

ART. 27 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5**
 Subambito: UMI 1 e UMI 2
 Destinazione prevalente: produttiva

OBIETTIVI DEL PIANO

UMI 1: L'ambito di trasformazione, all'umi 1, costituisce il completamento della zona produttiva esistente a settentrione e ad occidente del comparto. Esso confina a meridione con il tracciato autostradale "Milano-Venezia" e con il tracciato della linea ferroviaria AV/AC. L'attuazione del progetto insediativo dovrà prevedere la cessione a favore dell'Amministrazione comunale di una quota della ST dell'ambito (pari al 30,1%) da destinare all'attuazione di un PIP volto a soddisfare la domanda di nuovi insediamenti da parte di piccole o medie imprese e imprese artigiane. L'attuazione dell'umi 1 non è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro esteso all'umi 2. Per l'umi 1 si potrà stipulare convenzione urbanistica autonoma.

UMI 2: L'ambito di trasformazione 5, all'umi 2, costituisce il completamento della zona produttiva esistente all'interno dell'ambito. L'attuazione delle potenzialità insediative dovrà prevedere la realizzazione delle nuove infrastrutture funzionali alla riqualificazione dell'intero comparto produttivo con:

- la realizzazione di un sovrappasso sull'autostrada A4 per favorire il collegamento alla SPBS 668;
- il collegamento alla SPBS 668 (attraverso sistema rotatorio sulla provinciale stessa);
- il collegamento su via Campagna, con sistema rotatorio, per collegare la viabilità alla frazione omonima.

L'attuazione dell'umi 2 non è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro comprensivo dell'umi 1; per l'umi 2 sarà possibile stipulare convenzione urbanistica autonoma.

ESTENSIONE

327.650 mq (ST complessiva)

UMI 1 = 100.000 mq ST

UMI 2 = 227.650 mq ST

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT, collocato nei pressi della località "Salera", completa il tessuto a prevalente funzione produttiva, a nord delle grandi infrastrutture che dividono la Città.

STATO DEI LUOGHI

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

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



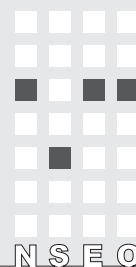
LOCALIZZAZIONE

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 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

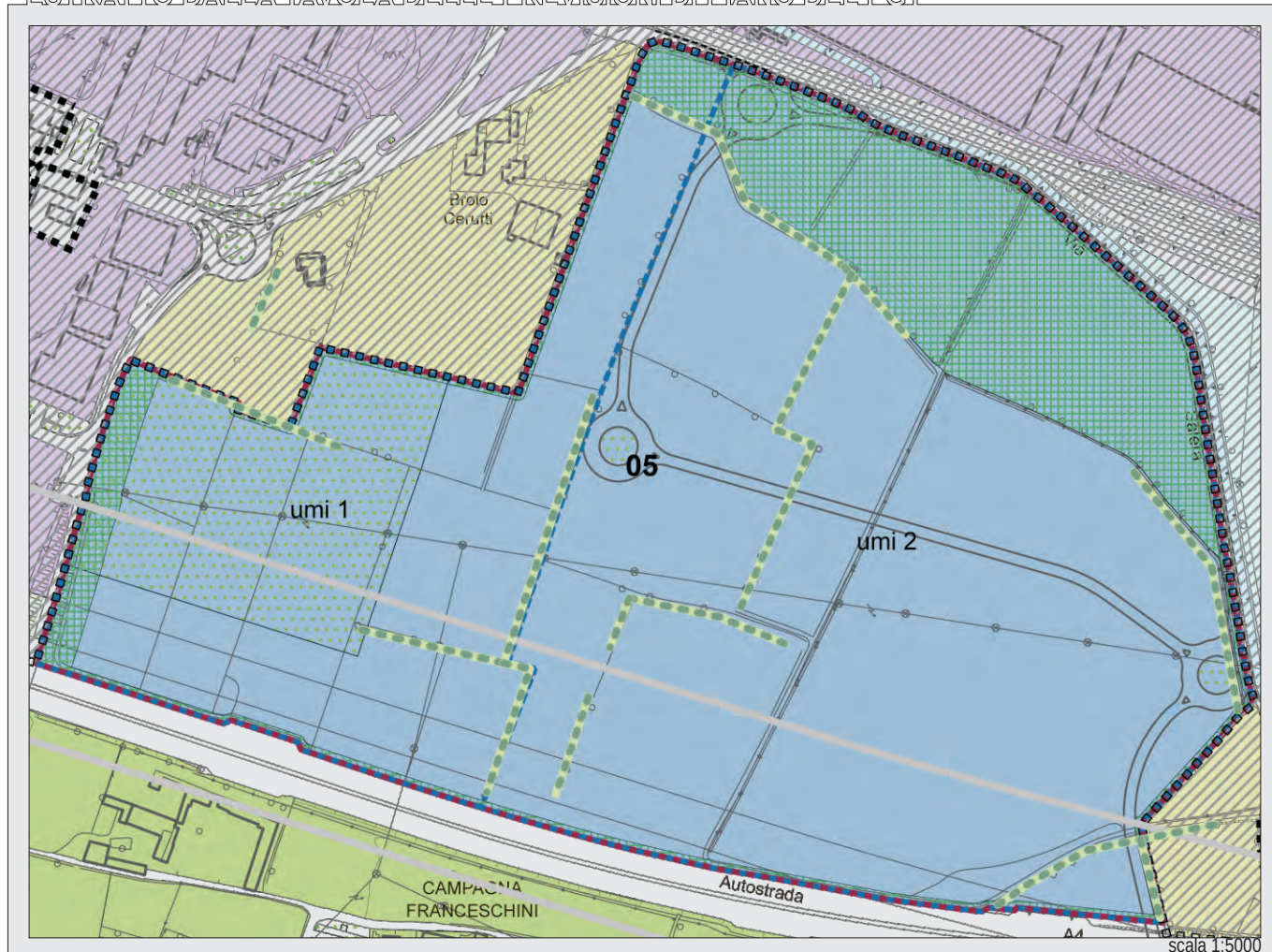
Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

