

OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito, di nuova previsione, si pone quale obiettivo la realizzazione di edifici residenziali.
L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.

ESTENSIONE

5.089 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT, posto a sud-est del territorio comunale, è collocato nel mezzo del tracciato viario che collega le frazioni denominate Castel Venzago e Centenaro.

STATO DEI LUOGHI

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

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



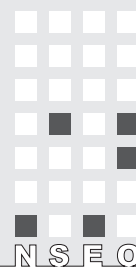
LOCALIZZAZIONE

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



N S E O

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITÀ 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



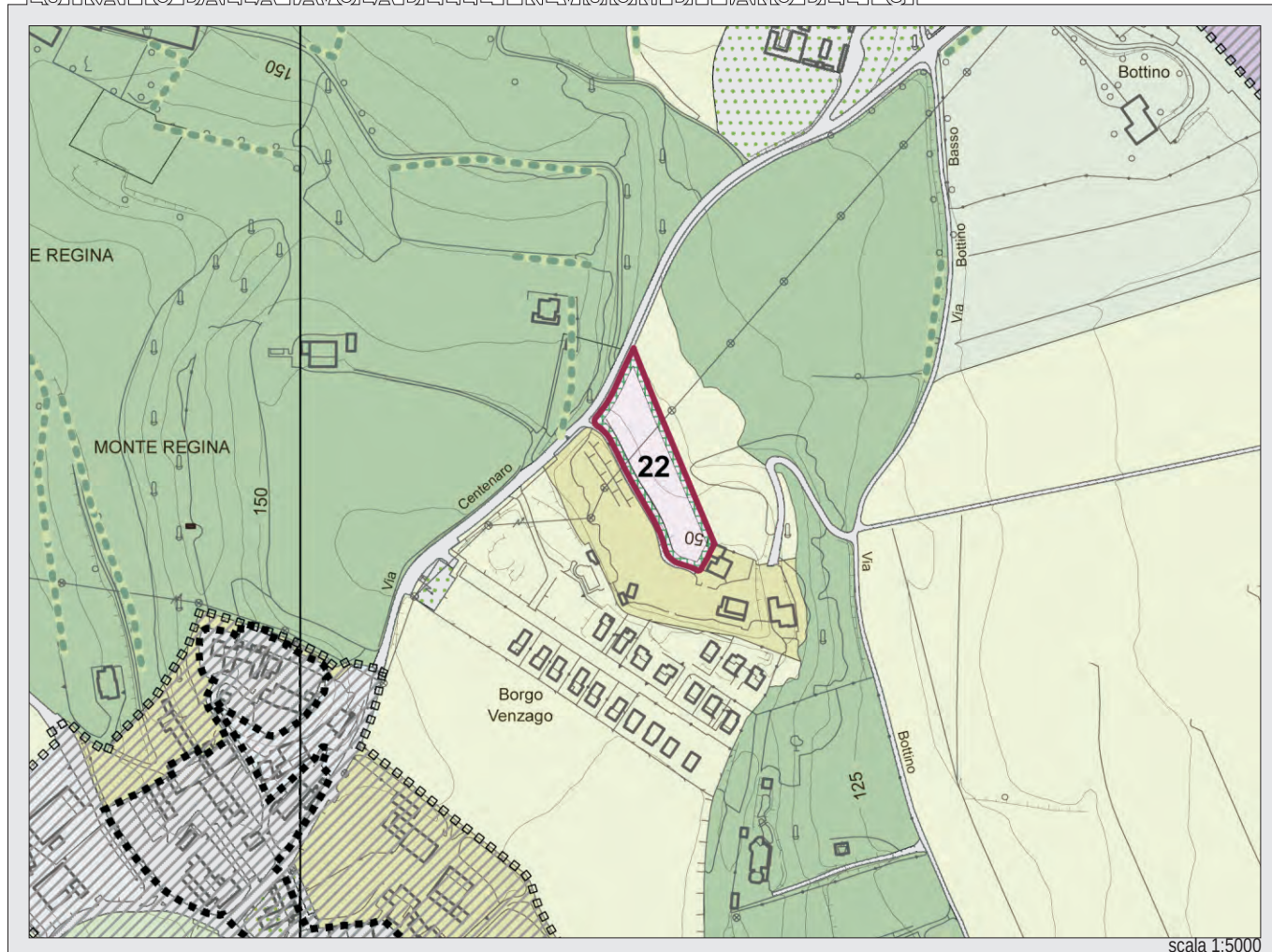
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori

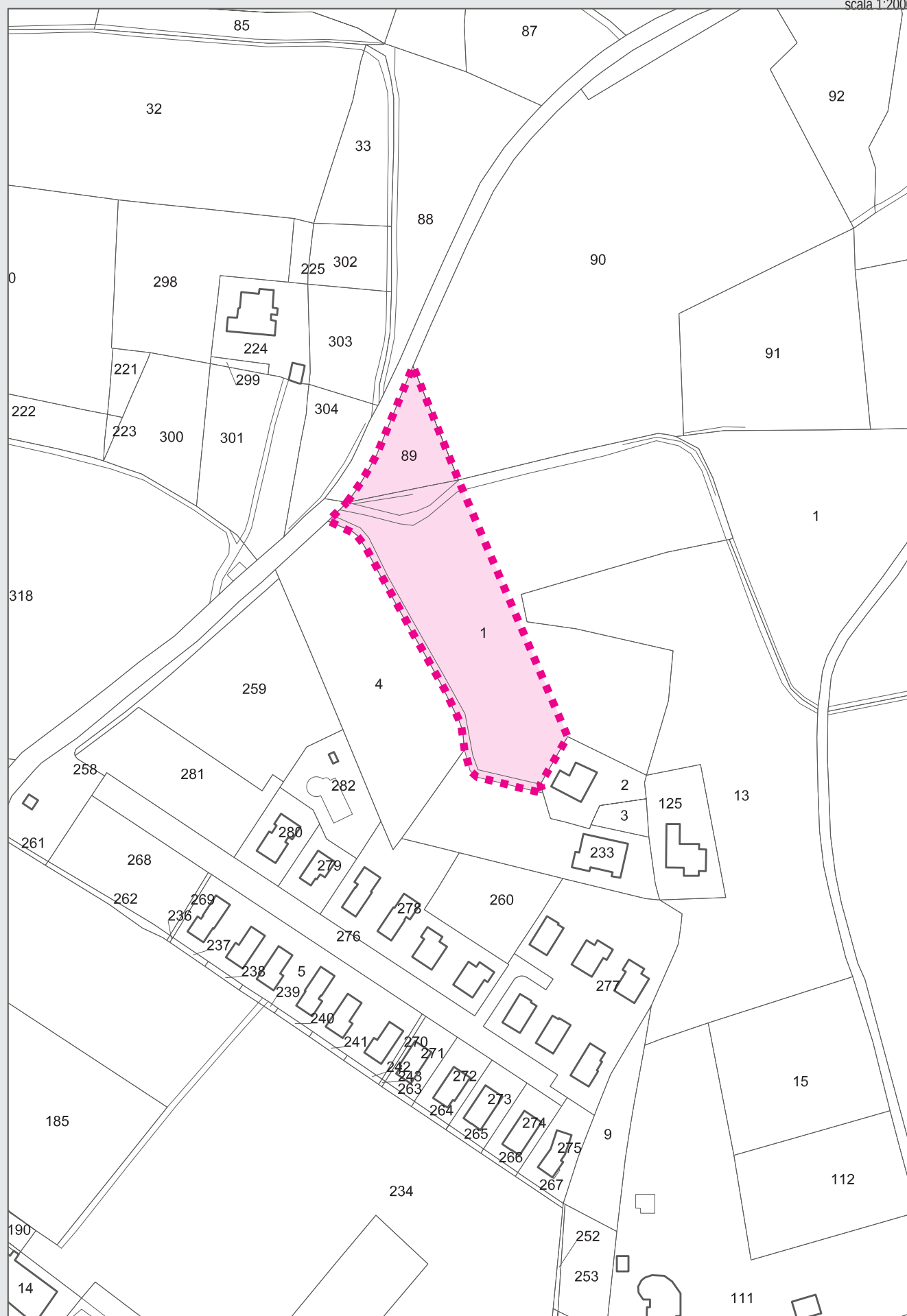


Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Rispetto stradale
RIM (PTCP - NTA art. 41)



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 49, 63



Identificazione delle aree esterne al perimetro dell'AdT in oggetto

46.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarla	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50

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".

46.2 Disposizioni particolari

1. 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:
 - 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.
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

46.3 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			
				% mc; slp	mq slp		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	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
	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	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	A	30	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	100	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	300 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	150	100	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	99

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

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

- con opere per tutte le destinazioni

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

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

NC: Nuova costruzione

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

46.4 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 2 del presente articolo):

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

1. Residenziale:	1.696,33 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	0,00 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:	1.696,33 mq slp	3. Commerciale-direzionale:	0,00 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	1.696,33	0,00	0,00	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 della determinazione 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	118.743,33	0,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	118.743,33	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione): 118.743,33 €

totale: 118.743,33 €

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):	70,00 €/mq
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	87,50 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 46.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 46.2, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 46.2 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 87,50 % 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

4. 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.

46.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (46.2, 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 ed in particolare:

COSTI DA SOSTENERE

- Pista ciclo-pedonale identificata con la sigla nel PdS SP10-10/15	703,00 ml	
- Superficie stimata del servizio denominato SP10-10/15	1.394,05 mq	
- Costo di cessione del servizio denominato SP10-10/15	10,00 €/mq	
- Totale costo di realizzazione del servizio denominato SP10-10/15	13.940,49 €	
- Area per verde di arredo adiacente al cimitero in loc. Verzago identificata con la sigla nel PdS SP01-03	11.904,33 mq	
- Costo di cessione del servizio denominato SP01-03	10,00 €/mq	
- Totale costo di realizzazione del servizio denominato SP01-03	119.043,30 €	
- Totale costo di cessione SP10-10/15 e SP01-03	132.983,79 €	

RIPARTIZIONE QUOTE VOLUMETRICHE TRA I COMPARTI

- ST Ambito di Trasformazione 22	5.089,00 mq
- Area per verde di arredo adiacente al cimitero in loc. Verzago identificata con la sigla nel PdS SP01-03	11.904,33 mq
- Superficie stimata del servizio denominato SP10-10/15 pista ciclo pedonale	1.394,05 mq
- Area interessata dall'Ambito di trasformazione 22	18.387,38 mq

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE TRA I COMPARTI

Compartista 1

- ST interna all'Ambito di Trasformazione (Foglio 49, mappale 89)	826,00 mq	
- ST esterna all'Ambito di Trasformazione ed adiacente al cimitero	11.904,33 mq	area non trasformabile
- indice di conversione	3,80	
	3.132,72 mq	
- ST esterna all'Ambito di Trasformazione per pista ciclo-pedonale	1.394,05 mq	area non trasformabile
- indice di conversione	3,80	
	366,86 mq	
- Totale superficie territoriale Compartista 1	4.325,57 mq	

Compartista 2

- ST interna all'Ambito di Trasformazione (Foglio 63, mappale 1)	4.263,00 mq
- Totale superficie territoriale convertita (Compartista 1 + Compartista 2)	8.588,57 mq

- Compartista 1	Totale ST	Percentuale	arrotondamento
4.325,57 mq	8.588,57 mq	= 50,36 %	50,00 %
- Compartista 2	Totale ST	Percentuale	arrotondamento
4.263,00 mq	8.588,57 mq	= 49,64 %	50,00 %

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE E DEI VOLUMI INTERNI ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

- Compartista 1	Indice territoriale	Volume massimo ammissibile
2.544,50 mq	x 1,00 mc/mq =	2.544,50 mc
- Compartista 2	Indice territoriale	Volume massimo ammissibile
2.544,50 mq	x 1,00 mc/mq =	2.544,50 mc

STANDARD DI QUALITA'

- Compartista 1	Percentuale	CCA	
50,00 %	x	118.743,33 €	= 59.371,67 €
- Compartista 2	Percentuale	CCA	
50,00 %	x	118.743,33 €	= 59.371,67 €

MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DEGLI STANDARD

- Slp massima assentito (punto 1, lettera A del presente articolo):	1.696,33 mq	
- Altezza virtuale	3,00 m	
- Volume massimo assentito	5.088,99 mc	
- Applicazione dell'art. 19, comma 2	150,00 mc/ ab	
- Abitanti	33,93 ab	
- Servizi pubblici in cessione (art.19, comma 3)	30,00 mq/ab	
- Standard da reperire	1.017,80 mq	
- Valore di monetizzazione	80,00 €/mq	
- Monetizzazione per la mancata cessione dell'area	81.423,84 €	
- Compartista 1	Percentuale	Monetizzazione
	50,00 % x	81.423,84 € =
		40.711,92 €
- Compartista 2	Percentuale	Monetizzazione
	50,00 % x	81.423,84 € =
		40.711,92 €

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI

-	Volume massimo assentito					5.088,99 mc
-	Tariffa urbannizzazioni secondarie per edifici residenziali					12,93 €/mq
						65.800,64 €
-	Compartista 1	Percentuale		Oneri		
		50,00 %	x	65.800,64 €	=	32.900,32 €
-	Compartista 2	Percentuale		Oneri		
		50,00 %	x	65.800,64 €	=	32.900,32 €

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLO STANDARD DI QUALITA', MONETIZZAZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI

- Compartista 1	132.983,91 €	
	cede al Comune le aree esterne all'Ambito di Trasformazione per un valore di	132.983,79 €
- Compartista 2	132.983,91 €	
	versa al comune la somma da destinarsi alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi	