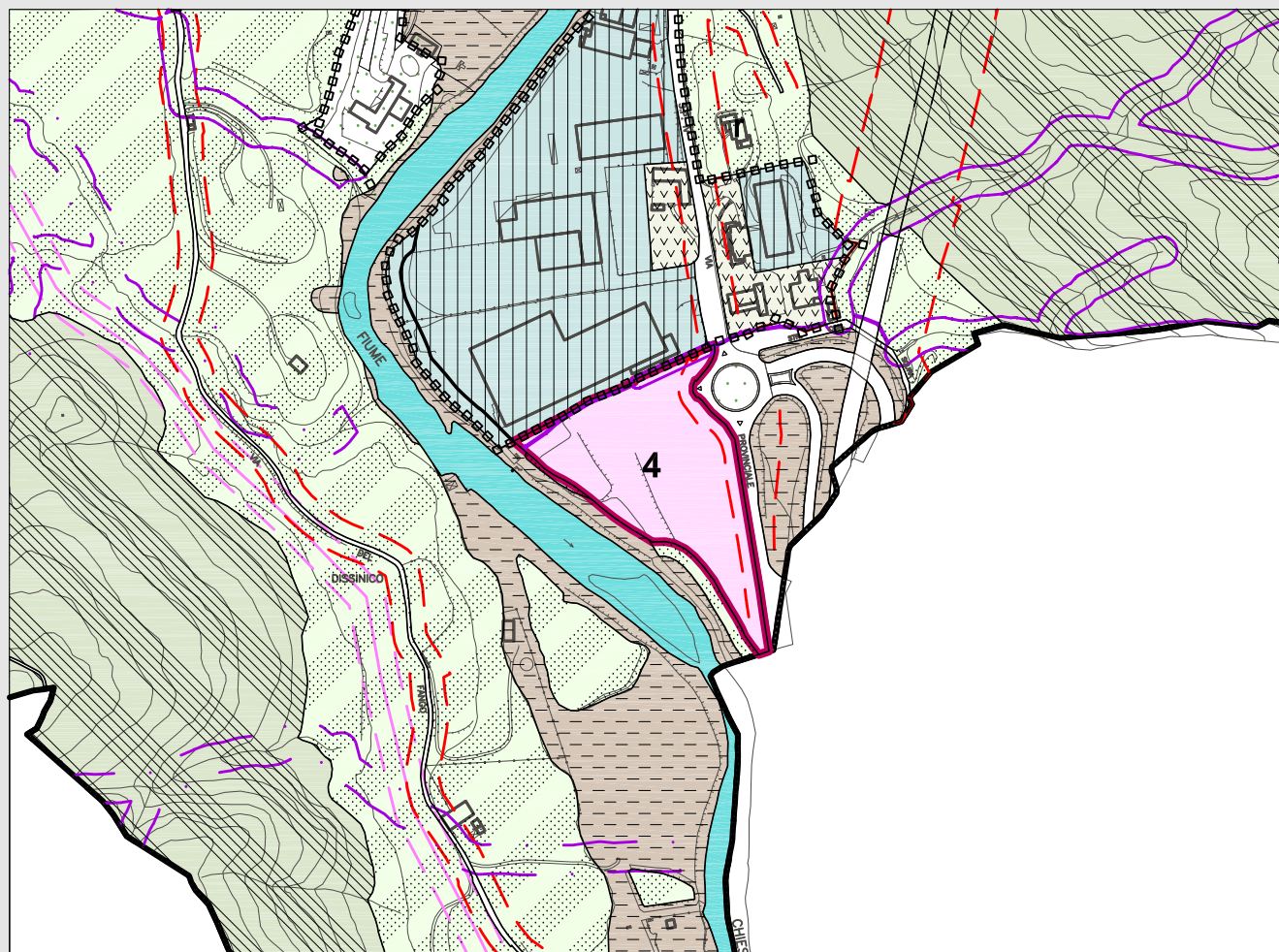
Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