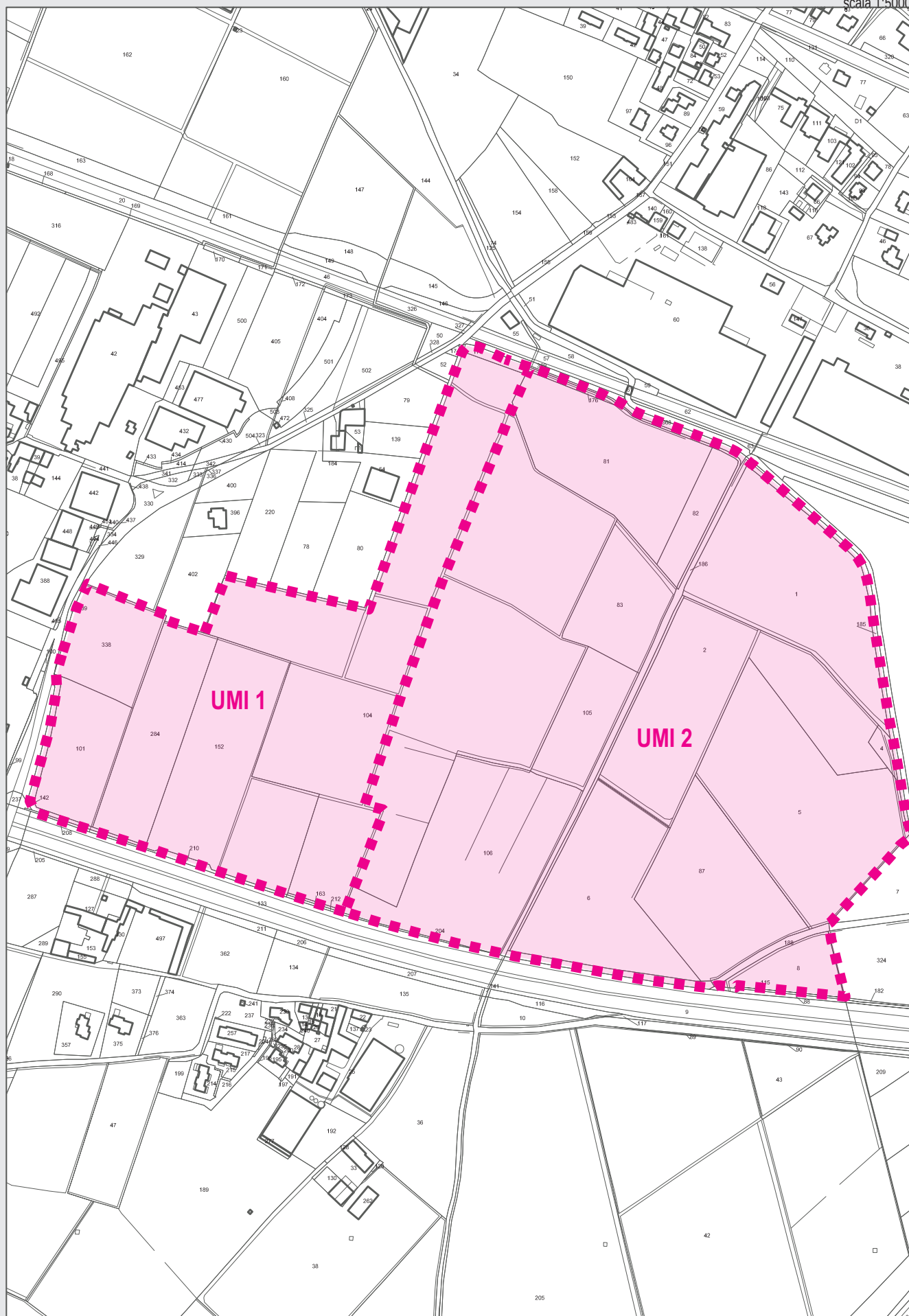
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori

Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Rispetto stradale
RIM (PTCP - NTA art. 41)



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale **Catasto terreni, fg.logico 26 e 34**

27.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita UMI 1		mq	80.000,00
	Utilizzazione predefinita UMI 2		mq	200.000,00
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarla	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,45 ST
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(secondo art. 10.1, comma 1))	m	14,00

27.1.1 Aree di Decollo

1. E' consentita l'attuazione parziale delle previsioni insediative assentibili sull'ambito sino ad ottenere una capacità residua massima di 70.000 mq slp; la capacità residua verrà riconosciuta quale diritto edificatorio trasferibile con le modalità e le condizioni di cui al comma 4 del presente punto.
2. Con riferimento al precedente comma, il diritto edificatorio maturerà in misura uguale all'effettiva mancata realizzazione di slp produttiva all'interno dell'AdT di cui al presente articolo e con i limiti di cui al comma 1.
3. Gli obblighi convenzionali per il contributo previsto come CCA dal successivo punto 30.4, lettere e) ed f), dovranno essere assolti all'attuazione dei crediti edificatori maturabili ai sensi dei precedenti commi 1 e 2.
4. I diritti edificatori di cui al precedente comma 1 possono essere trasferiti come di seguito specificato.

a) In ambiti di trasformazione previsti dal DdP

Destinazioni predefinite:	qualunque, eccetto quella residenziale
Indici:	indici predefiniti dal DdP incrementati del 15%
Altezza massima dei fabbricati:	predefinite dal DdP
Modalità d'attuazione:	come definite dalla specifica norma

b) In ambiti del PdR

Destinazioni già previste dal PdR:	artigianale/industriale commerciale-direzionale turistico - ricettiva
Indici:	indici predefiniti dal PdR incrementati del 15%
Altezza massima dei fabbricati:	predefinite dal PdR
Modalità d'attuazione:	come definite dalla specifica norma

c) Altri ambiti del PdR: insediamenti/edifici agricoli esistenti (anche sparsi) in condizioni di inutilizzazione e/o sottoutilizzazione

Destinazioni ammesse:	alberghiera
Indici:	1 mq slp ogni 10 mq slp produttivi non realizzati nell'AdT di cui al presente articolo, massimo 7.000 mq slp
Modalità d'attuazione:	piano attuativo

d) *In ambito PdR limitrofo all'AT5 e regolato dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR "AMBITI DESTINATI A SCALI COMMERCIALI CON DEPOSITI ED ATTIVITÀ ALL'APERTO - CANTIERI DI LAVORO SEMIPERMANENTI (SC)"*

Destinazioni ammesse:	Artigianato di servizio, Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano, Artigianato e industria, Deposito a cielo aperto.
Indici:	IF, espresso in termini assoluti: fino a 10.000 mq di slp; SC, espresso in termini assoluti: fino a 10.000 mq;
Altezza:	H1 - altezza del fronte m 6,50 H2 - altezza dell' edificio (H1+1/3H1) m 8,67
Modalità d'attuazione:	permesso di costruire convenzionato
Prescrizioni:	le nuove volumetrie da trasferire in "Ambiti destinati a scali commerciali con depositi ed attività all'aperto - cantieri di lavoro semipermanenti (SC)" non devono comportare occlusione dei con visivi di percezione dei beni vincolati dal D.Lgs 42/04, artt 10, 11 e 12 (rif. Tav "03b AP – Carta delle componenti del paesaggio storico – culturale" vigente) denominati "Area di rispetto alla Rocca e Casa del Podestà [n. 19]" e "Basilica S. Giovanni Battista (Duomo) [n. 22]" dal tracciato viario autostradale "A4 Torino – Trieste". La percezione dei succitati beni è altresì individuata, al fine della tutela, nella tavola "T10b AP - Carta delle classi finali di sensibilità paesistica" con la definizione di "luogo della fruizione paesistica" <i>riferimenti:</i> - 1: <i>Complesso Fondazione Ugo da Como: Rocca e Casa del Podestà con giardino, parco, edifici annessi ed area di pertinenza casa del Capitano, Torretta;</i> - 12: <i>Basilica S. Giovanni Battista (Duomo).</i>

Le modalità di reperimento degli standard dovuti e la corresponsione del contributo compensativo aggiuntivo verranno determinati in conformità a quanto disposto nella convenzione urbanistica.

