

ART. 49 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 22– DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Obiettivo del piano:

Il piano prevede la trasformazione delle aree per l'edificazione a fini prevalentemente residenziali con indice territoriale 0,3 mc/mq. L'ambito era soggetto a Piano di Lottizzazione all'interno del PRG destinato all'insediamento di attività turistico ricettive con un indice di 1 mc/mq . Con l'introduzione dell'area come Ambito di Trasformazione si intende ridimensionare le volumetrie assentite con un'importante riduzione dell'indice destinandolo a residenze a bassa densità.

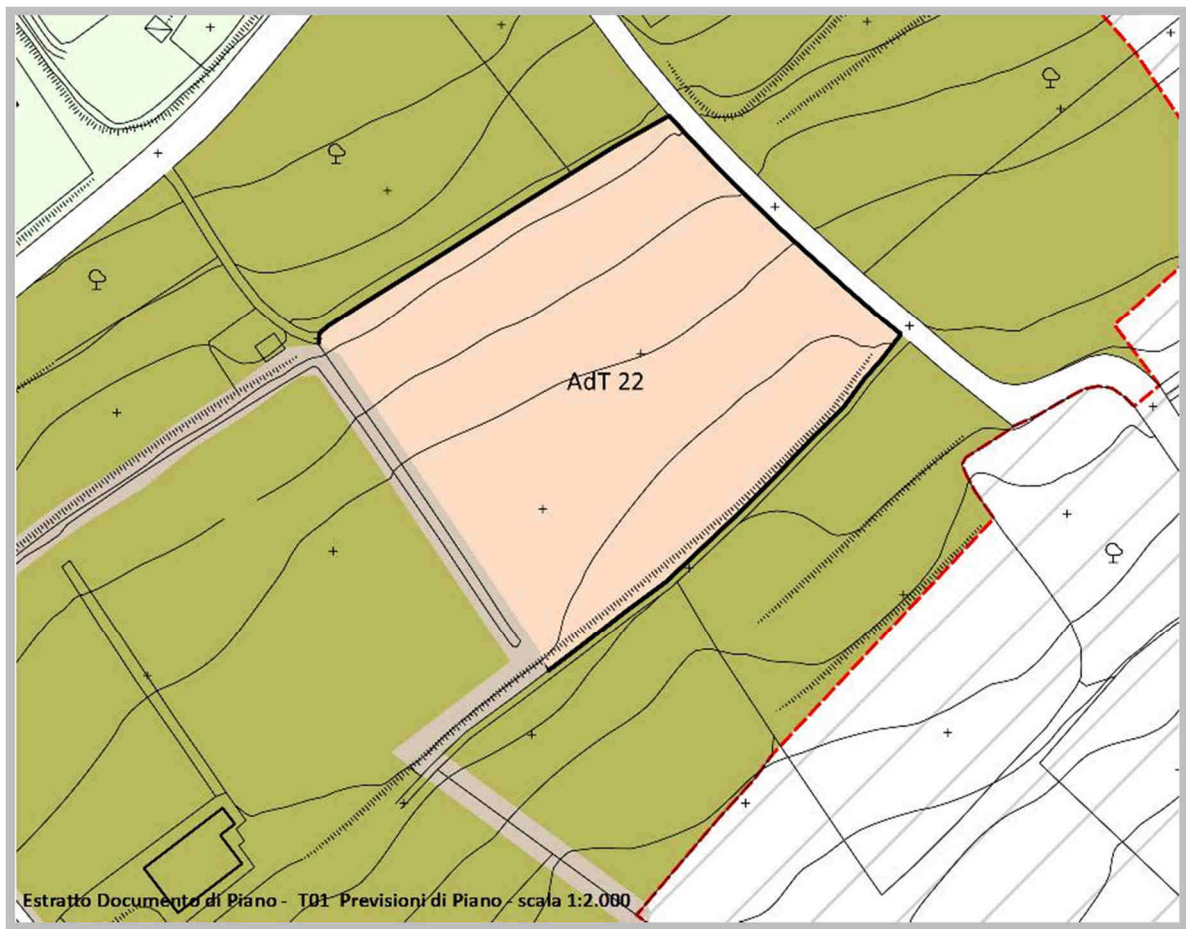
ESTENSIONE Superficie territoriale	UBICAZIONE	LOCALIZZAZIONE	MORFOLOGIA	CONFORMAZIONE	FUNZIONI NELL'IMMEDIATO INTORNO	
11.865 mq [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]	Collocato nel settore sud orientale del Comune, lungo via del Zocco	Esterno al tessuto urbano consolidato	Leggero declivio	Regolare	N	Agricola
					S	Agricola
					E	Agricola
					O	Agricola

2. Individuazione:

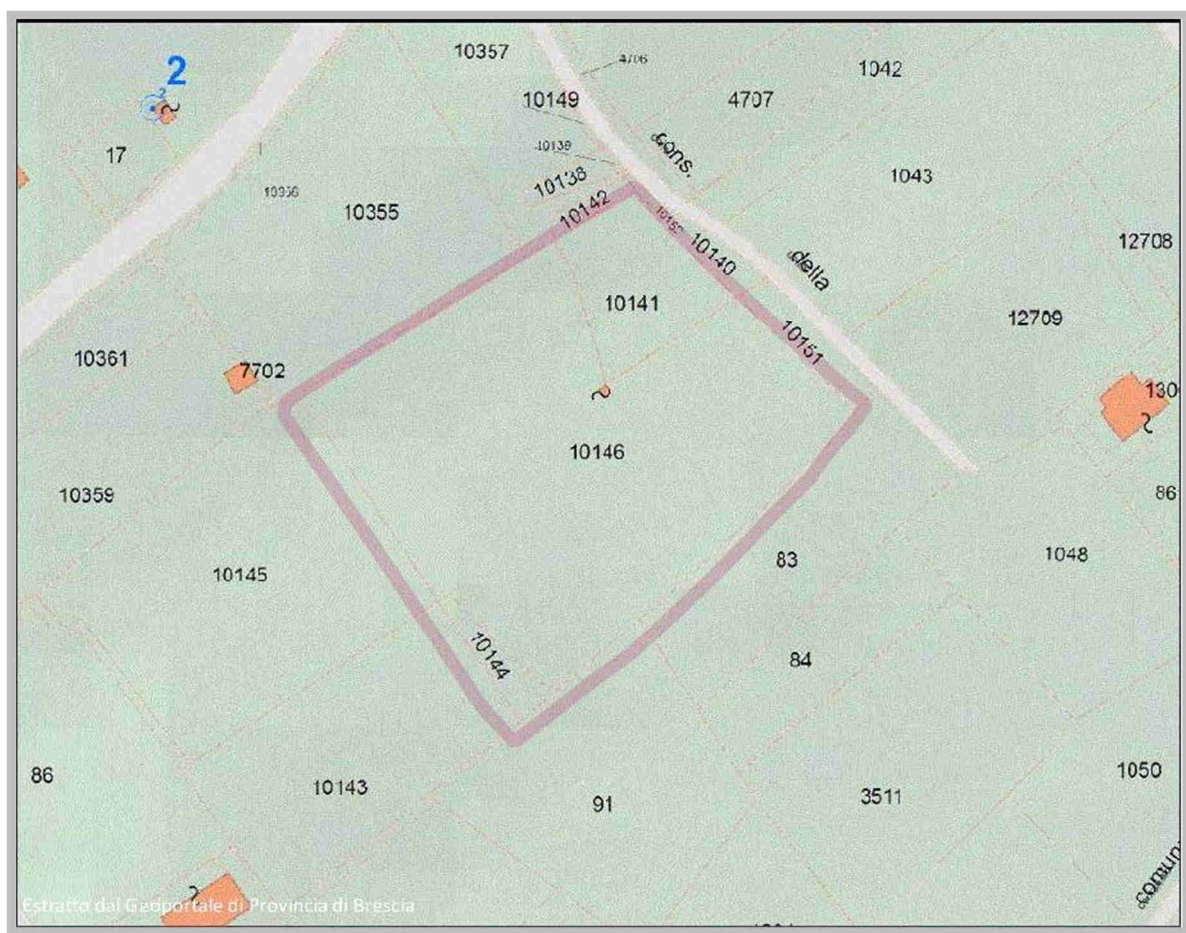


Descrizione del contesto	AdT22	
Classe di sensibilità paesistica	Classe 5	Sensibilità paesistica molto alta
Classe di fattibilità geologica	Classe 2	2b) Aree con pendenza moderatamente acclive, caratterizzate dall'affioramento di terreni con discrete caratteristiche fisico meccaniche
	Classe 4	4f) Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
Rete Ecologica Regionale	Elementi di primo livello	Colline Gardesane (cod. 19)
Elementi Rete Ecologica Comunale	Aree di supporto	Aree agricole
Vincoli		Distanza dai luoghi sensibili (500 metri)
		Fascia di rispetto Reticolo Idrico Minore
	Bellezze di insieme	Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 (art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42) Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 (art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
Uso del Suolo (Dusaf 4)		Seminativi semplici

3. Estratto tavola:



4. Particelle catastali coinvolte:



49.1 INDICI

Volume (V)	Indice territoriale (IT)	0,30 mc/mq
Verde	Rapporto di verde profondo	30%
Altezza (H) massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	3,00 m
	(edifici con ultimo solaio inclinato)	4,50 m

49.2 DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite è vincolata al mascheramento su ogni lato dell'ambito di trasformazione. Dovrà essere messa in posa, a tal fine, una barriera naturale costituita da essenze arboree ad alto fusto sempreverdi desunte dallo studio agronomico comunale **dallo studio della Rete Ecologica Comunale**. In attuazione delle previsioni di piano, la posa di detta barriera dovrà avvenire (preventivamente alla consegna delle opere di urbanizzazione) a mezzo di elementi arborei dell'altezza minima di 2 m.
2. E' da intendersi fatto salvo quanto stabilito nell'atto pubblico amministrativo - Cessione aree standards - rep.n.1130 - stipulato dal segretario del comune di Manerba del Garda Dott. Raineri Bruno, in data 22 gennaio 2000; ciò ha diretta incidenza su quanto previsto ai punti seguenti del presente articolo.

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

1. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso			Quota massima rispetto al peso	Soglia dimensionale massima
--------------------	--	--	--------------------------------	-----------------------------

			insediativo ammissibile	(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
Residenziale	Ammissibili	1a – extra agricola	100%	\
	Non Ammissibili	1b- agricola 1c - extra agricola in aree agricole 1d - di servizio 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	3b - studio professionale	10%	\
	Non Ammissibili	3a - complesso per uffici 3c - ufficio complementare	\	\
Commerciale	Ammissibili	4a - esercizio di vicinato	30%	150 mq s.l.p.(1)
		4f - pubblico esercizio	20%	200 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	4b - media distribuzione di vendita 4c - grande distribuzione di vendita 4d - centro commerciale 4e - autosaloni/esposizioni merceologiche 4g - distributore di carburante	\	\
Produttivo	Ammissibili	5b - artigianato di servizio	20%	150 mq s.l.p.(1)
	Non Ammissibili	5a - extra agricola 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	1a	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA
Direzionale	3b	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA
Commerciale	4a	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	1a	30 mq/abitante	100%	62% s.l.p.	100%
Direzionale	3b	100% s.l.p.	50%	62% s.l.p.	100%
Commerciale	4a	100% s.l.p.	50%	62% s.l.p.	100%
	4f	150% s.l.p.	50%	62% s.l.p.	100%
Produttivo	5b	20% s.l.p.	50%	62% 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.

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

1. 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	1.186,50 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.

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

1	Destinazione residenziale	1.186,50 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.

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)	1.186,50	0,00	0,00	0,00	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)	100,00 62,31	50,00 31,16	53,50 43,28	40,00 24,12	26,50 19,93
€/mq s.l.p. NC (1)	150,00 93,00	75,00 46,50	80,00 64,60	60,00 36,00	40,00 29,75
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)	177.975,00 110.344,50	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (2)	177.975,00 110.344,50	0,00	0,00	0,00	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): 177.975,00 **110.344,50€**
totale: 177.975,00 **110.344,50€**

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): 242,00 **150,00€/mq**
2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): 150,00 **93,00€/mq**
3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 62%

- Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 49.3 **comma 3** (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 49.3 **comma 3**, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma ~~49.3 del presente punto~~ e di seguito riportata: SP di qualità 50% mq di slp.
- 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: ~~242,00~~ **150,00€/mq**.

49.5 OPERE COMPENSATIVE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUALITÀ ~~(49.3, LETTERA D)~~

- 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.