

ART.32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale (articolo 21, punto 2)

OBIETTIVI DEL PIANO

Si tratta di un Piano di Recupero finalizzato alla riqualificazione in residenziale del vecchio retificio situato nella frazione di Peschiera Maraglio. Tale riqualificazione sarà subordinata alla realizzazione ed alla cessione all'A.C. della strada di collegamento tra la strada comunale "Sensole-Peschiera" e il cimitero comunale. La strada dovrà essere adeguata sia per quanto riguarda la sezione stradale con una lunghezza minima di 3,00 m che per quanto riguarda le opere urbanizzative quali l'illuminazione pubblica e le barriere di protezione se necessarie, e non dovrà interferire con gli spazi privati antistanti il nuovo edificio lungo la parete verso il lago.

ESTENSIONE**2.891 mq (ST).**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito si trova nella parte più ad est della frazione di Menzino.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

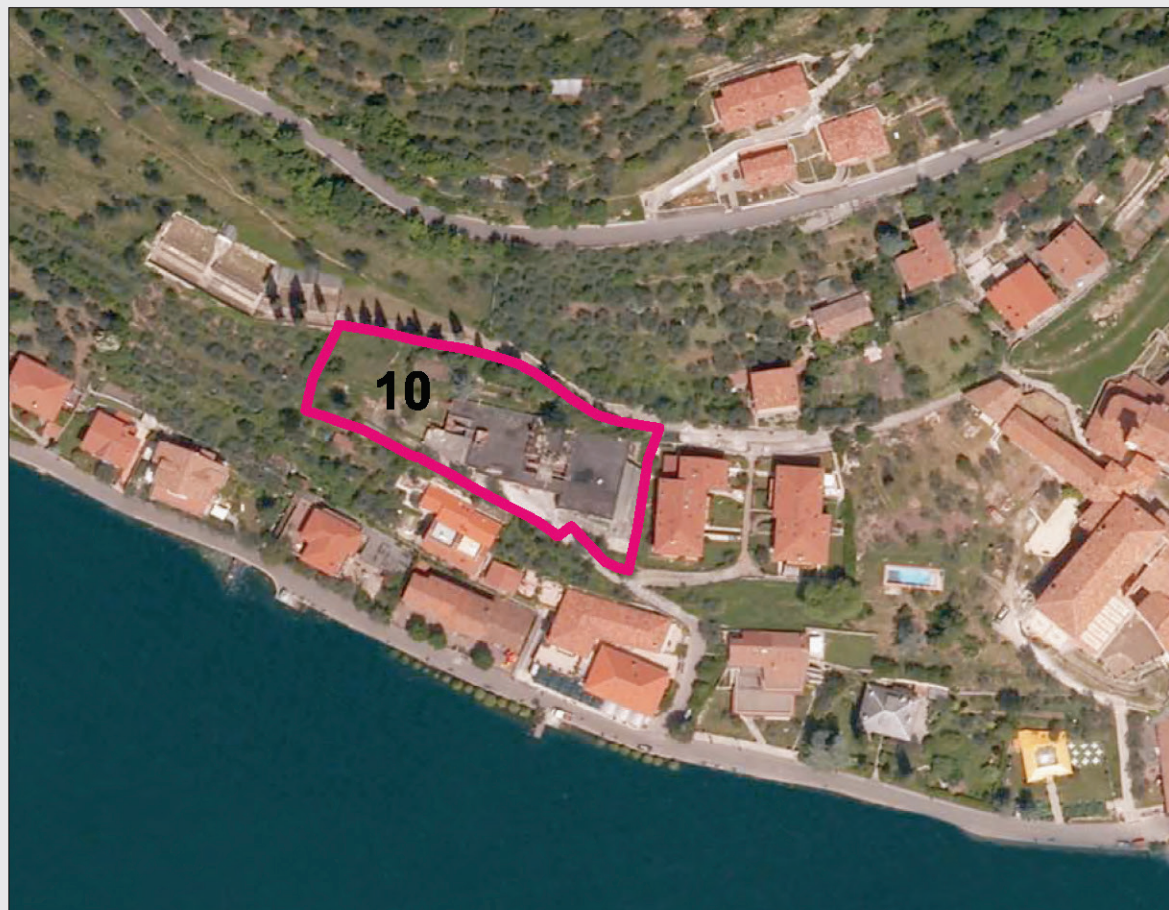
Vigneto

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 AL 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	□