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

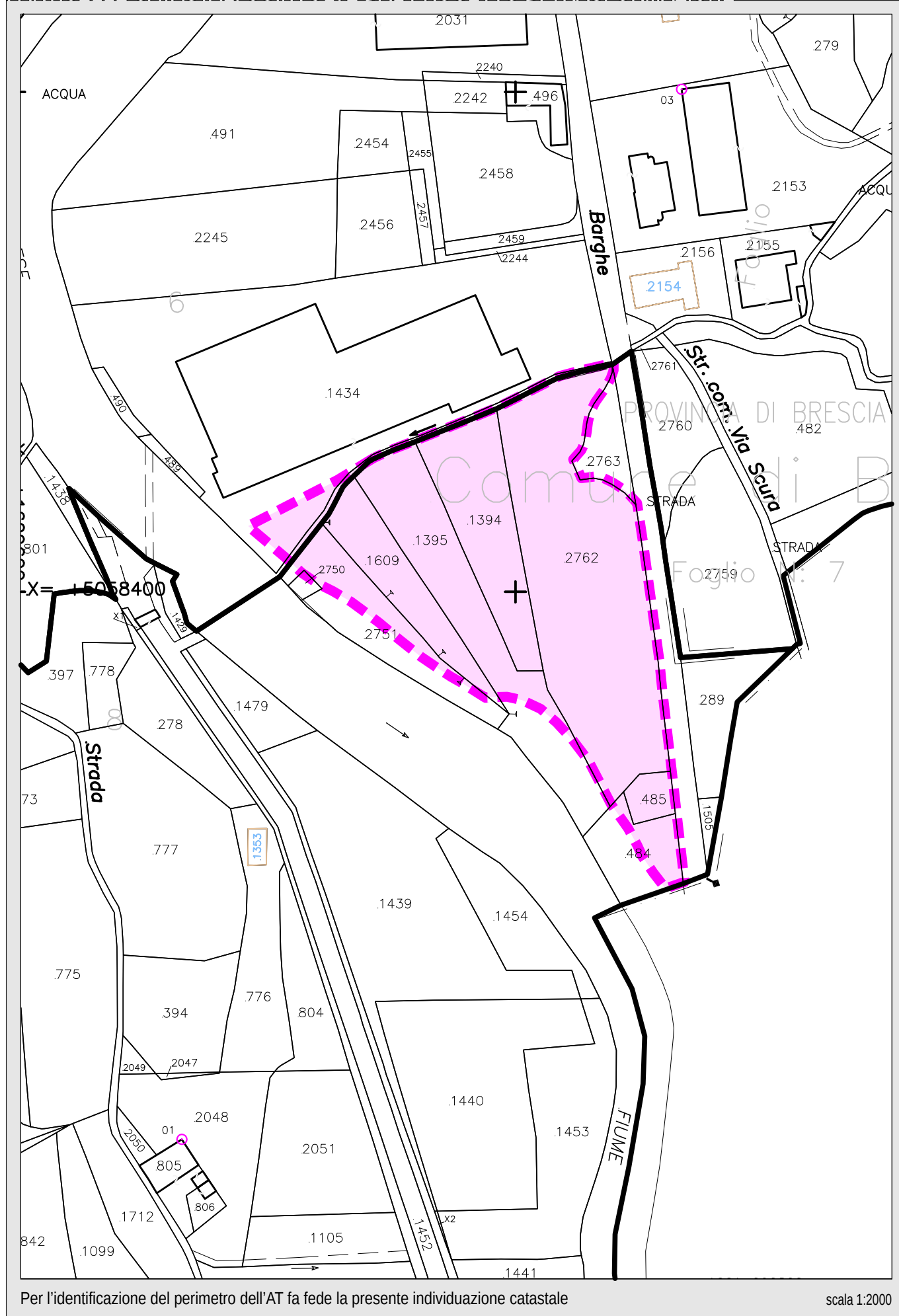


ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Per l'identificazione del perimetro dell'AT fa fede la presente individuazione catastale

scala 1:2000

23.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	7.850,00
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	%	\
		territoriale	%	60
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

1. Per quanto attiene alla rete ecologica comunale si prescrive di mantenere e potenziare una fascia arbustiva/arborea lungo il corso del Fiume Chiese, al fine di non interrompere il corridoio ecologico e nel contempo avere un effetto mascherante della struttura produttiva.
2. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla verifica della presenza di bosco, come definito all'art. 42 della L.R. 31/2008.

23.2 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)		
													mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	120 (3)	\	\	\	\	\	\	PA	30	100	\	\	\	\	10,62	100	A	A	A
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	10,62	100	A	A	A
	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	50	\	\	\	10,62	100	A	A	A
Agricolo	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti cani e pensioni	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti animali da pelliccia	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	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

23.3 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:

(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:	5.600,00 mq slp

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

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:	7.850,00 mq slp

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

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:	2.250,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	2.250,00

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	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	50.000,00
** €	0,00	0,00	0,00	50.000,00

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): 0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): 50.000,00 €

totale: 50.000,00 €

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

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): 6,37 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 10,62 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 23.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 23.2, lettera "d") di seguito riportata:

(SP di qualità =) 10,62 % 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