

ART. 23

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: /

Destinazione prevalente: produttiva

(articolo 21, punto 2)

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito, la cui occupazione delle aree è già prevista dallo strumento urbanistico generale vigente alla data di adozione delle presenti norme, costituisce il completamento dell'area produttiva presente.

ESTENSIONE

7.459 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'AdT è collocata in posizione centro-settentrionale del territorio comunale, a nord del centro abitato di Sorzana.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	■
		Vigneto	□
(Conformazione)		Uliveto	□
Regolare	□	Frutteto	□
Irregolare	□	Vegetazione arbustiva	□
Compatta	■	Bosco	□



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	☐

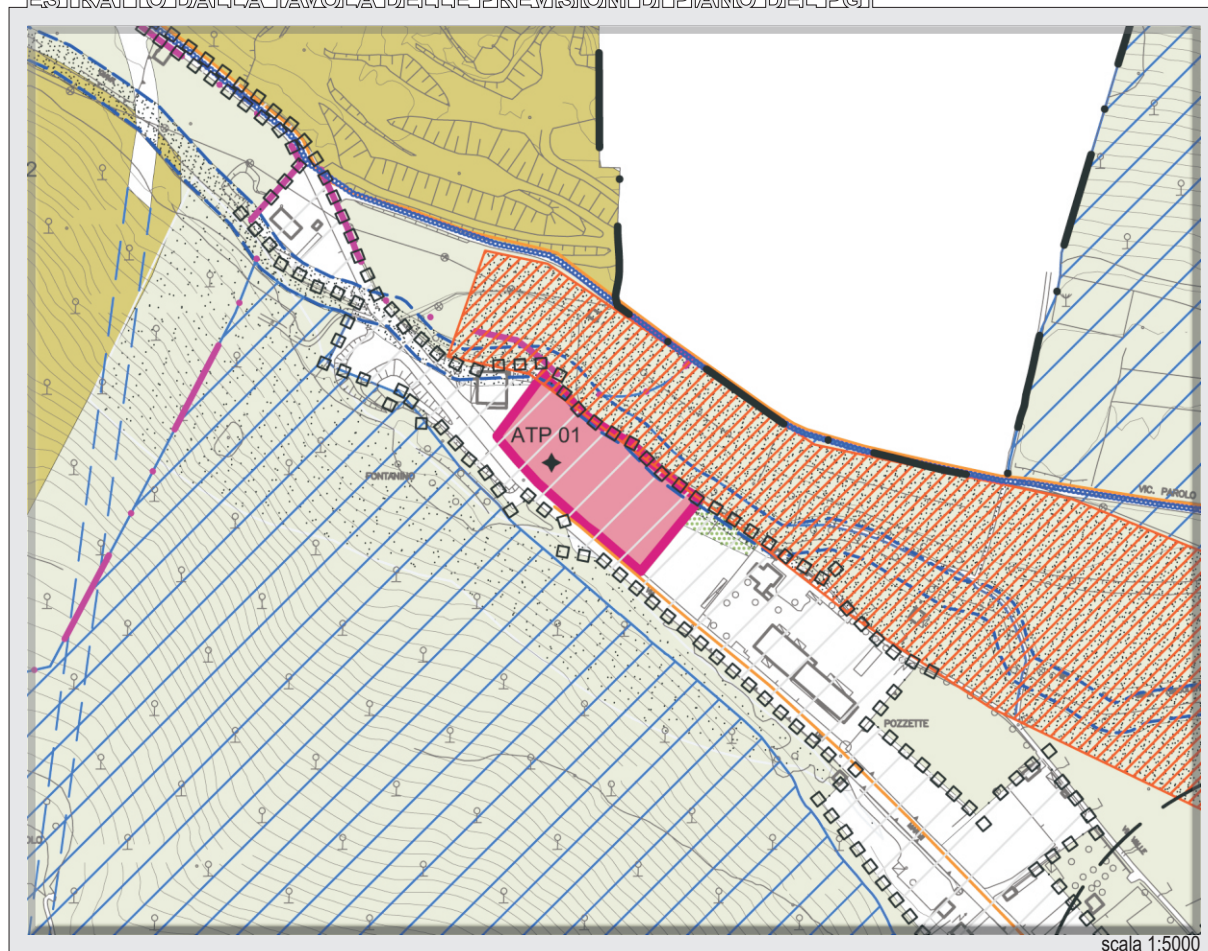
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

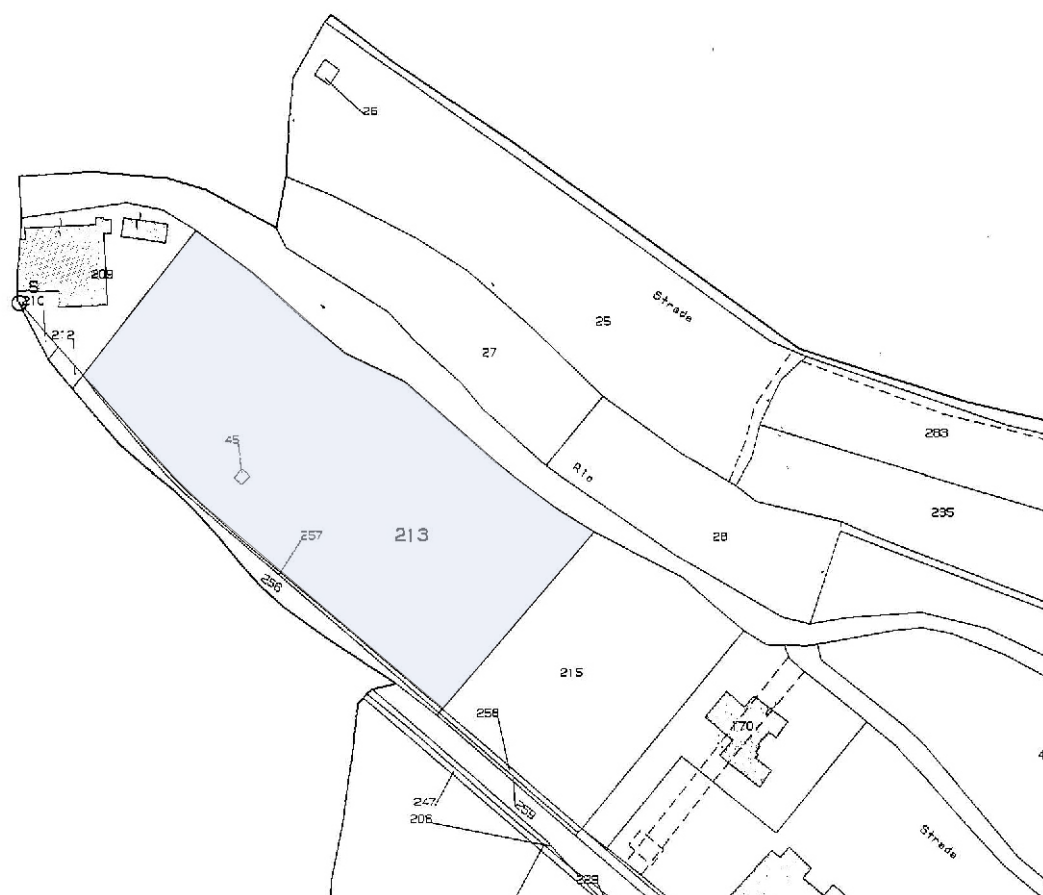
Senza particolari limitazioni	1	☐
Con modeste limitazioni	2	☐
Con consistenti limitazioni	3	☒
Con gravi limitazioni	4	☐

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





23.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	75
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,50
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima (articolo 11.1, comma 1)		m	12,00

23.2 Disposizioni particolari

1. In attuazione delle previsioni insediative di piano, il progetto dovrà prevedere opportune misure mitigative che sappiano conciliare l'intervento con l'intorno. A tal scopo è fatto obbligo porre a dimora elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona lungo l'intero perimetro dell'AdT. La profondità di tale fascia dovrà attestarsi a misure non inferiori ai 10 m. Di detta fascia, 5 m verranno riservati alla costituzione di una barriera verde anti-abbagliamento e anti rumore; essa dovrà essere costituita con essenze per una densità di almeno un elemento ogni 1,50 mq. La restante parte dovrà essere impiegata per l'impianto di elementi arborei nella misura di un albero ogni 25 mq. Quanto al presente comma sarà a cura e spese dei privati operatori e non potrà essere oggetto di scomputo alcuno dagli impegni stabiliti dal presente articolo.
Tali opere di mitigazioni ambientali dovranno essere attuate contestualmente a quanto è previsto ai punti 5 e 6 dell'art. 22.3 [modifica in seguito alla procedura di VAS].
2. Si prescrive che in allegato al piano attuativo dovrà essere effettuata una relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi con il contesto geomorfologico circostante.

23.3 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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	di servizio	1d	A	\	150 (3)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	\	\	\	46,15	100	A	A	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Commerciale	ufficio complementare	3c	A	30	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	\	100	50	\	\	\	46,15	100	A	A	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	30 (5)	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50	46,15	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/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	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	46,15	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	46,15	100	A	A	NA
	deposito a cielo aperto	5e	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50	\	\	\	\	\
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	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	200	25	\	200	25	46,15	100	A	A	NA
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	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 conservativo 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

23.4 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 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. Nel caso di destinazione prevalentemente produttiva i valori di slp determinati ai fini del computo del contributo compensativo devono essere calcolati secondo la formula: $SC + (Slp - SC) \times 50\%$)

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:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	4.661,88 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:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	4.661,88 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	0,00	4.661,88

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	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	120,00	84,00	60,00	42,00	0,00	0,00	75,00	52,50	30,00	21,00	0,00	0,00

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	0,00	139.856,25	0,00
** €	0,00	0,00	0,00	0,00	139.856,25	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):	139.856,25 €
totale:	139.856,25 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	65,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	30,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	46,15 %

(SP di qualità =) 46,15 % 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.

23.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel Piano dei Servizi e da effettuarsi nel quinquennio di previsione del Documento di Piano.