

ART. 18 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: \

Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 9.933 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Capacità insediativa: 6.953 mc

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato nella parte nord-occidentale del territorio urbanizzato, in località Caporalino.

Funzioni al contorno:

N	Salvaguardia
S	Viabilità
E	Verde urbano di salvaguardia
O	Residenziale

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Colture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi	
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

L'ambito prevede la trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale in località Caporalino.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000



1



2



3



4

18.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)					
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	553,01	100	NA	A	A	PdCc	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
media distribuzione di vendita		4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
grande distribuzione di vendita		4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
centro commerciale		4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
autosaloni ed esposizioni merceologiche		4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
pubblici esercizi		4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	attività agrituristic	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	

<u>Nota:</u>	dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.	<u>Pianificazione Attuativa:</u>	PR	Piano di Recupero	<u>Competenza per l'adozione dei PA:</u>	<u>Nota:</u>	l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove			
A	Destinazioni ammesse.		PP	Piano Particolareggiato	\	Giunta Comunale	destinazioni previste dai singoli progetti.			
NA	Destinazioni non ammesse.		PL	Piano di Lottizzazione	X	Consiglio Comunale	PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.		
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.	PdCc	Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).				MS	Manutenzione straordinaria.		
SDM	Soglia dimensionale massima.						RRC	Restauro e risanamento conservativo.		
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.	b)	Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento				RE	Ristrutturazione edilizia.		
(*)	Per attività.						RU	Ristrutturazione urbanistica.		
(**)	Sul lotto.	d)	Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.				A	Ampliamento.		
(***)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).						R1	Riconversione.		
(****)	Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).	e)	Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.				CDU	Cambio di destinazione d'uso.		
							NC	Nuova costruzione.		
		a.u.	Arredo urbano.				f)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA.	g)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
		OOUU I	Opere di urbanizzazione primaria.				h)	Art. 3, c. 8, l. a), NTA.	i)	Art. 3, c. 8, l. b), NTA.
		OOUU II	Opere di urbanizzazione secondaria.							

18.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	0,70
	Volume predefinito	mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30
Altezza (H)	Minima	m	\
	Massima *1	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m
	Massima *2	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m

Note:

- * 1 in caso di riporto di terreno ai sensi dell'art. 10 comma 3;
 2 in caso di assenza di riporto di terreno e seminterrato con quota del pavimento finito del piano rialzato non superiore a m 1,00 rispetto al piano di campagna naturale.
- ** (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

18.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, potranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si potranno considerare le pareti di almeno due edifici contigui.

18.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	0,80 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	1,00 m	1,70 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. La trasparenza dovrà garantire, indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato, un rapporto vuoto/pieno pari al 70%/30% da misurarsi sulla proiezione orizzontale del fronte della recinzione.
2. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10, punto 10.1, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
3. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante.
4. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

18.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
 - b) un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

18.6 Altre norme

1. L'edificazione delle volumetrie concesse è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere urbanizzative dell'allacciamento al sistema acquedottistico comunale per approvvigionamento ad uso potabile ed alla rete di smaltimento dei reflui urbani, da realizzarsi a spese dei privati operatori.
2. L'attuazione del comparto dovrà essere preceduta da un'accurata valutazione previsionale del clima acustico dalla quale dovranno discendere, se necessarie, prescrizioni per un'adeguata protezione dei fabbricati a garanzia di un adeguato livello di isolamento acustico.

18.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. L'impianto insediativo dovrà evitare il più possibile la frammentazione degli spazi liberi. I volumi dovranno essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento della morfologia esistente.
2. Le indicazioni planimetriche di progetto dell'impianto urbanistico, come indicate negli estratti cartografici, sono prescrittive. In particolare le aree a verde pubblico e/o privato di salvaguardia non costituiscono sedimi edificatori ed indicano le fasce di mitigazione ambientale destinate ad opere di piantumazione e riduzione dell'impatto atmosferico ed acustico, qualora necessarie ai sensi del precedente comma 18.6.
3. Le indicazioni planimetriche del verde di salvaguardia sono relative alla superficie minima necessaria e, nella fase di redazione del piano attuativo, potranno essere modificate esclusivamente in incremento.
4. All'interno delle aree a verde di salvaguardia potranno essere localizzate anche le superfici destinate ad opere di urbanizzazione e servizi pubblici.
5. Per le previsioni relative alla viabilità è fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

18.8 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 determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

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:	2.317,67 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:	2.317,67 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	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	2.317,67	0,00	0,00	3.000,00

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 della 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	359,46	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	833.103,66	0,00	0,00	0,00
** €	833.103,66	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): 0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): 833.103,66 €

totale: 833.103,66 €

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): 65,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): 359,46 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 553,01 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 18.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 18.2, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 18.2 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 553,01 % 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 =) 65,00 €/mq