

ART. 35 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12
 Subambito: UMI 1 e UMI 3
 Destinazione prevalente: commerciale/direzionale

OBIETTIVI DEL PIANO

UMI 1: L'obiettivo del piano è consentire l'insediamento di strutture direzionali e commerciali complementari all'adiacente insediamento di grande distribuzione di vendita. L'attuazione dell'umi 1 dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto quadro che ricomprenda le umi 2, 3 e 4 del medesimo AdT 12. Le singole umi potranno stipulare convenzioni urbanistiche autonome.

UMI 3: L'obiettivo del piano è consentire l'insediamento di attività produttive non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, integrate da attività direzionali e commerciali complementari all'adiacente insediamento di grande distribuzione di vendita. L'attuazione dell'umi 2 dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto quadro che ricomprenda le umi 1, 3 e 4 del medesimo AdT 12. Le singole umi potranno stipulare convenzioni urbanistiche autonome.

ESTENSIONE

157.900 mq (ST complessiva)

UMI 1: 18.200 mq

UMI 2: 95.000 mq

UMI 3: 29.500 mq

UMI 4: 15.200 mq

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT si ubica a meridione di un vasto insediamento commerciale, nei pressi di vasti insediamenti per servizi pubblici.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



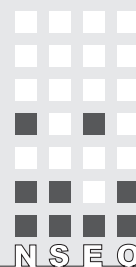
LOCALIZZAZIONE

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

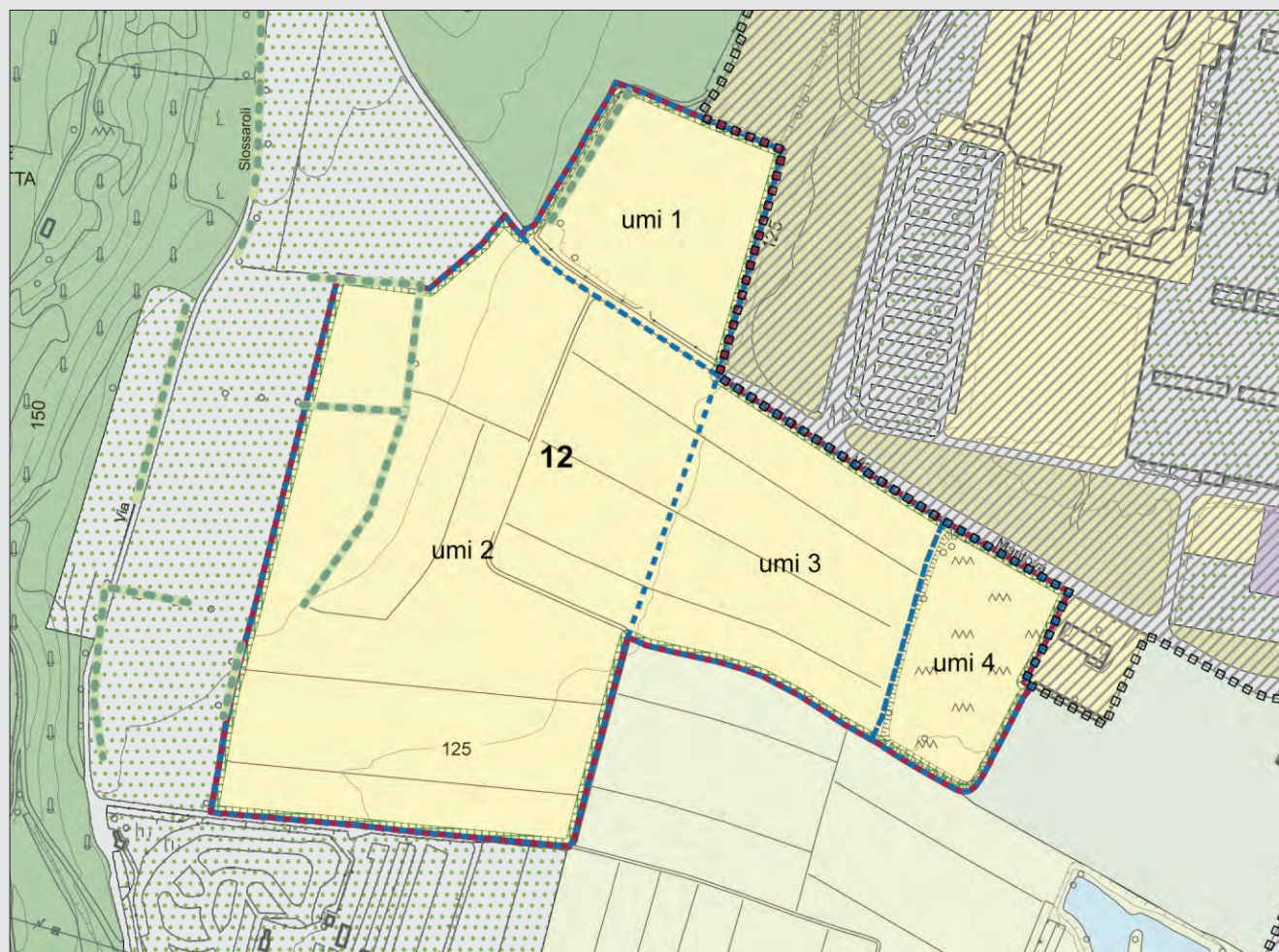
Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

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

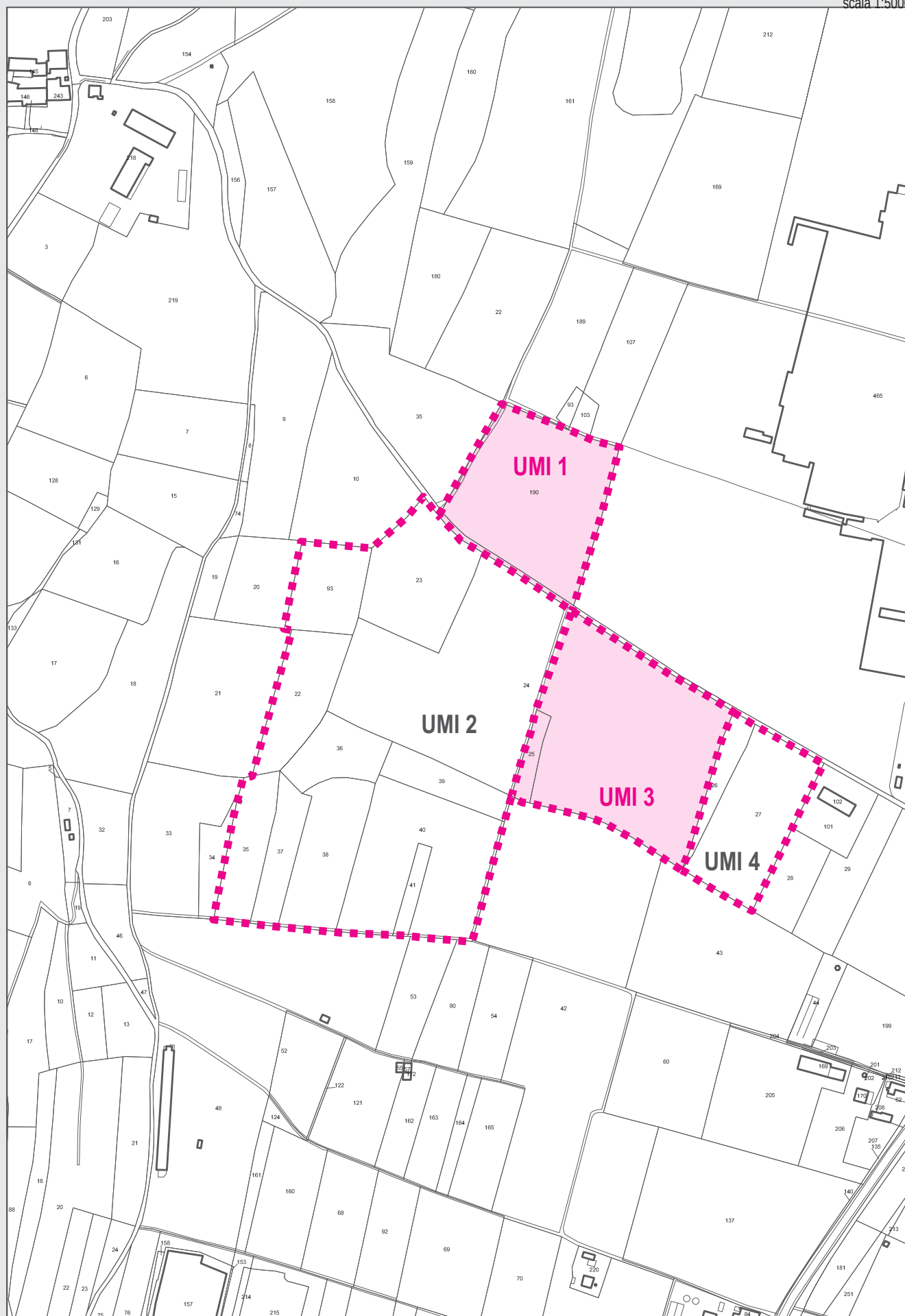
Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Rispetto stradale
RIM (PTCP - NTA art. 41)



