

ART.29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6
Subambito: /
Destinazione prevalente: residenziale (articolo 21, punto 2)

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione costituisce il completamento dell'ambito urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale ubicato nella frazione di Siviano Porto.

La realizzazione di tale ambito sarà subordinato alla riqualificazione della strada di collegamento posta a monte dell'area in oggetto, al fine di renderla adeguata sia per quanto riguarda la sezione stradale con larghezza minima di metri 2,50, che per quanto riguarda le opere urbanizzative quali la predisposizione interrata delle canalizzazioni dell'illuminazione pubblica.

ESTENSIONE

504 mq (ST).

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito si trova in posizione centro orientale rispetto l'intero territorio comunale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

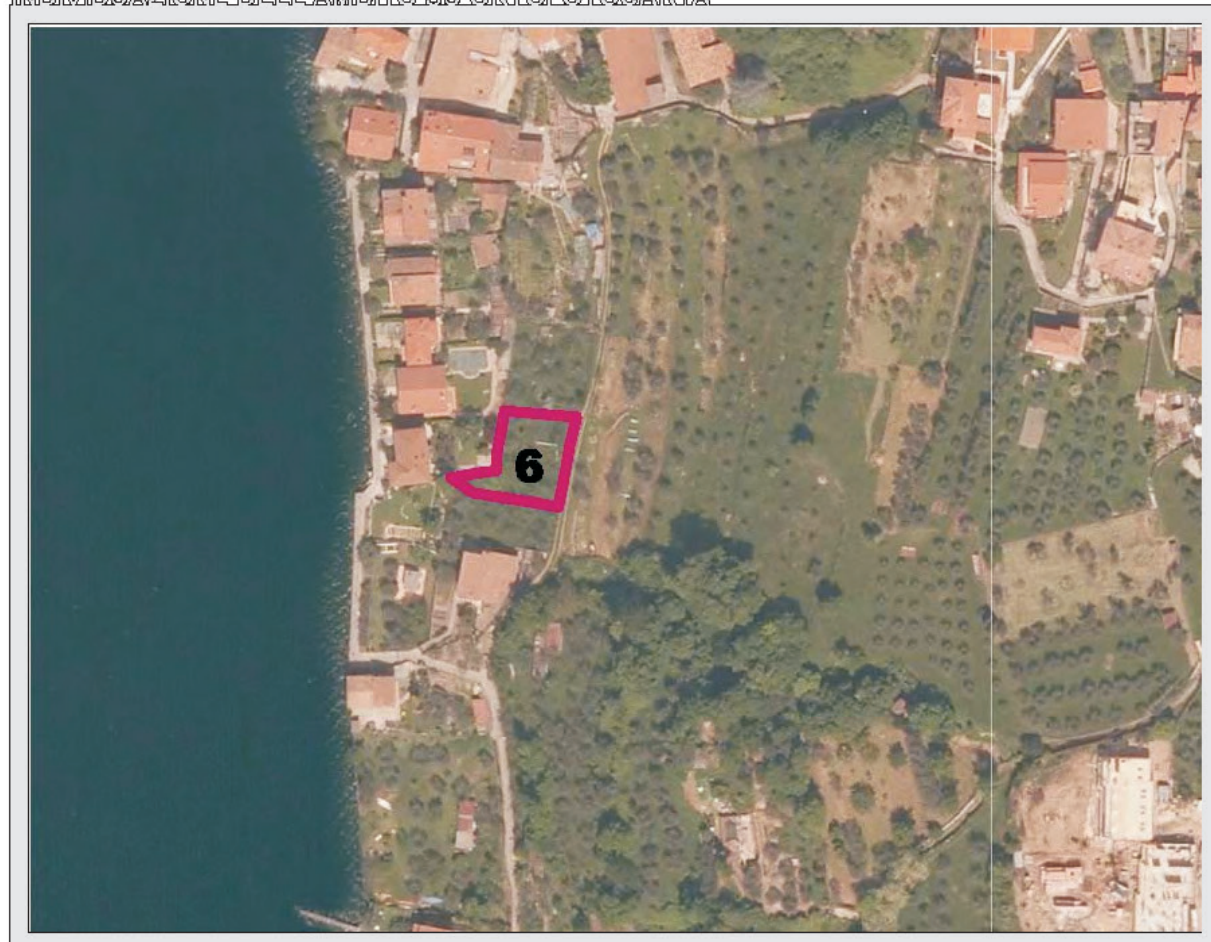
Uliveto

Frutteto

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	□

FUNZIONALITÀ CONTORNO

Residenziale	■	■	■
Terziario	□	□	□
Produttivo	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□
Viabilità pubblica	□	□	□
Servizi pubblici	□	□	□
Ambiti extraurbani	□	■	□

N.S.E.O.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	■
Molto alta	5	□

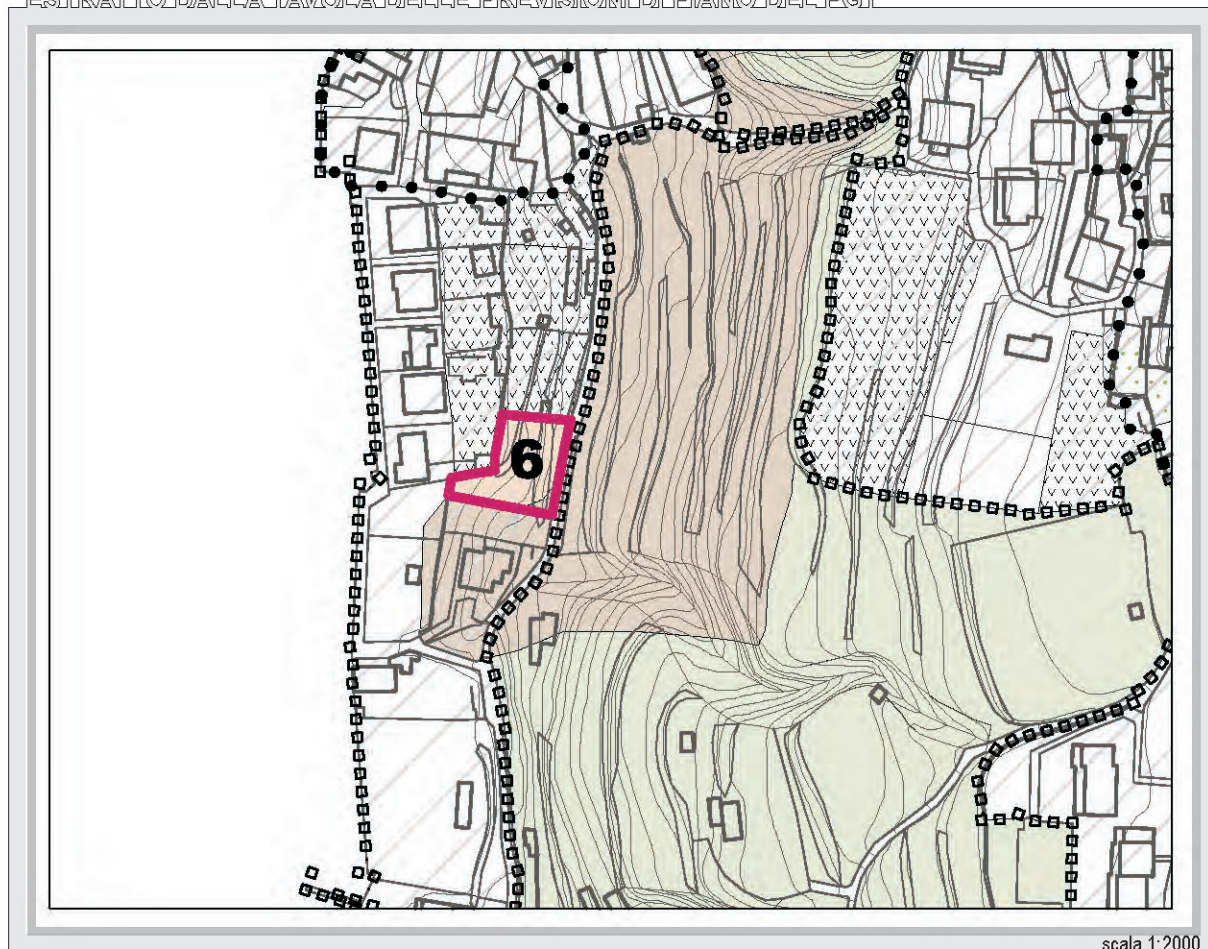
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	□
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni (in parte)	4	■

