

ART. 38 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13– DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE

1. Obiettivo del piano:

Il piano prevede la trasformazione delle aree per l'edificazione di esercizi commerciali di vicinato e/o medie strutture di vendita, con un indice di utilizzazione territoriale del 100% e rapporto di copertura del 50% **per una superficie pari a 5.971 mq (UMI1) e per la realizzazione di parcheggi pertinenziali e ad uso pubblico per una superficie pari a 3.597 (UMI2).**

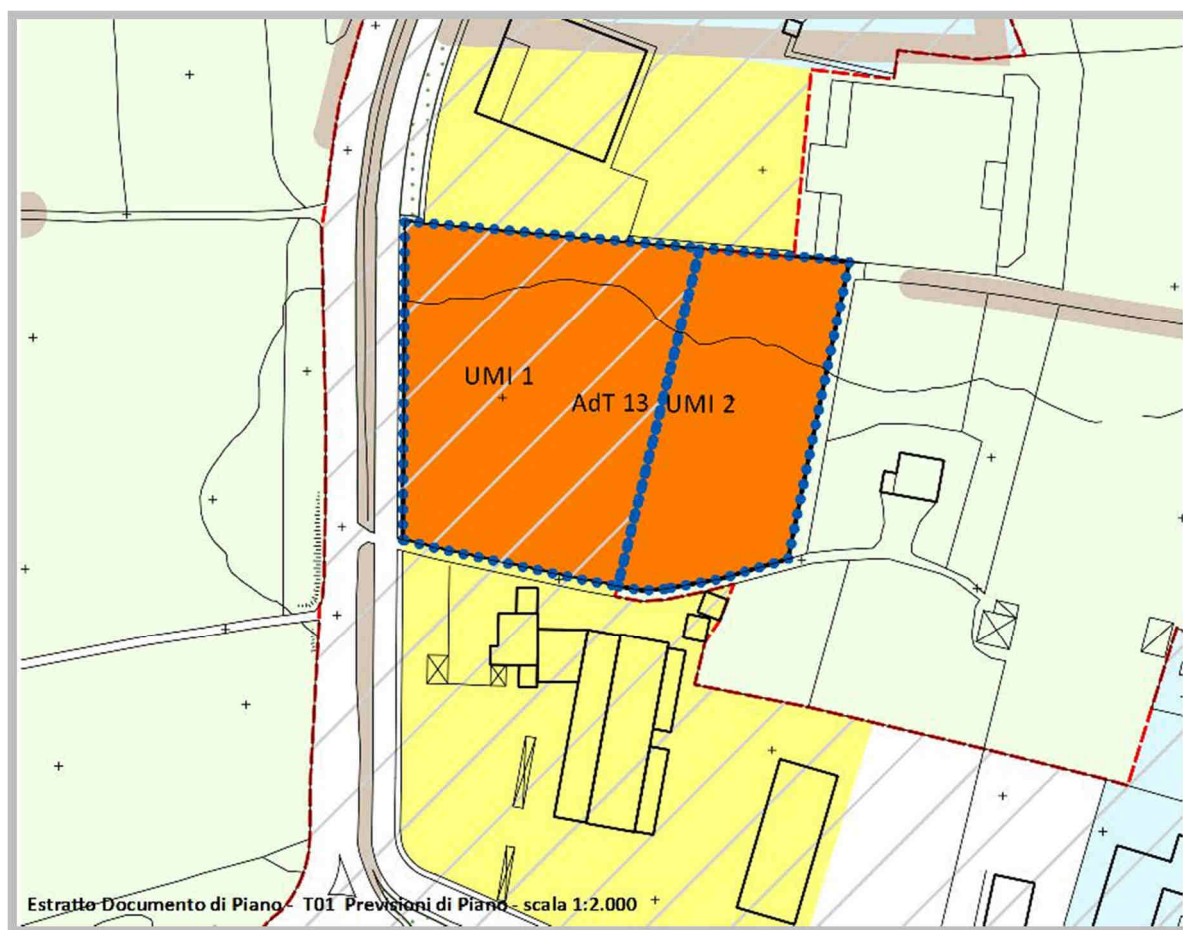
ESTENSIONE Superficie territoriale	UBICAZIONE	LOCALIZZAZIONE	MORFOLOGIA	CONFORMAZIONE	FUNZIONI NELL'IMMEDIATO INTORNO	
<u>9.567 di cui</u> 5.970 mq <u>(UMI1) e</u> <u>3.597 (UMI2)</u> [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]	Collocato nel settore meridionale del Comune, lungo via Trevisago.	<u>Parzialmente</u> interno al tessuto urbano consolidato	Pianeggiante	Irregolare	N	Commerciale
					S	Commerciale
					E	Agricola
					O	Viabilità