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico 47, 54

35.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	0,70
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	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	12,00

1. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

35.2 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 connesse e complementari allo svolgimento dell'attività principale stessa.
 - 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. 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) Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
2. 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.
3. 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
4. Nel caso il Piano Attuativo preveda strutture configurabili quali grande distribuzione di vendita lo stesso dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS ed all'ottenimento del parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Brescia ai sensi dell'articolo 13 della LR 12/05.

35.3 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										
						f) (▲)	g)							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	\	150 (3)	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	140	100	NA	NA	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	A	50	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		studio professionale	3b	A	50	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		ufficio complementare	3c	A	10	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		esercizio di vicinato	4a	A	50	250 (1) SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
	Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	A	50	2500 SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		grande distribuzione di vendita	4c	A	100	10.000 SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		centro commerciale	4d	A	100	10.000 SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	A	80	2500 SV	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		pubblico esercizio	4f	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
	Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
		extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
		artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA					
		attività non riconosciute	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
		artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
		commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Agricolo	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
	discoteche, sale ballo	7a	A	10	600 (1)	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	\	\	\	\	140	100	NA	NA	NA	NA						
	parcheggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\						

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
NC: Nuova costruzione
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

U.M.I 3

A	Destinazioni ammesse	PdC:	P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
NA	Destinazioni non ammesse	PdCc:	Permesso di costruire convenzionato
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	PA:	Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
SDM	Soglia dimensionale massima	MS:	Manutenzione straordinaria
	(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)	CDU:	Cambio di destinazione d'uso:
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme	RRC:	Restauro e risanamento conservativo - con opere per tutte le destinazioni
SV	Superficie di vendita	RE:	Ristrutturazione edilizia - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f
(1)	Per ogni singola attività	RU:	Ristrutturazione urbanistica La destinazione d'uso da considerare è quella finale
(2)	Sul lotto	A:	Ampliamento
(3)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)	NC:	Nuova costruzione
		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	

35.5 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.

35.5.1 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. Commercial-direzionale:	9.327,50 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	9.327,50 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. 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	0,00	0,00	9.327,50	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 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	1.044.680,00	0,00
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	1.044.680,00	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 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 1.044.680,00 €

totale: 1.044.680,00 €

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):	80,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	112,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	140,00 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 35.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 35.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 35.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 140,00 % 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 =) 80,00 €/mq

35.5.2 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 3

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:	10.726,04 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	6.000,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	10.726,04 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	6.000,00 mq slp	4. 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	0,00	6.000,00	10.726,04	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 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	294.000,00	1.201.316,48	0,00
** € (Totale)	0,00	0,00	294.000,00	1.201.316,48	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:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	1.495.316,48 €
<u>totale:</u>	1.495.316,48 €

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):	89,40 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	111,75 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 35.4 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 35.4, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 35.4 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 111,75 % 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 =) 80,00 €/mq

