

ART. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito: /

Destinazione prevalente: commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente alla funzione commerciale d'espansione. Il PGT conferma le indicazioni vigenti della media distribuzione di vendita con il vincolo di utilizzare una particolare attenzione alla qualità architettonica e all'inserimento paesistico del volume vista l'immediata vicinanza della frazione storica del Centro e il contesto ambientale di elevata qualità.

ESTENSIONE

2.023 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è posizionato lungo via Ombrini collocato a nord in prossimità dei primi rilievi pedemontani.

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	☐

FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	☒	☐	☒
Terziario	☐	☐	☐
Produttivo	☐	☐	☐
Salvaguardia urbana	☒	☒	☐
Viabilità pubblica	☐	☐	☐
Servizi pubblici	☐	☐	☐
Ambiti extraurbani	☐	☐	☐

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	☐
Bassa	2	☐
Media	3	☐
Alta	4	☒
Molto alta	5	☐

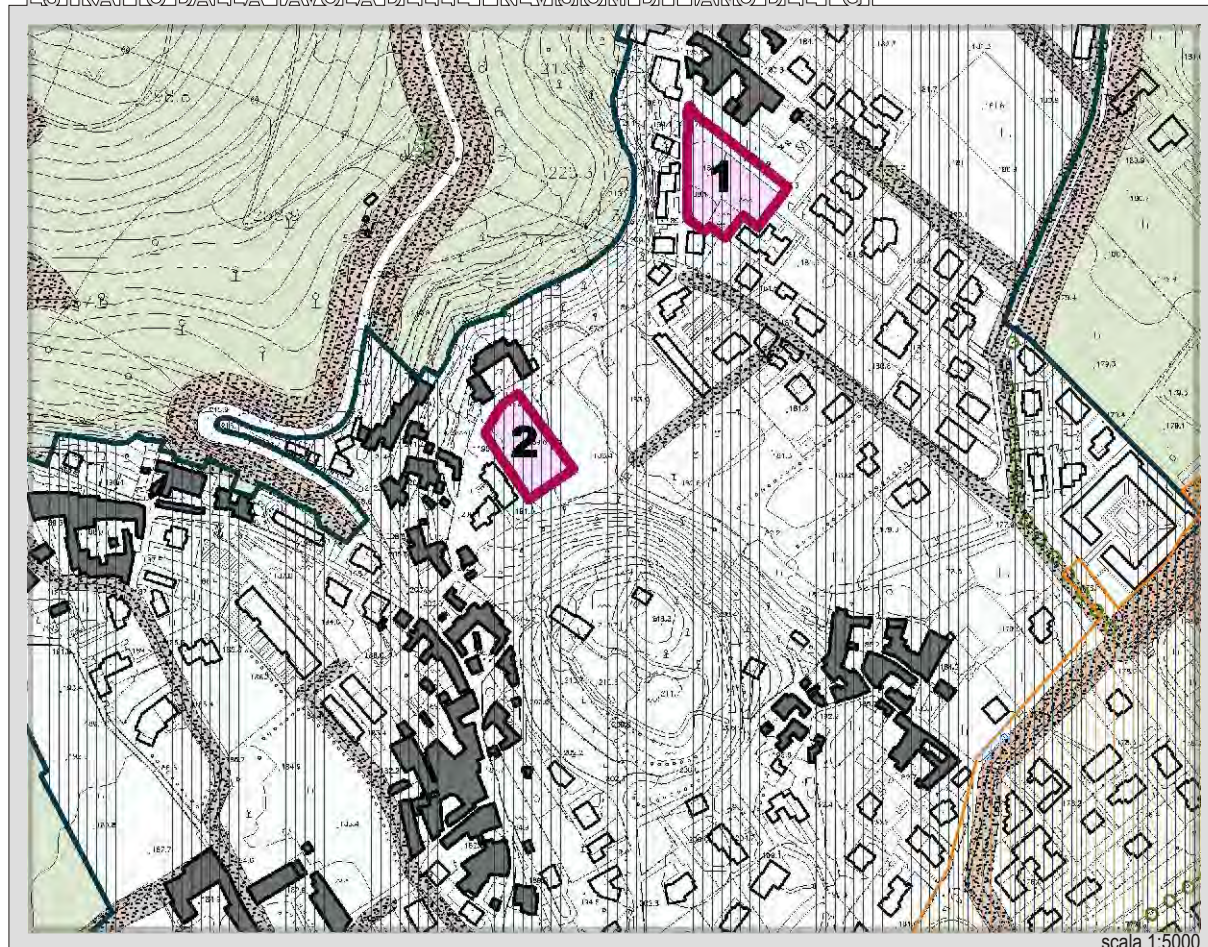
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	☐
Con modeste limitazioni	2	☒
Con consistenti limitazioni	3	☒
Con gravi limitazioni	4	☐

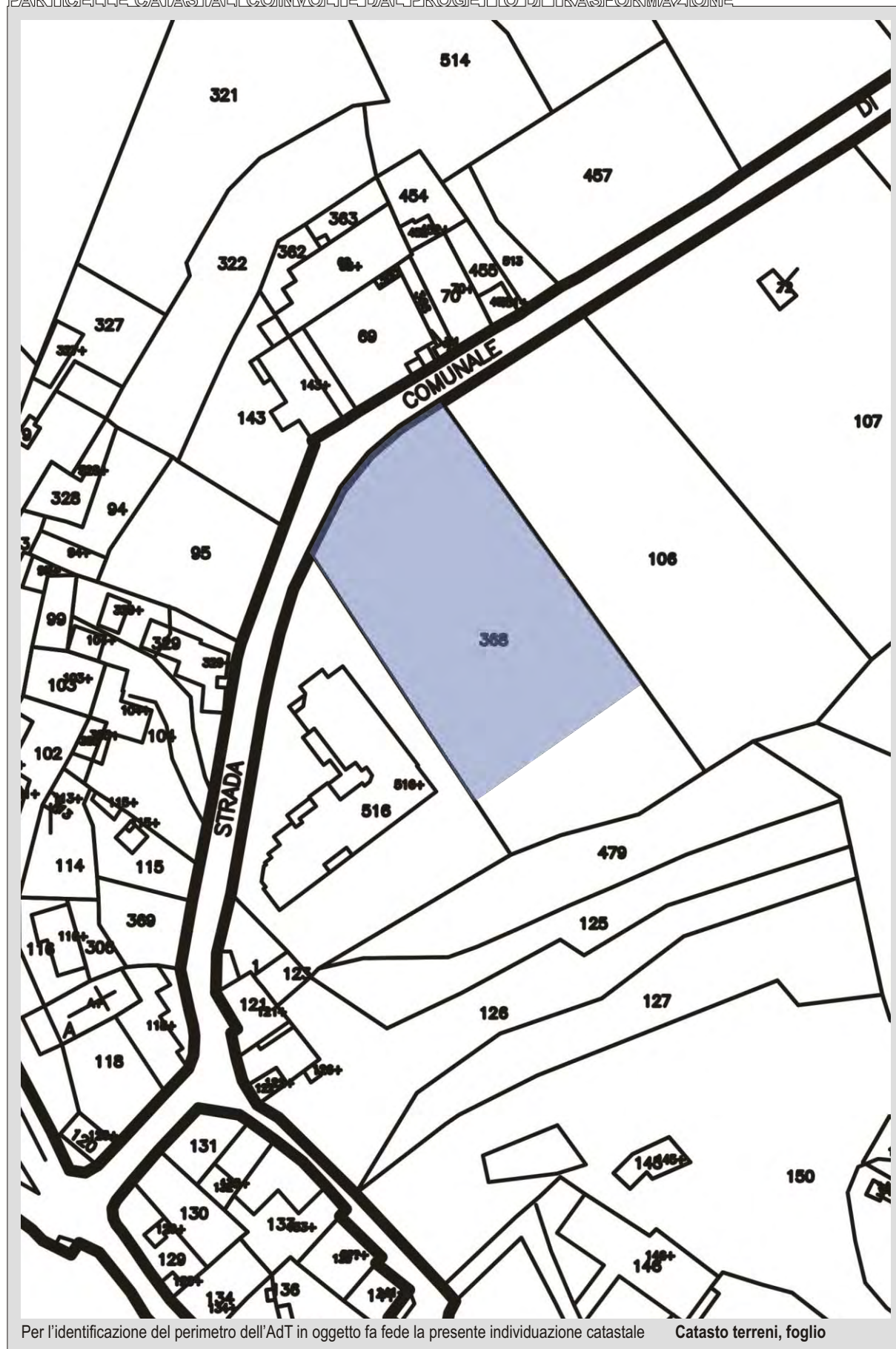
INTERFERENZE

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



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



24.1 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/lab.	% slp							% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II		
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	A	20	100 (3)	-	-	-	-	-	-	-	PA	30	-	100	-	-	-	52,63	-	A	A	A
Turistico	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,63	100	A	A	A
Commerciale	studio professionale	3b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,63	100	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,63	100	A	A	A
	esercizio di vicinato	4a	A	100	150 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	52,63	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	100	600 (1) SV	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	50	\	\	\	52,63	100	A	A	A
Produttivo	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni mercenarie	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	100	300 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	100	\	\	\	52,63	100	A	A	A
Agricolo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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)

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

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

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

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC Restauro e risanamento conse 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, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi: ☐ Giunta Comunale
☒ Consiglio Comunale

24.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	1,00
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,40
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	9,00

24.3 Altre norme

1. E' obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto verso la strada pubblica.
2. La realizzazione del volume assegnato è subordinata all'esecuzione del nuovo percorso pedonale - trasversale di via Ombrini. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 24.1.

24.4 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.

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

(ai fini del computo del contributo 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 slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	674,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

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

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	674,00 mq slp
4. Destinazione 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	0,00	0,00	674,00	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).

d) Valore unitario delle opere compensative (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	50,00	25,00	25,00		50,00	15,00

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	0,00	0,00	0,00	33.700,00	0,00	0,00
** €	0,00	0,00	0,00	33.700,00	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 (valore complessivo per cambio di destinazione):	0,00 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	33.700,00 €
totale:	33.700,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 95,00 €/mq |
| 2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva): | 50,00 €/mq |
| 3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 52,63 % |

(SP di qualità =) 52,63 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

24.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) realizzazione del tratto stradale pedonale trasversale a via Ombrini per una estensione di circa 60 ml. Il costo dell'opera è stimata in 30.000,00 € circa.
 - b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.