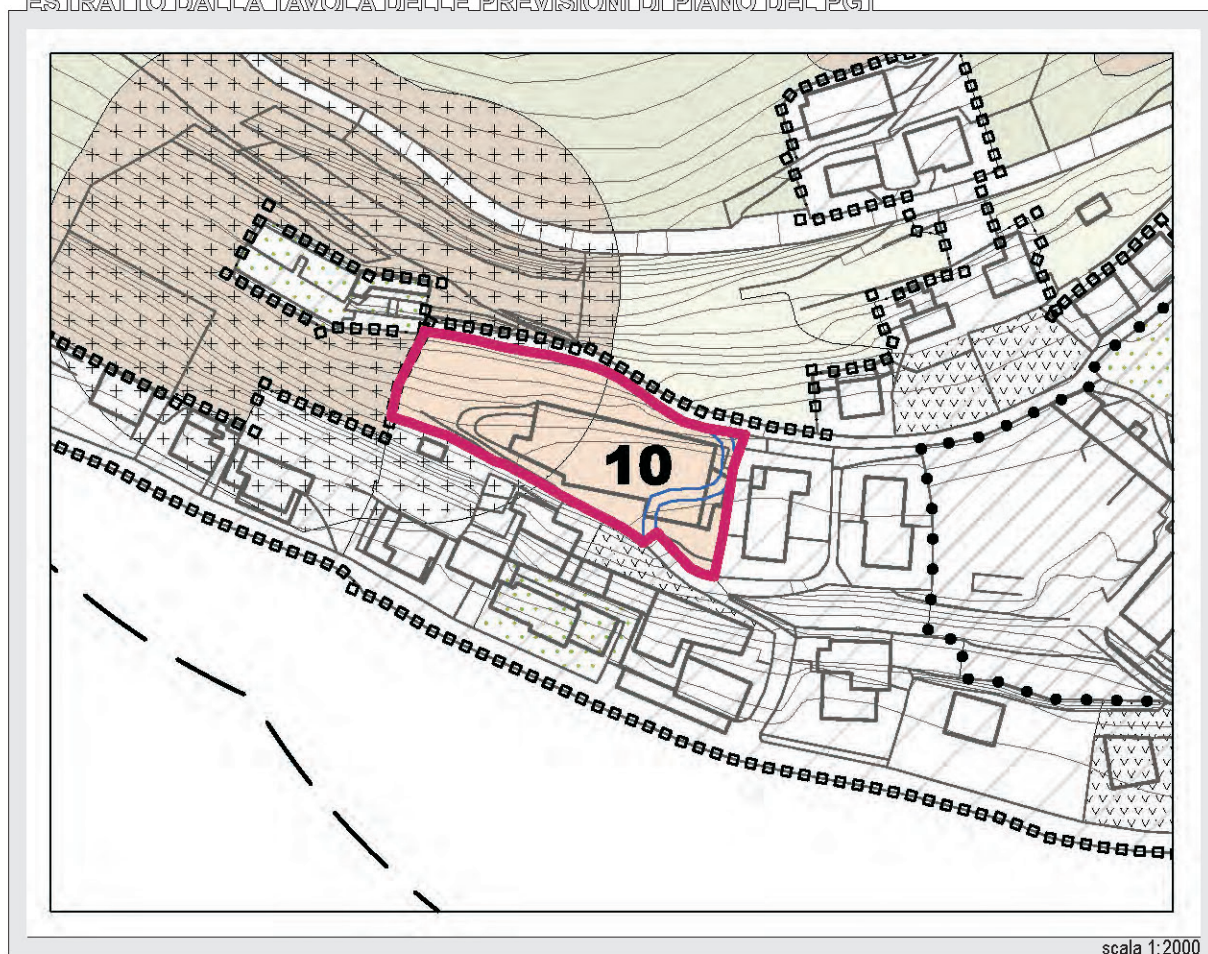
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	□
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

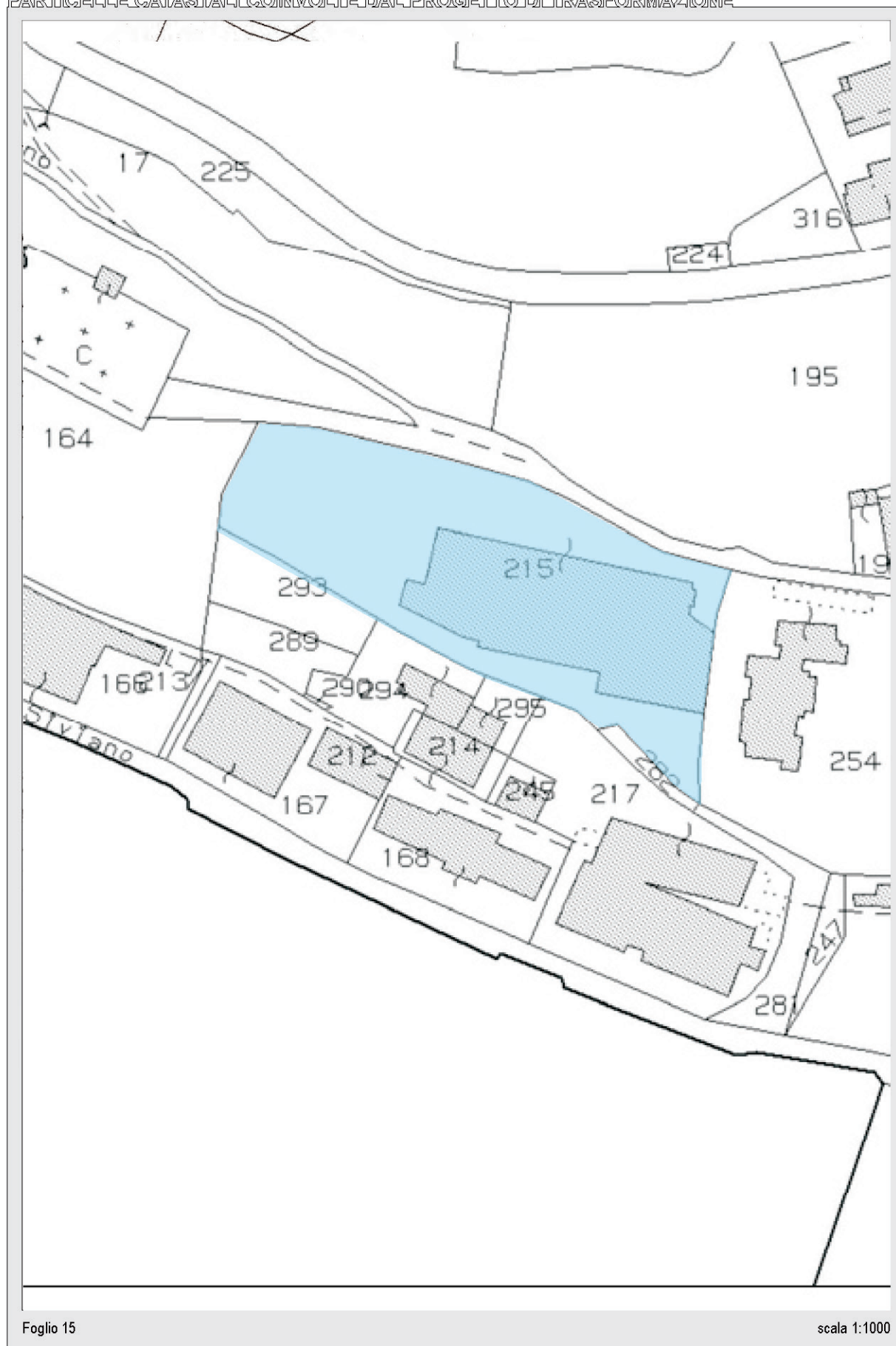
Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	■
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	□	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	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



32.1 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	P
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
	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

P preesistente

32.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite all'AdT 10 è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
2. La proposta progettuale di recupero e/o sostituzione, riqualificazione dell'edificio esistente, dovrà essere autorizzata ai sensi dell'art. 146 della D.Lgs 42/2004, dalla Soprintendenza ai beni paesaggistici preventivamente all'adozione del Piano attuativo.
3. 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.
4. 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 delle presenti norme.
5. Si ricorda che per le aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..
6. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite all'AdT.10 è consentita subordinatamente alla dismissione dell'allevamento che genera la fascia di rispetto.
Nelle more di tale dismissione, potrà comunque valutarsi l'attuazione dell'ambito AdT10 a seguito di una approfondita analisi delle caratteristiche e delle condizioni igienico sanitarie dell'allevamento zootecnico, che verrà svolta in accordo con ASL di competenza, e delle eventuali azioni mitigative da porre in carico all'AdT stesso onde garantire idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale, tra cui una verifica degli impatti odorigeni assumendo quale riferimento sperimentale la Dgr 15 febbraio 2012, n. 3018 "Linee Guida caratterizzazione emissioni gassose da attività a forte impatto odorigeno". In seguito a tale studio si valuterà congiuntamente all'ASL la possibilità di attuare l'intervento con deroga sindacale.

32.3 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				
						f) ▲	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
																					% mc; slp	mq slp	mq/ab.	% slp	% a)
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	\	\	\	\	198,41	\	\	\	\
	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	PA	\	100	100	\	100	100	198,41	\	\	\	\	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	198,41	\	\	\	\	
	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	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	198,41	\	\	\	\	
	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	PA	\	20	100	\	20	100	138,89	\	\	\	\	
	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 agrituristica	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

32.4 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:	1.160,00 mq slp

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

1. Residenziale:	1.160,00 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	1.160,00	0,00	0,00	0,00
* mq slp NC	0,00	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	116.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
€ (Totale)	116.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Subtotale 1 (contributo complessivo per cambio di destinazione):

116.000,00 €

Subtotale 2 (contributo complessivo per nuova costruzione):

0,00 €

totale: 116.000,00 €

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:	198,41 % slp
residenziale converzionata:	173,61 % slp
turistico-alberghiera:	198,41 % slp
commerciale-direzionale:	198,41 % slp
produttiva:	138,89 % 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)

32.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (32.3, 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.