35.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (35.3, lettera d e 35.4, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 36**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12**

Subambito: UMI 2 e UMI 4

Destinazione prevalente: produttiva, commerciale/direzionale

OBIETTIVI DEL PIANO

UMI 2: L'obiettivo del piano è consentire l'insediamento di attività produttive non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, integrate da attività direzionali e commerciali complementari all'adiacente insediamento di grande distribuzione di vendita. L'attuazione dell'umi 2 dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto quadro che ricomprenda le umi 1, 3 e 4 del medesimo AdT 12. Le singole umi potranno stipulare convenzioni urbanistiche autonome.

UMI 4: L'obiettivo del piano è consentire l'insediamento di strutture produttive, direzionali e commerciali complementari all'adiacente insediamento di grande distribuzione di vendita. L'attuazione dell'umi 4 dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto quadro che ricomprenda le umi 1, 2 e 3 del medesimo AdT 12. Le singole umi potranno stipulare convenzioni urbanistiche autonome.

ESTENSIONE**157.900 mq** (ST complessiva)

UMI 1: 18.200 mq

UMI 2: 95.000 mq

UMI 3: 29.500 mq

UMI 4: 15.200 mq

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT si ubica a meridione di un vasto insediamento commerciale, nei pressi di vasti insediamenti per servizi pubblici.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

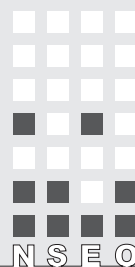
LOCALIZZAZIONE

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

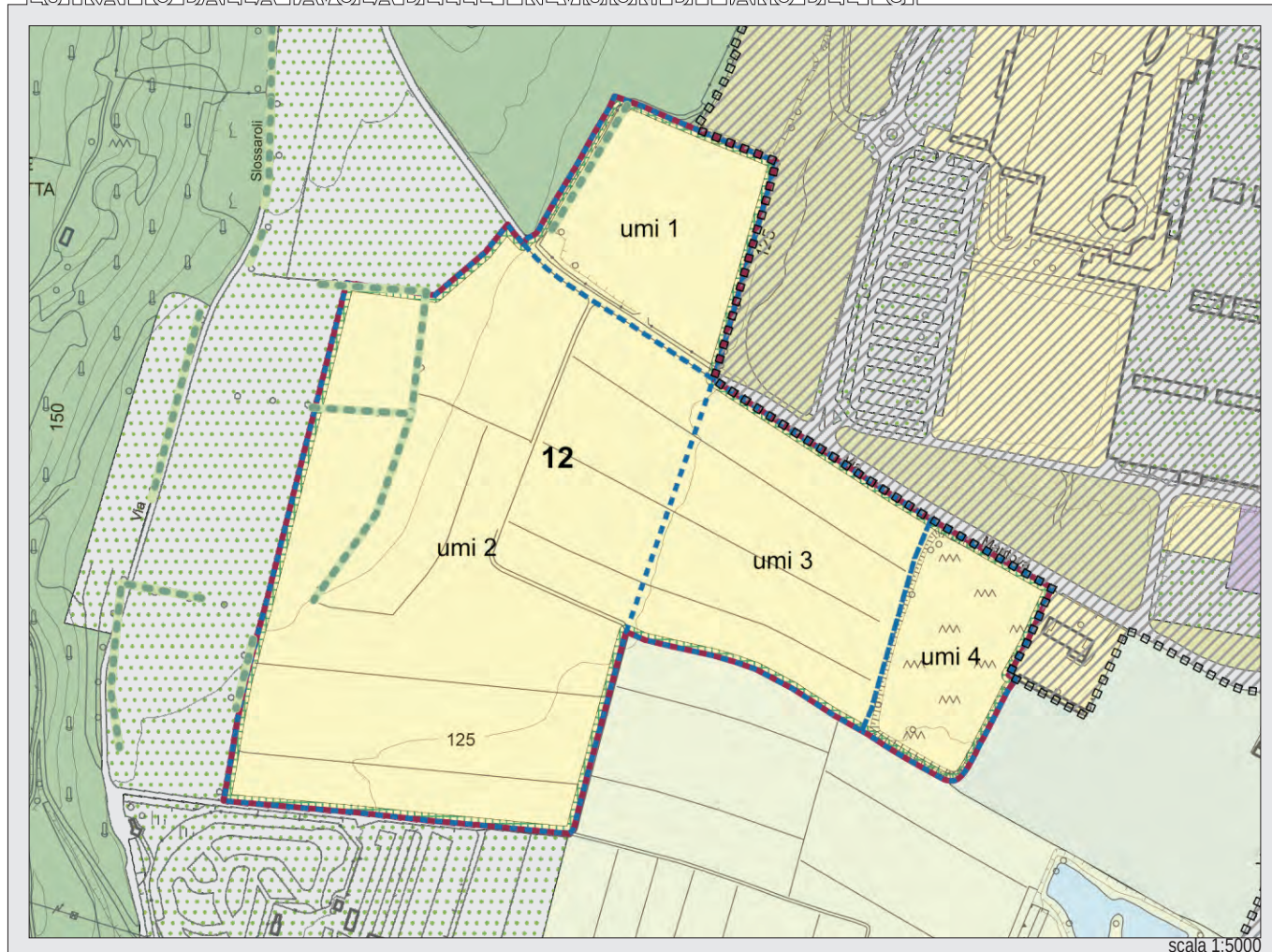
Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

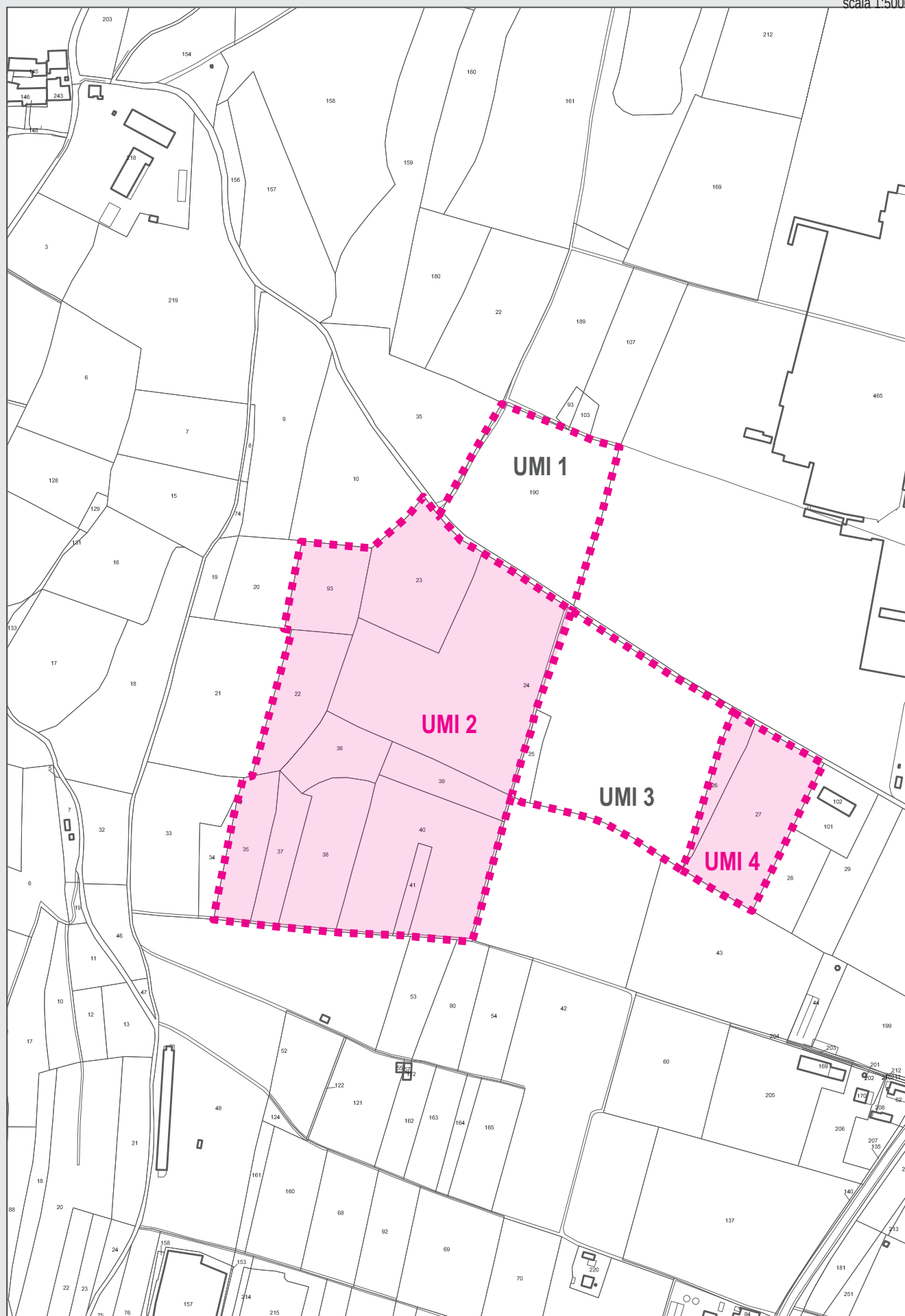
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori

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 47, 54

36.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	0,70
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	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

1. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

36.2 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 connesse e complementari allo svolgimento dell'attività principale stessa.
 - 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. 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) Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
2. 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.
3. 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
4. Nel caso il Piano Attuativo preveda strutture configurabili quali grande distribuzione di vendita lo stesso dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS ed all'ottenimento del parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Brescia ai sensi dell'articolo 13 della LR 12/05.

36.3 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				
						f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				% mc; slp	mq slp	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	\	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	89,25	100	NA	NA	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	complesso per uffici	3a	A	30	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	studio professionale	3b	A	30	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	A	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	A	30	2500 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	A	100	10.000 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	centro commerciale	4d	A	100	10.000 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	A	50	1500 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	pubblico esercizio	4f	A	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato e industria	5d	A (o)	80	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
(Altro)	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	discoteche, sale ballo	7a	A	10	600 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	\	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
parcheggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\			

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)
(o) Non sono ammesse industrie insalubri di prima classe.
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
NC: Nuova costruzione
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

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

U.M.I 4

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				
						f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
																					mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	A	\	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	89,25	100	NA	NA	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	50	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	studio professionale	3b	A	50	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	A	10	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	50	250 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	A	50	2500 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	A	100	10.000 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	centro commerciale	4d	A	100	10.000 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	30	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	A	80	2500 SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	pubblico esercizio	4f	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	50	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	127,50	100	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	50	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	A	10	600 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	\	\	\	\	89,25	100	NA	NA	NA
	parcheggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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)

(o) Non sono ammesse industrie insalubri di prima classe.

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

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione

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

36.5 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.

36.5.1 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:	24.343,75 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	24.343,75 mq slp

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

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	24.343,75 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	24.343,75 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	24.343,75	24.343,75

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 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	2.726.500,00	749.787,50
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	2.726.500,00	749.787,50

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): 3.476.287,50 €

totale: 3.476.287,50 €

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):	71,40 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	89,25 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 36.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 36.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 36.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 89,25 % 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 =) 80,00 €/mq

36.5.2 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 4

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:	3.895,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	3.895,00 mq slp

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

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	3.895,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	3.895,00 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	3.895,00	3.895,00

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 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	436.240,00	119.966,00
** € (Totale)	0,00	0,00	0,00	436.240,00	119.966,00

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:)

<u>Subtotale 1</u> (contributo complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
<u>Subtotale 2</u> (contributo complessivo per nuova costruzione):	556.206,00 €
<u>totale:</u>	556.206,00 €

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):	80,00 €/mq
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):	71,40 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	89,25 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 36.4 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 36.4, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 36.4 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 89,25 % 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 =) 80,00 €/mq

36.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (36.3, lettera d e 36.4, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.