

ART. 40**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16**

Subambito:

Destinazione prevalente: commerciale, residenziale, produttivo, alberghiero

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito prevede il recupero di strutture edilizie preesistenti con l'aggiunta di quote volumetriche di ampliamento destinate, in parte, alla residenza ed in parte all'attività produttiva. L'attuazione delle previsioni insediative dovrà garantire la cessione all'Amministrazione Comunale di una porzione di area da destinare al potenziamento dell'isola ecologica. L'attuazione delle previsioni è vincolata alla posa in opera, a cura e spese degli operatori privati, di opere di mitigazione acustica al limite orientale dell'ambito. Altresì, l'impianto planivolumetrico ed architettonico del progetto insediativo dovrà integrarsi al meglio col sistema del paesaggio circostante.

ESTENSIONE**30.045 mq** (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Ubicato in località Rassica, in aderenza al nucleo antico omonimo.

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

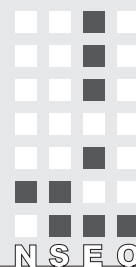
LOCALIZZAZIONE

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

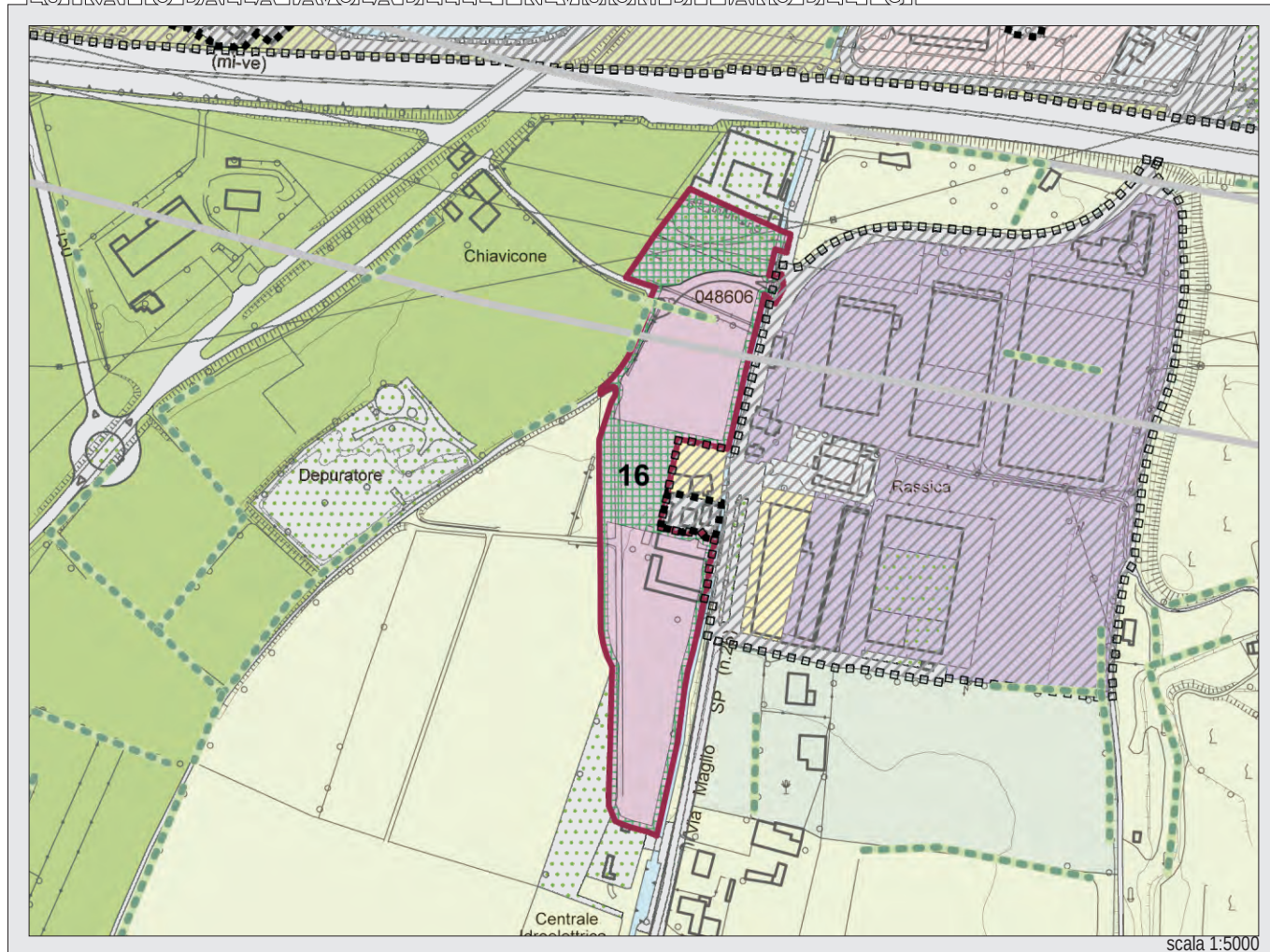
Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

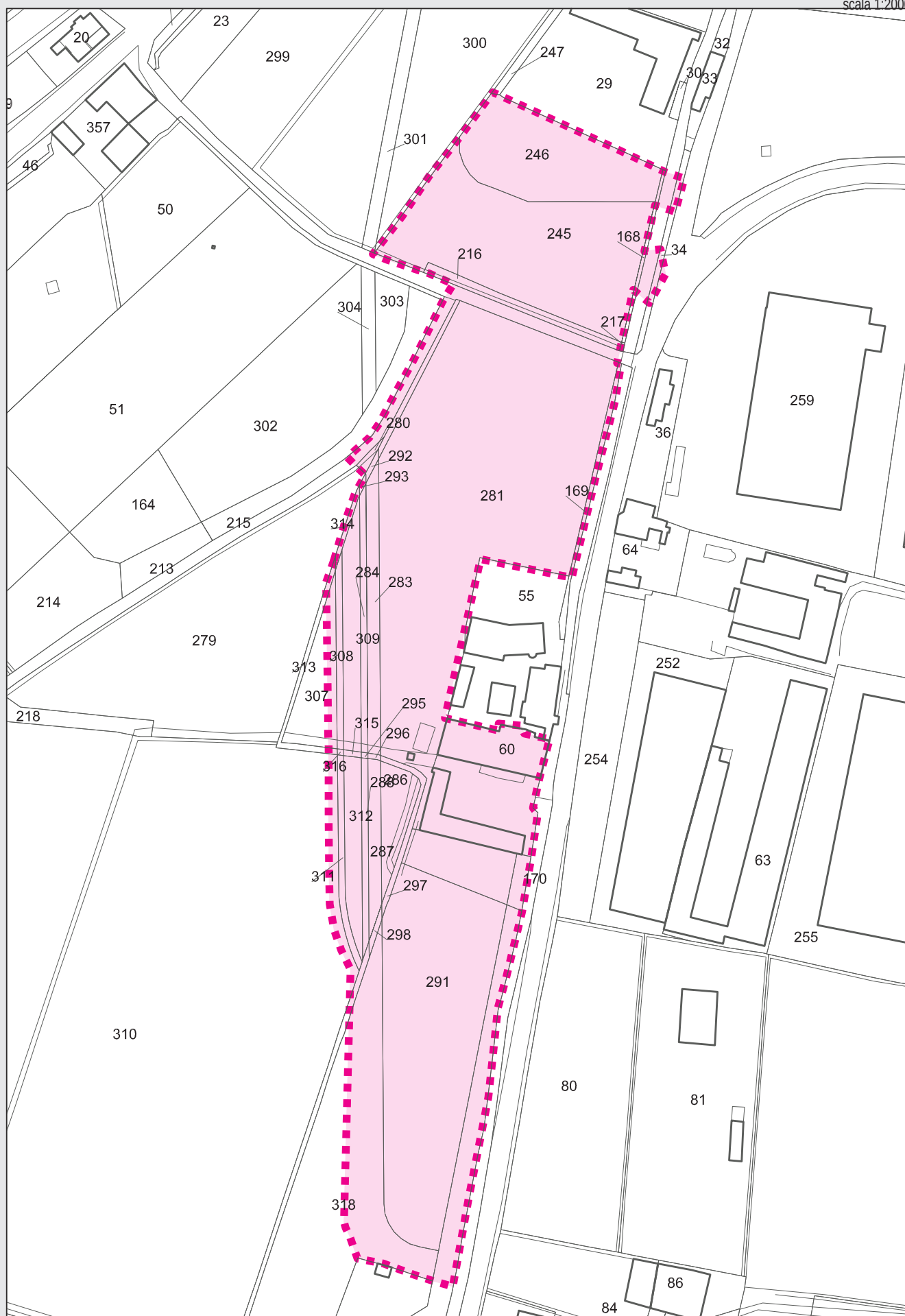
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori

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

35

40.1 Indici

Parametri distinti per destinazione:			1a	2a, 2b	4a, 4b, 4f	5b, 5d
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\	\	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\	\	\
	Volume predefinito		mc	\	\	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\	\	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\	\	\
	Utilizzazione predefinita		mq	3.095	825 (1)	4.450 (1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\	\
	Copertura predefinita		mq	\	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\	\
		slp	%	\	\	\
		SC	%	\	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30	31	32
Altezza	Minima		m	\	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	10,00	10,00	12,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	11,00	\	\

(1) Compresa le preesistenze

1. Per le attività produttive l'altezza massima è pari a 10,50 m, computata fino alla quota del filo superiore di tamponamento o del colmo di copertura (nel caso questo sia posto più in alto).
2. Per la destinazione 3c non vengono predefiniti valori di slp; essa è ammessa, comunque, nel limite del 15% della capacità edificatoria massima assentita sull'ambito.
3. 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".

40.2 Distanze

1. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno 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 dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

40.3 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla sottoscrizione di vincolo di pertinenzialità, a favore dell'attività principale insediata, dell'alloggio di servizio e della funzione direzionale connessa e complementare all'attività principale stessa.
2. 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, una fascia centrale ed una fascia in lato nord come da rappresentazione grafica. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) 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;
 - b) 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.
3. 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.
4. 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
5. Nella zona di mitigazione ambientale posta a nord dell'Ambito potrà essere realizzata una isola ecologica comunale.

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

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
						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	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	30	\	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	100	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	residenza turistico-alberghiera	2b	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	100	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	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	15	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	100	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	esercizio di vicinato	4a	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	100	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	150	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	100	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	20	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	\	20	50	\	\	\	97,08	100	A	A	A
	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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	\	\	\	PdC	PdC	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/PII	PR/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 Lungo il confine con ambiti di piano a

- 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

40.5 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.

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:	3.095,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	4.450,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	825,00 mq slp	4. Produttiva:	2.250,00 mq slp

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

1. Residenziale:	3.095,00 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	4.450,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	825,00 mq slp	4. Produttiva:	2.250,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	3.095,00	825,00	4.450,00	2.250,00

Note

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

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

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle 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	216.650,00	0,00	40.425,00	498.400,00	69.300,00
** € (Totale)	216.650,00	0,00	40.425,00	498.400,00	69.300,00

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): 824.775,00 €

totale: 824.775,00 €

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):	77,66 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	97,08 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 40.4 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 40.4, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 40.4 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 97,08 % 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

40.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (40.4, lettera d)

1. Il CCA verrà corrisposto con le seguenti modalità:

- a) cessione di un'area per la realizzazione di una piattaforma ecologica dell'estensione di circa 2.790 mq al valore di 25 €/mq, per un contributo di 69.750 €;
- b) dovrà essere corrisposta a favore dell'Amministrazione Comunale una somma aggiuntiva di 755.025 € finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.