2. Individuazione:

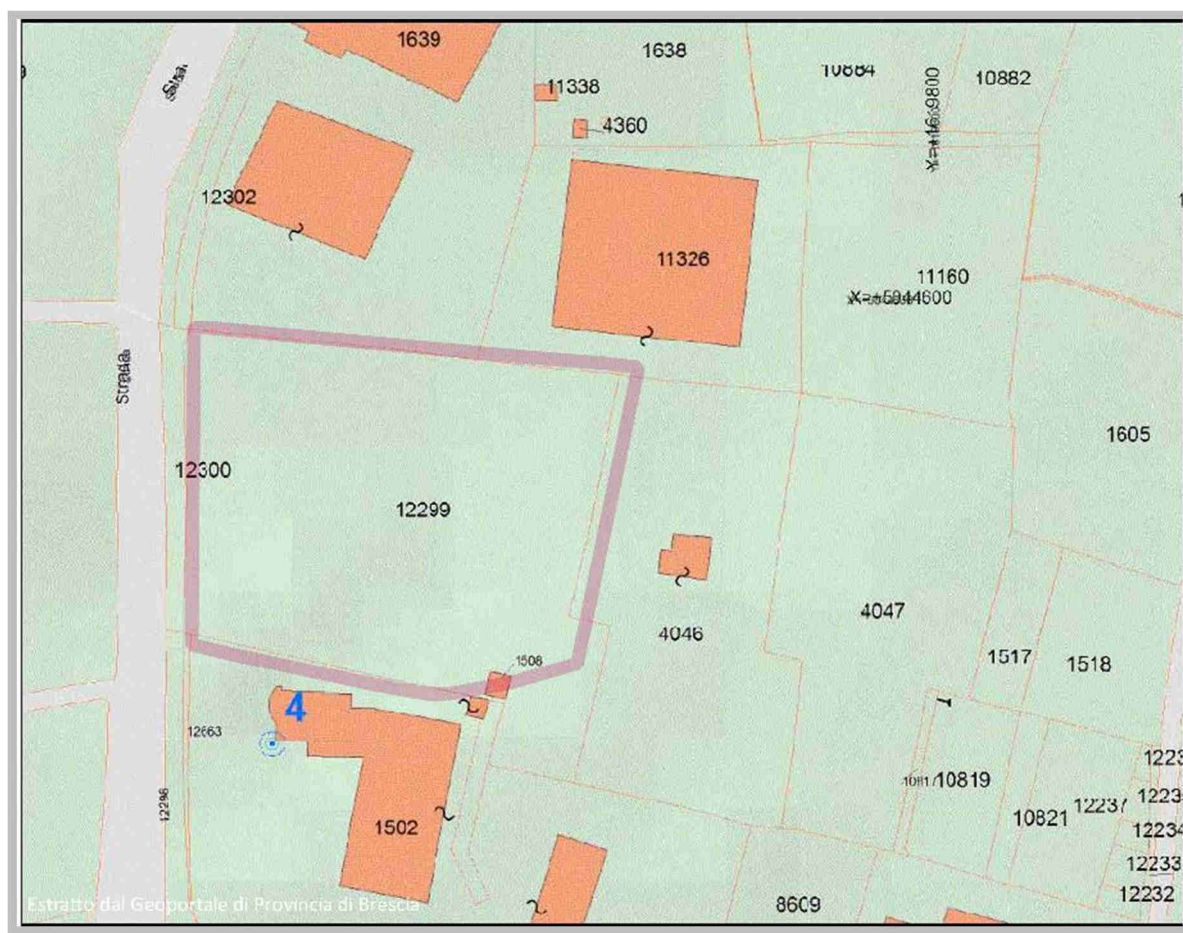


Descrizione del contesto	AdT13	
Classe di sensibilità paesistica	Classe 3	Sensibilità paesistica media
Classe di fattibilità geologica	Classe 3	3h) Possibile ristagno con caratteristiche fisico meccaniche scadenti
Rete Ecologica Regionale	Elementi di primo livello	Colline Gardesane (cod. 19)
Elementi Rete Ecologica Comunale	Corridoi e connessioni ecologiche	Varchi REC da mantenere e deframmentare
Vincoli		Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 (art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
		Centro Abitato art. 4 D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285
		Limite rispetto allevamenti zootecnici (regolamento locale di igiene)
Uso del Suolo (Dusaf 4)	seminativi semplici	

3. Estratto tavola:



4. Particelle catastali coinvolte:



38.1 INDICI

Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	Utilizzazione territoriale (UT)	100% (UMI1)
Superficie Coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC) territoriale	0,5 mq/mq (UMI1)
Verde	Rapporto di verde profondo	15% (UMI1)
Altezza (H) massima	secondo art. 11.1 comma 1	10,50 m (UMI1)

38.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Vista l'interferenza dell'AdT 13 con la fascia di rispetto degli allevamenti, atteso che trattasi di previsione derivante da PRG e che secondo il Regolamento Locale di Igiene non deve essere osservato il principio di reciprocità, in quanto considerata preesistente, si ritiene comunque di prescrivere per l'ambito in parola un'analisi dettagliata di criticità e molestie per il tema in esame. **L'area identificata con UMI2 è destinata esclusivamente a parcheggi pertinenziali e ad uso pubblico a servizio della attività commerciale insediata nella UMI1 fatta salva la possibilità di localizzarvi una porzione minoritaria del volume edificato, in ragione dell'allineamento del fronte strada con gli edifici collocati a nord.**

38.3 DESTINAZIONI, MODALITÀ D'INTERVENTO, AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
Residenziale	Ammissibili	1d - di servizio	20%	150 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	1a – extra agricola 1b- agricola 1c - extra agricola in aree agricole 1e - non riconosciuta negli ambiti di piano	/	/
Turistico	Ammissibili	/	/	/
	Non Ammissibili	2a – albergo, 2b - residenza turistico-alberghiera, 2c – motel condhotel , 2d - villaggio turistico, 2e – campeggio, 2f - area di sosta	/	/
Direzionale	Ammissibili	3a - complesso per uffici,	80%	/
		3b - studio professionale	40%	/
		3c - ufficio complementare	20%	200 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	/	/	/
Commerciale	Ammissibili	4a - esercizio di vicinato	100%	150 mq s.l.p.(1)
		4b - media distribuzione di vendita	100%	1.500 mq s.l.p.(1)
		4e - autosaloni/esposizioni merceologiche	80%	1.500 mq s.l.p.(1)
		4f - pubblico esercizio	40%	200 mq s.l.p. (1)
	Non Ammissibili	4c - grande distribuzione di vendita 4d - centro commerciale 4g - distributore di carburante	/	/
Produttivo	Ammissibili	5b - artigianato di servizio	20%	200 mq s.l.p. (1)
	Non Ammissibili	5a - extra agricolo in aree agricole 5c - attività non riconosciuta 5d - artigianato e industria 5e - deposito a cielo aperto	/	/
Agricolo	Ammissibili	/	/	/
	Non Ammissibili	6a - depositi e strutture di servizio 6b – 6c – 6d - allevamenti zootecnici 6e – serre fisse, 6f - attività agrituristiche	/	/
Altro	Ammissibili	7b - parcheggi privati	100%	/
	Non Ammissibili	7a - discoteche, sale ballo	/	/
(1) Per ogni singola attività				

2. Modalità di intervento

Modalità di intervento		Manutenzione straordinaria (MS)(1)	Restauro e risanamento conservativo (RRC)	Ristrutturazione edilizia (RE)	Ristrutturazione urbanistica (RU)	Ampliamento (A)	Cambio di destinazione d'uso con opere (CDU)	Nuova costruzione (NC)
Destinazione								
Residenziale	1d	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
Direzionale	3a	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
	3b	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
	3c	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA

Commerciale	4a	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA
	4b	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA
	4e	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA
	4f	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA
Produttivo	5b	PdC	PdC	\	\	PdC	PdCc	PA
Altro	7b	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA

(1) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC
PdCc: permesso di costruire convenzionato (art. 14.14 NTA)
PdC: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività
PA: piano attuativo

3. Aree per servizi pubblici

Destinazione d'uso degli edifici		Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto	quota massima monetizzabile	Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento	quota massima monetizzabile
Residenziale	1d	30 mq/abitante	100%	30% s.l.p.	100%
Direzionale	3a	100% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
	3b	100% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
	3c	100% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
Commerciale	4a	100% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
	4b	150% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
	4e	100% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
	4f	150% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
Produttivo	5b	20% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
Altro	7b	\	\	\	\

Le quote si applicano in caso di PA: Piano Attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento) e di PdCc: Permesso di costruire convenzionato.

4. Esecuzione di opere convenzionate:

E' ammissibile la realizzazione di arredo urbano ed opere di urbanizzazione primaria, non è ammissibile la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il valore delle opere convenzionate è uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, e degli SP di qualità.

5. Adozione dei piani attuativi: Consiglio Comunale.

38.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE: DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA PER OPERE COMPENSATIVE

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

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

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti 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 consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1	Destinazione residenziale	0,00 mq s.l.p.
2	Destinazione turistico-alberghiera	0,00 mq s.l.p.
3	Destinazione commercial-direzionale	0,00 mq s.l.p.
4	Destinazione produttiva	0,00 mq s.l.p.

b. Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1	Destinazione residenziale	0,00 mq s.l.p.
2	Destinazione turistico-alberghiera	0,00 mq s.l.p.
3	Destinazione commercial-direzionale	5.970,00 mq s.l.p.
4	Destinazione produttiva	0,00 mq s.l.p.

- c. Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1	Destinazione residenziale	0,00 mq s.l.p.
2	Destinazione turistico-alberghiera	0,00 mq s.l.p.
3	Destinazione commercial-direzionale	5.970,00 mq s.l.p.
4	Destinazione produttiva	0,00 mq s.l.p.

Destinazione (1)	residenziale	residenziale convenzionata	turistico-alberghiera	commercial-direzionale	produttiva
mq s.l.p. CD (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
mq s.l.p. NC (2)	0,00	0,00	0,00	5.970,00	0,00

Note:

(1) 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.

(2) 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 disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

- d. Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione	residenziale	residenziale convenzionata	turistico-alberghiera	commercial-direzionale	produttiva
€/mq s.l.p. CD (1)	80,00 33,50	40,00 16,75	53,50 33,10	40,00 32,16	26,50 24,62
€/mq s.l.p. NC (1)	120,00 50,00	60,00 25,00	80,00 49,40	60,00 48,00	40,00 36,75

Note:

(1) Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD. I valori attribuiti alla destinazione residenziale sono differenziati in base alla suddivisione del territorio comunale in tre fasce, così come indicate nella T08 del Documento di Piano.

- e. Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione	residenziale	residenziale convenzionata	turistico-alberghiera	commercial-direzionale	produttiva
€ CD (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ NC (1)	0,00	0,00	0,00	358.200,00 286.560,00	0,00
€ (2)	0,00	0,00	0,00	358.200,00 286.560,00	0,00

Note:

(1) Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

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

Valore del contributo compensativo aggiuntivo:

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

000.000,00€

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

~~358.200,00~~ **286.560,00€**

totale:

~~358.200,00~~ **286.560,00€**

- 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):

~~200,00~~ **160,00€/mq**

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):

~~60,00~~ **48,00€/mq**

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):

30%

5. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 38.3 **comma 3** (~~lettere "a" e "c"~~), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 38.3 **comma 3**, ~~lettera "d"~~ del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma ~~38.3 del presente punto~~ e di seguito riportata: SP di qualità 30% mq di slp.
6. 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: ~~200,00~~ **160,00** €/mq.

38.5 OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITÀ (~~38.3, 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.