5. L'applicazione di quanto previsto ai precedenti commi del presente punto non comporterà variante al DdP, né al PdR del PGT.

27.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata a quanto specificato alle seguenti lettere del presente comma.
 - a) Dovrà essere stipulato un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività principale insediata dell'alloggio di servizio e dell'attività direzionale e di vendita connessa e complementare allo svolgimento della funzione produttiva prevalente.
 - b) Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella prevalente nell'ambito dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità, salvo diversa rappresentazione grafica. Essa dovrà essere costituita da:
 1. una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 2. una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
 - c) Le possibilità assentite potranno trovare fattibilità previa verifica di compatibilità acustica col contesto all'intorno. In caso di conflitto, gli operatori privati, a proprie cura e spese, dovranno dimostrare la sostenibilità dell'intervento mediante un progetto di messa in opera di sistemi di mitigazione acustica a tutela degli

- insediamenti residenziali, di matrice storica e non, delle attività commerciali e direzionali estranee al comparto, nonché degli ambiti per servizi pubblici che comportano permanenza, anche temporanea, di persone.
- d) Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
- e) Si prevedono delle fasce di mitigazione tramite alberature nell'UMI 1 ad ovest all'altezza dell'incrocio tra Via Compagna Sopra con Via Maestri del Lavoro. Per l'UMI 2 a nord seguendo la linea definita dal filare alberato da sud a nord fino alla via Salero e a sud-est mantenendo la delimitazione del filare alberato tra la via Salero e l'abitato esistente. Il PA potrà localizzare diversamente la aree di mitigazione ambientale individuate in cartografia mantenendone la quantità delle superfici da destinare a mitigazione ambientale.
2. L'area interna all'AdT vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovralocale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
3. Oltre alle destinazioni assentite al successivo punto 27.3, nell'ambito di trasformazione (UMI 2) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, nelle quote specificate.
- a) "Attrezzature sportive" (ex art. 19 NTA PdS)
- Quota massima sul peso insediativo ammissibile: 10% slp
- Aree per servizi in cessione: 100% slp (di cui monetizzabile 50%)
- Quote per servizi pubblici di qualità: 55% slp (di cui monetizzabile 100%)
- Modalità d'attuazione - nuova costruzione: PL/PII
- Valgono tutti gli ulteriori indici e parametri definiti dal presente articolo.
- b) "Attrezzature socio-sanitarie" (ex art. 20 NTA PdS)
- Quota massima sul peso insediativo ammissibile: 10% slp
- Aree per servizi in cessione: 100% slp (di cui monetizzabile 50%)
- Quote per servizi pubblici di qualità: 55% slp (di cui monetizzabile 100%)
- Modalità d'attuazione - nuova costruzione: PL/PII
- Valgono tutti gli ulteriori indici e parametri definiti dal presente articolo.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al capitolo 7.2 "La riqualificazione ecologica negli Ambiti di Trasformazione" dell'allegato A01REC – Relazione.
5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

27.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici - U.M.I. 1

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				
				% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
																				mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	\	150 (3)	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	ufficio complementare	3c	A	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	esercizio di vicinato	4a	A	10	250 (2) SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	A	20	2.500 (2) SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	300 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,5	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agritouristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parkeggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

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)
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
 SV Superficie di vendita
 (1) Per ogni singola attività
 (2) Sul lotto
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria
 RRC: Restauro e risanamento conservativo
 RE: Ristrutturazione edilizia
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 A: Ampliamento
 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*:
 a.u.: Arredo urbano
 I: Opere di urbanizzazione primaria
 II: Opere di urbanizzazione secondaria
 * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
 f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA
 g): Art. 3, comma 6, lettere b), c) NTA
 (▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

27.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici - U.M.I 2

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			
				% mc; slp	mq slp	f) (▲)	g)		a)					b)	c)	b)	d)	b)	e)					
																			mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	20	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	30	\	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	studio professionale	3b	NA	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	10	250 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	10	2.500 (2)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	150	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	10	2.500 (2)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	150	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	A	10	2.500 (2)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	NA	10	300 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	150	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	10	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	100	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	20	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	20	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	20 SF	100	\	\	\	38,5	100	A	A	A
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL\PII	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

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)
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
 SV Superficie di vendita
 (1) Per ogni singola attività
 (2) Sul lotto
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria
 RRC: Restauro e risanamento conservativo
 RE: Ristrutturazione edilizia
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 A: Ampliamento
 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*:
 a.u.: Arredo urbano
 I: Opere di urbanizzazione primaria
 II: Opere di urbanizzazione secondaria
 * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
 f) Art. 3, comma 6, lettera a) NTA
 g) Art. 3, comma 6, lettere b), c) NTA
 (▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

27.5 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

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

27.5.1 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite 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 effettivo e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp
2. Turistico - alberghiera:	0,00 mq slp	5. Agricola:	0,00 mq slp
3. Commerciale - direzionale:	0,00 mq slp		

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

della destinazione prevalente - per le attività produttive e commerciali: 100% SC + 25% (slp - SC)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale - direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico - alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	42.763,56 mq slp

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale - direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico - alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	42.763,56 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	42.763,56

* 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 determinazioni del plusvalore, l'eventuale differenza di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

D. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
€/mq slp	70,00	35,00	35,00	17,50	49,00	24,50	112,00	56,00	30,80	15,40

Note

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

E. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione*:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	1.317.117,75
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.317.117,75

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 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 1.317.117,75 €

totale: 1.317.117,75 €

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): | 80,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 30,80 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 38,50 % |

1. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 27.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 27.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 27.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 38,50 % mq slp

2. 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 =) 80,00 €/mq

27.5.2 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2

PROCEDURA ANALITICA DI DETERMINAZIONE DEL CCA E DELLO STANDARD DI QUALITA'

A. Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo le superfici sono attribuite 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 effettivo e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

- | | | | |
|-------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| 1. Residenziale: | 0,00 mq slp | 4. Produttiva: | 0,00 mq slp |
| 2. Turistico - alberghiera: | 0,00 mq slp | 5. Agricola: | 0,00 mq slp |
| 3. Commerciale - direzionale: | 0,00 mq slp | | |

B. Valore massimo assentito (punto 1 del presente articolo):

della destinazione prevalente - per le attività produttive e commerciali: 100% SC + 25% (slp - SC)

- | | | | |
|-----------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
| 1. Residenziale: | 0,00 mq slp | 3. Commerciale - direzionale: | 0,00 mq slp |
| 2. Turistico - alberghiera: | 0,00 mq slp | 4. Produttiva: | 136.971,00 mq slp |

C. Determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

- | | | | |
|-----------------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|
| 1. Residenziale: | 0,00 mq slp | 3. Commerciale - direzionale: | 0,00 mq slp |
| 2. Turistico - alberghiera: | 0,00 mq slp | 4. Produttiva: | 136.971,00 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	136.971,00

* 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.

** 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 differenza di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

A. Valore unitario del contributo compensativo (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	70,00	35,00	35,00	17,50	49,00	24,50	112,00	56,00	30,80	15,40

Note

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

B. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione*:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	4.218,706,80
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	0,00	4.218,706,80

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 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 4.218,706,80 €

totale: 4.218,706,80 €

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

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 80,00 €/mq |
| 2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): | 30,80 €/mq |
| 3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 38,50 % |

1. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 27.4 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 27.4, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 27.4 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 38,50 % mq slp

2. 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 =) 80,00 €/mq

3. Le opere compensative per servizi pubblici di qualità di cui al successivo punto del presente articolo dovranno essere scomputate dal contributo compensativo determinato dal valore in % del precedente comma 2 moltiplicato per il valore unitario del precedente comma 3.

27.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

(27.3, lettera d ed 27.4, lettera d)

UMI 1

1. Il CCA dovrà essere corrisposto con:

- a) cessione di una ST pari al 30,1% della ST dell'AdT 5, UMI 1, corrispondente a 23.947,59 mq al valore di 25,00 €/mq per complessivi 598.689,75 €;

- b) realizzazione di OOUU I e OOUU II interne all'ambito di trasformazione per 23.947,59 mq al valore unitario di 30 €/mq, per un importo complessivo di 718.428 €.

UMI 1

1. Il CCA verrà corrisposto con le seguenti modalità:

l'importo di 4.218.706,80 € verrà corrisposto in parte con l'esecuzione di opere pubbliche o di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi secondo le indicazioni impartite dalla Amministrazione Comunale.

La differenza verrà corrisposta secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo.