

ART. 47 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 23
 Subambito:
 Destinazione prevalente: residenziale, servizi pubblici

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.
 E' prevista la realizzazione di un verde attrezzato di circa 1.500 mq.

ESTENSIONE

4.285 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT, posto ad est del territorio comunale, è collocato nei pressi della località denominata San Cipriano.

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



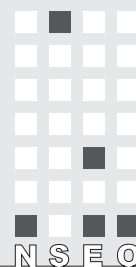
LOCALIZZAZIONE

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



FUNZIONIALE 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

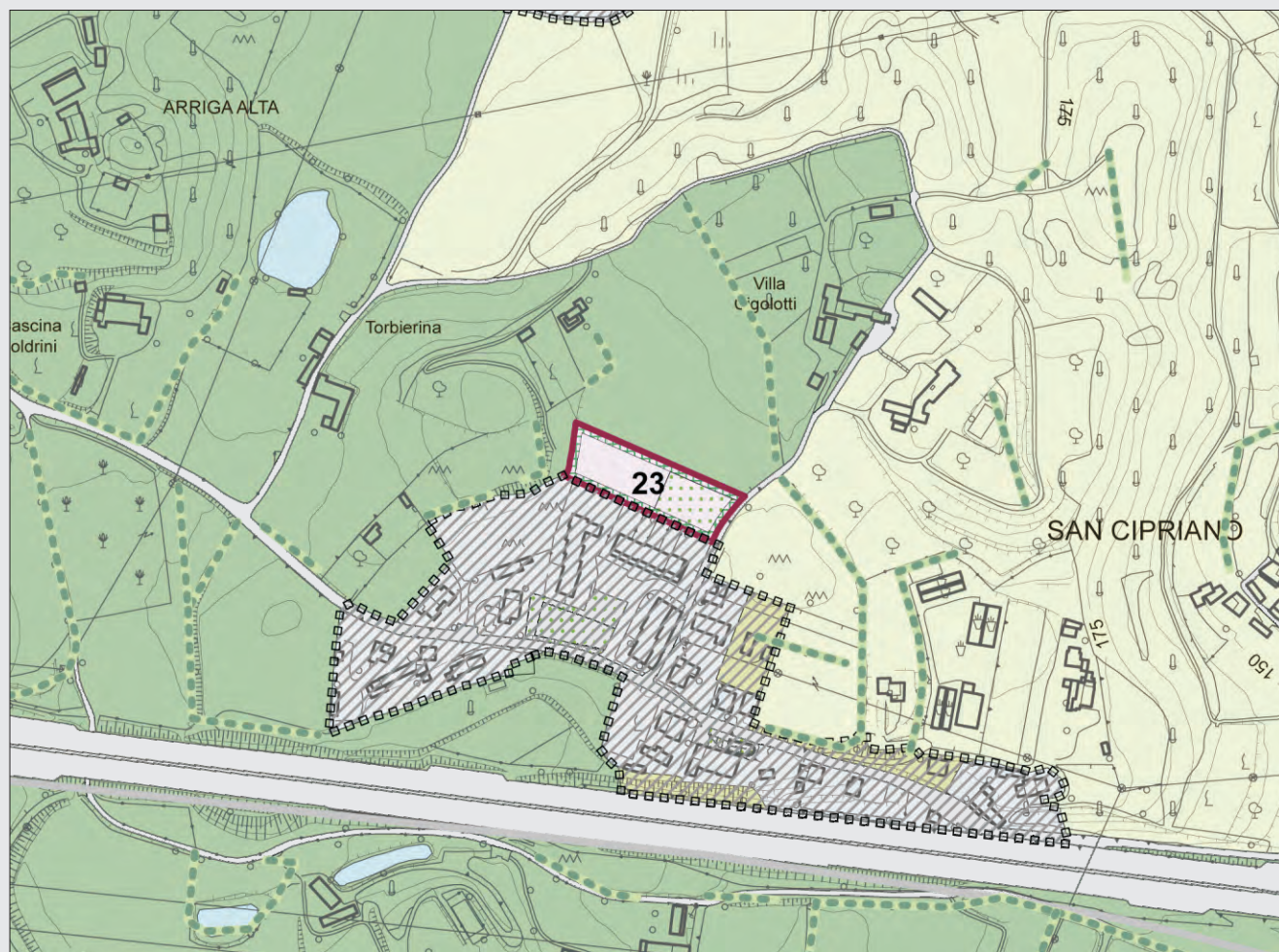
Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS

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

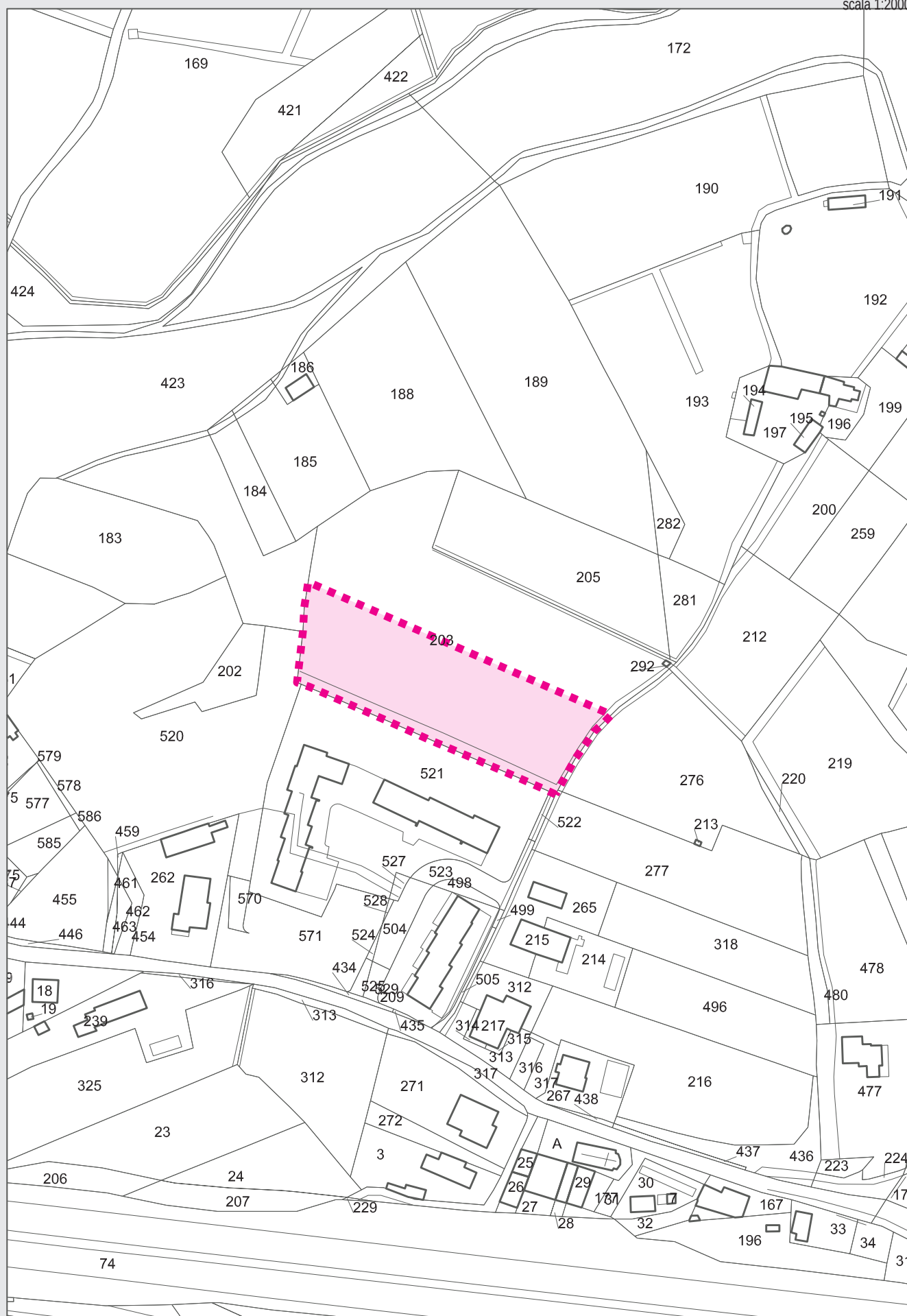
Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Rispetto stradale
RIM (PTCP - NTA art. 41)



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



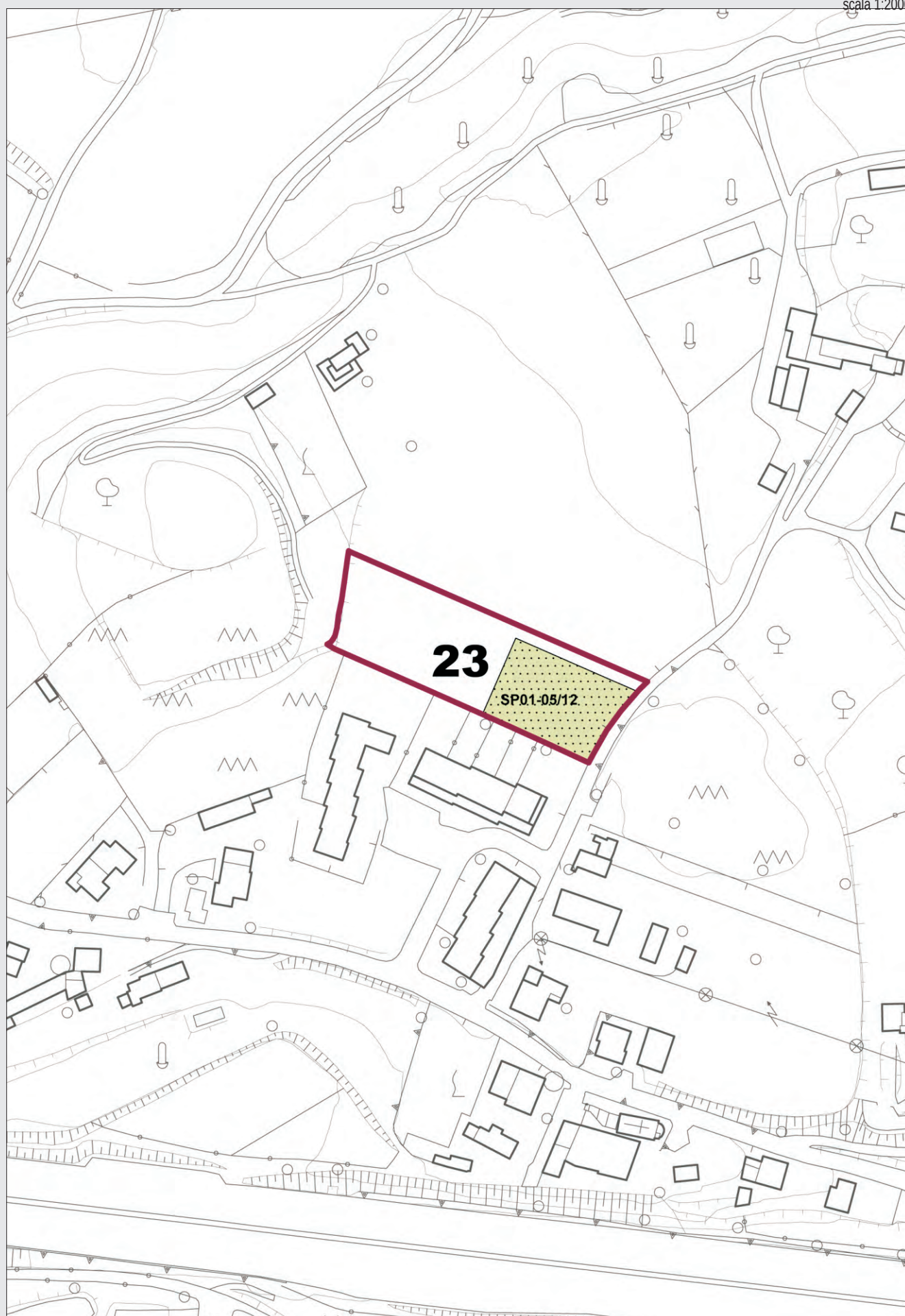
scala 1:5000



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

Catasto terreni, fg.logico

32



Identificazione delle aree da destinare a servizio pubblico

47.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	0,60
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
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
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".

47.2 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.

47.3 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	\	50	\	\	\	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	50	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	20	250 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	100	50	\	\	\	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	50	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	87,5	100	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi 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
- 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

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

Classificazione dei servizi				Destinazioni		
				Ammissibilità	QM	SDM
					[% mc o slp]	[mq slp]
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	A	\	SP
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	NA	-	-
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	NA	-	-
		scuole dell'infanzia	03-02	NA	-	-
		scuole primarie	03-03	NA	-	-
		scuole secondarie di primo grado	03-04	NA	-	-
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	NA	-	-
		scuole CONI	03-06	NA	-	-
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	NA	-	-
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	NA	-	-
		associazioni per l'istruzione	03-10	NA	-	-
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	NA	-	-
		associazioni sportive	04-02	NA	-	-
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	NA	-	-
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	NA	-	-
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni:

- A Destinazioni ammesse.
- NA Destinazioni non ammesse.
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
- SDM Soglia dimensionale massima.
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
- SP Secondo progetto.

47.5 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:	857,00 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:	857,00 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	857,00	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	59.990,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** € (Totale)	59.990,00	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): 59.990,00 €

totale: 59.990,00 €

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):	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 47.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 47.2, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 47.2 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 scomutate dal contributo compensativo determinato dal valore in % del precedente comma 2 moltiplicato per il valore unitario del precedente comma 3.

47.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (47.2, 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:

a) Slp massima assentito (punto 1, lettera A del presente articolo):	857,00 mq
b) Altezza virtuale	3,00 m
c) Volume massimo assentito	2.571,00 mc
d) Applicazione dell'art. 19, comma 2	150,00 mc/ ab
e) Abitanti	17,14 ab
f) Servizi pubblici in cessione (art.19, comma 3)	30,00 mq/ab
g) Standard da reperire e ceduti	514,20 mq
h) Verde attrezzato identificato con la sigla nel PdS SP01-05/12	1.500,00 mq
i) Cessione aree in eccedenza allo standard indotto	985,80 mq
l) Valore unitario di acquisizione dell'area in eccedenza	60,00 €
m) Valore di acquisizione dell'area in eccedenza	59.148,00 €
n) Valore del contributo compensativo aggiuntivo	59.990,00 €

La differenza di 842,00 € dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale