

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

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.

ESTENSIONE

29.700 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato nella parte est del tessuto consolidato, in continuità con ambiti commerciali esistenti e produttivi in fase di realizzazione.

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	□

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

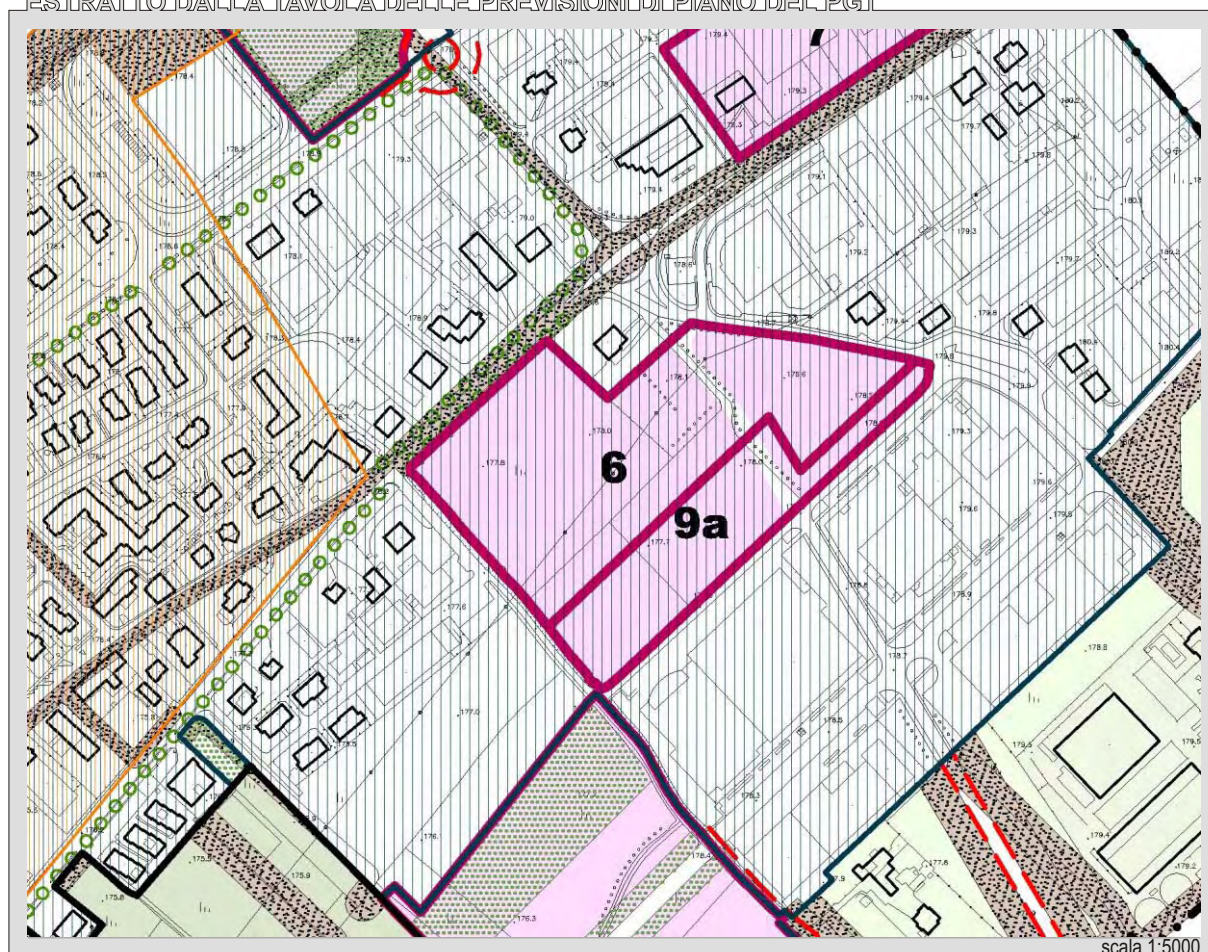
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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



28.1 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)	a.u.	I	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

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

PdCc: 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 conser 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

28.2 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

28.3 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 verde di connessione di qualità e alla strada interna di collegamento nord-sud. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto così come quantificato al punto 28.1.
3. ***Si prescrivono le seguenti opere da concertare con la provincia:***
 - 1- prevedere l'accesso veicolare-pedonale dalla viabilità comunale e non dalla SP116;***
 - 2 - valutare la realizzazione di una nuova fermata del TPL posta in prossimità della rotonda tra via Trento e via Campagnoli;***

28.4 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:	9.900,00 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:	9.900,00 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	9.900,00	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	495.000,00	0,00	0,00
** €	0,00	0,00	0,00	495.000,00	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):	495.000,00 €
totale:	495.000,00 €

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.

28.5 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) Acquisizione e cessione del verde di connessione e realizzazione dell'asse viabilistico nord-sud. Il costo dell'operazione è stimato in 450.000,00 € 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.