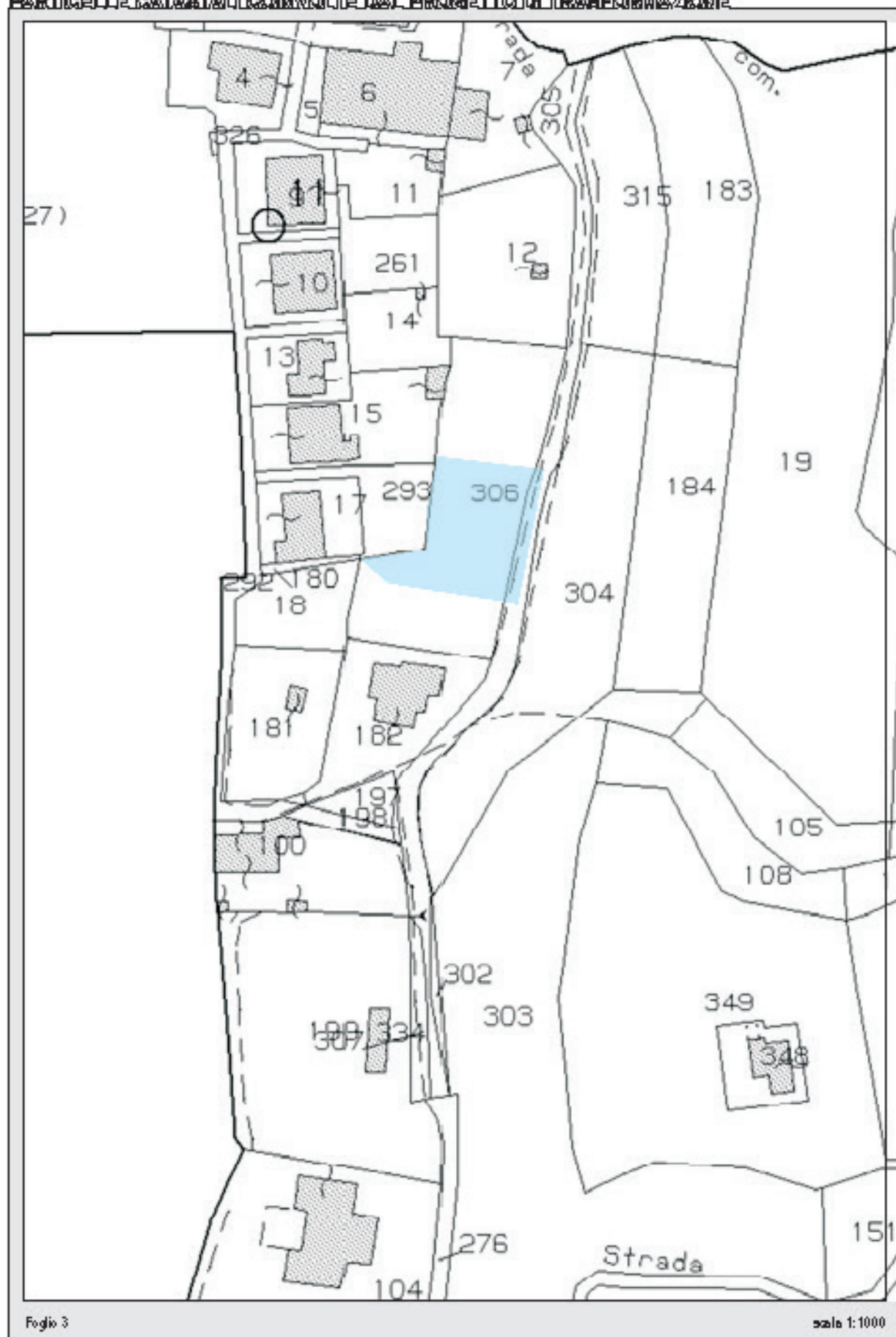
INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	□	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	□	Depuratori	□	Sistema dei canali irrigui	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:2000

PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

29.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	200,00
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	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

29.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite all'AdT. 06 è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
2. Le alterazioni morfologiche e della vegetazione dovranno essere conformi ai disposti previsti dagli indirizzi normativi relativi alla classe di sensibilità paesistica 3 di valore medio.
3. Per la tutela della vegetazione rimanda inoltre al precedente art. 5 preservando la continuità e le differenti specificità del sistema del verde, dovranno essere messi a dimora numero 3 ulivi nell'area di compensazione prevista dalle tavole di Piano.
4. Il progetto edilizio dovrà essere improntato alla coerenza:
 - materica (pareti intonacate o in muratura di pietrame; uso della pietra "serena" e di "sarnico"; coperture con falde in coppi o tetto verde con struttura);
 - dimensionale (edifici unifamigliari o bifamigliari a due piani fuori terra);
 - cromatica (in coerenza con i disposti del precedente art.19);
 - coerenza della adeguata progettazione improntata a criteri di rispetto paesistico con dettagliate opere di mitigazione e concentrando l'edificazione in prossimità degli edifici esistenti.
5. La rete fognaria dovrà essere realizzata separando le acque scure dalle chiare così come la rete di distribuzione dell'acqua dovrà essere suddivisa in due reti in relazione agli usi, come indicato al punto 4 dell'art. 18 paragrafo F.7.

29.3 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	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	30	\	100	496,03	\	A	A	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	30	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	100	100	496,03	\	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PdCc	\	\	\	\	20	100	198,41	\	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agnrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

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 due alloggi per ogni attività aventi almeno 800 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(5) Per attività. Si intende il commercio di pertinenza dell'attività produttiva stessa.

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p.15, NTA)

PA: Piano attuativo

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservati CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

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 lettera b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

29.4 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' (finalizzata alla quantificazione dei valori di cui ai seguenti commi 2 e 3 del presente punto)

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 m.)

1. Residenziale:	0,00 mq slp	3. Commercial-direzionale:	0,00 mq slp
2. Turistico-alberghiera:	0,00 mq slp	4. Produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Residenziale:	200,00 mq slp	3. Commercial-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):

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	200,00	0,00	0,00	0,00

Note

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

c1. Per il computo del contributo compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito (salvo i casi di volumi/slp predefiniti dal precedente punto "Indici" del presente articolo).

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	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	250,00	100,00	125,00	87,50	250,00	100,00

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	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione):

0,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione):

50.000,00 €

totale: 50.000,00 €

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):	50,40 €/mq
2. percentuale di standard di qualità (contributo compensativo) per mq slp (rapporto per funzione - valore unitario di monetizzazione / valore unitario del CCA)	
residenziale:	496,03 % slp
residenziale converzionata:	173,61 % slp
turistico-alberghiera:	496,03 % slp
commerciale-direzionale:	496,03 % slp
produttiva:	198,41 % slp
produttiva converzionata:	83,33 % slp

Tale/i percentuale/i viene/vengono riportata/riportate nella precedente tabella "Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici" del presente articolo (nella colonna relativa allo standard di qualità)

29.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (29.3, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.