

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OGGETTIVI DEL PIANO

Il piano prevede la trasformazione delle aree per l'edificazione a fini prevalentemente residenziali, a completamento del tessuto urbano di recente costituzione. Con l'alienazione dell'ambito, di proprietà del Comune verranno incamerati proventi per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi, ed in particolare gran parte di quanto previsto con il polo polifunzionale di cui all'AdT 2. L'attuazione del comparto è vincolata a specifiche disposizioni sulle caratteristiche costruttive degli edifici, che dovranno essere a basso consumo energetico ovvero costruiti recependo le ultime tecnologie circa l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Le potenzialità previste (circa 10.000 mc) riducono notevolmente il peso insediativo previsto mediante precedenti determinazioni assunte dal Comune a favore di un maggiore impegno dei suoli per il reperimento di parcheggi pubblici, anche a servizio del limitrofo ambito ove è previsto l'insediamento del polo integrato per servizi. L'ambito si ubica a circa 300 m da una fermata del trasporto pubblico locale.

ESTENSIONE

19.141 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore centrale del Comune, ad ovest rispetto il nucleo storico di San Felice.

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	■

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
Bassa
Media
Alta
Molto alta

1
2
3
4
5



CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni

1
2
3
4



INTERFERENZE

Beni culturali
Bellezze individue
Bellezze d'insieme
Vincoli paesistici
Zone d'interesse archeologico
Parchi regionali, SIC, ZPS



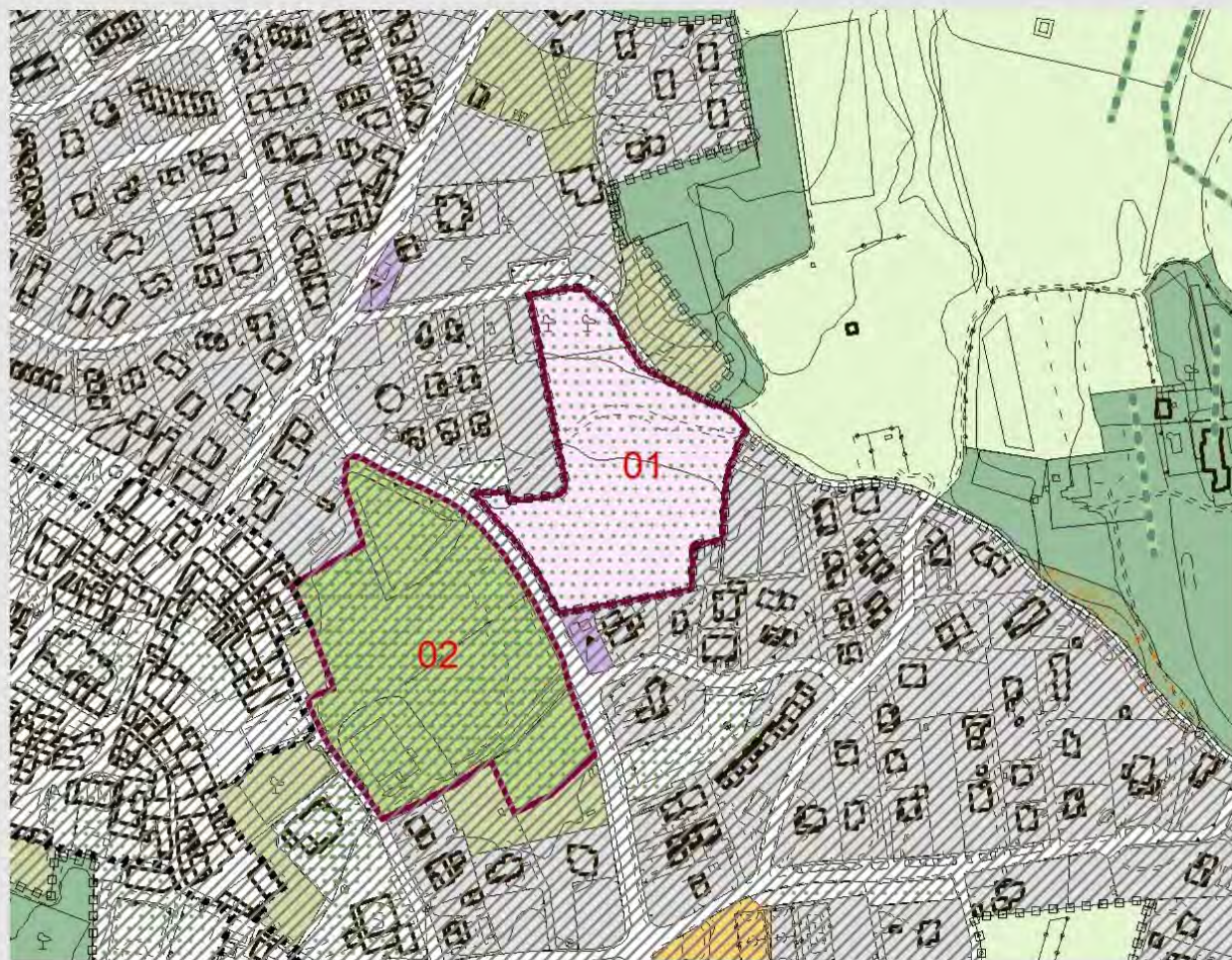
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori



Rispetto cimiteriale
Allevamenti zootecnici
Infrastrutture sovraordinate
Vincoli militari
Riduzione di superfici aziendali
Sistema dei canali irrigui

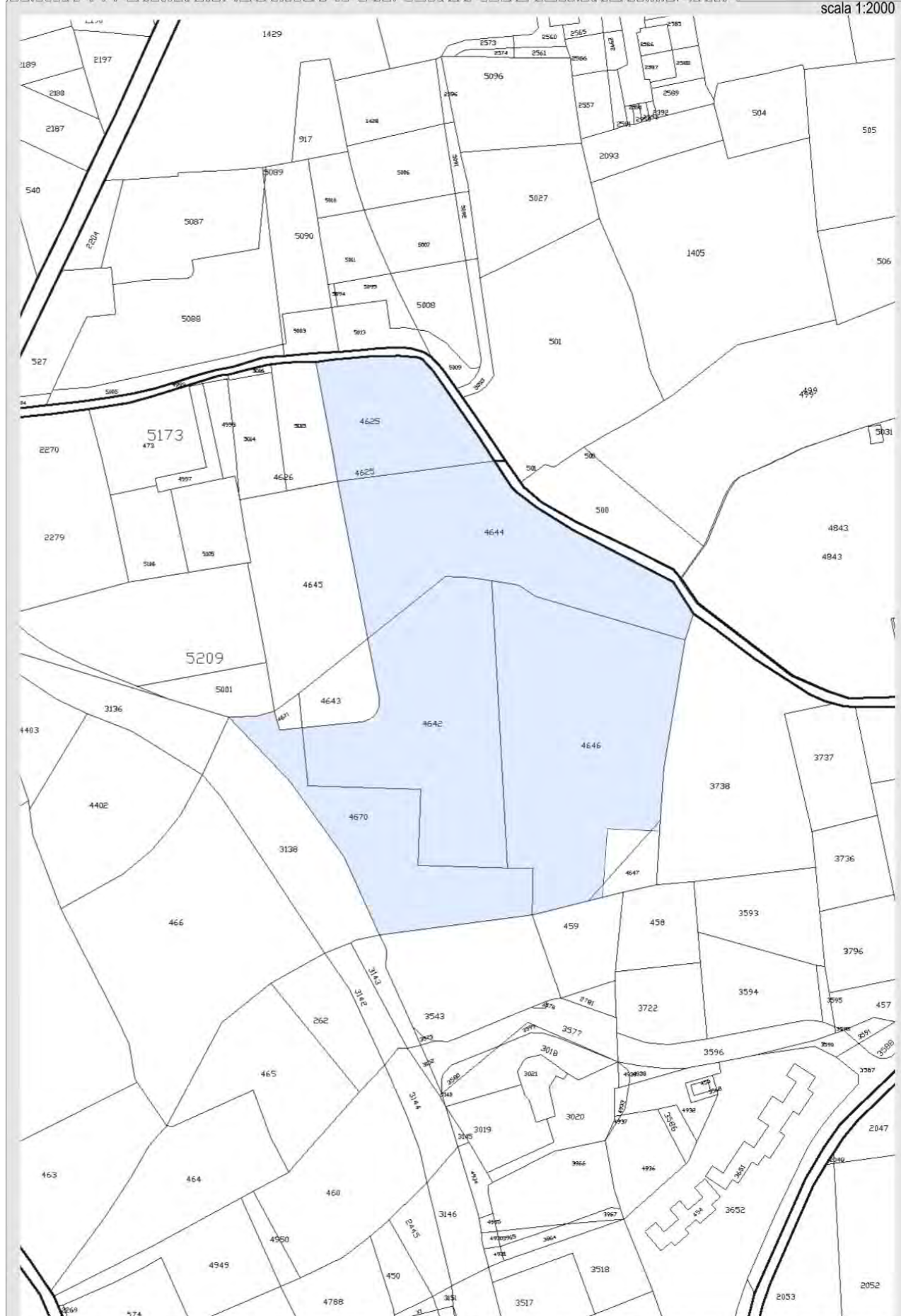


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

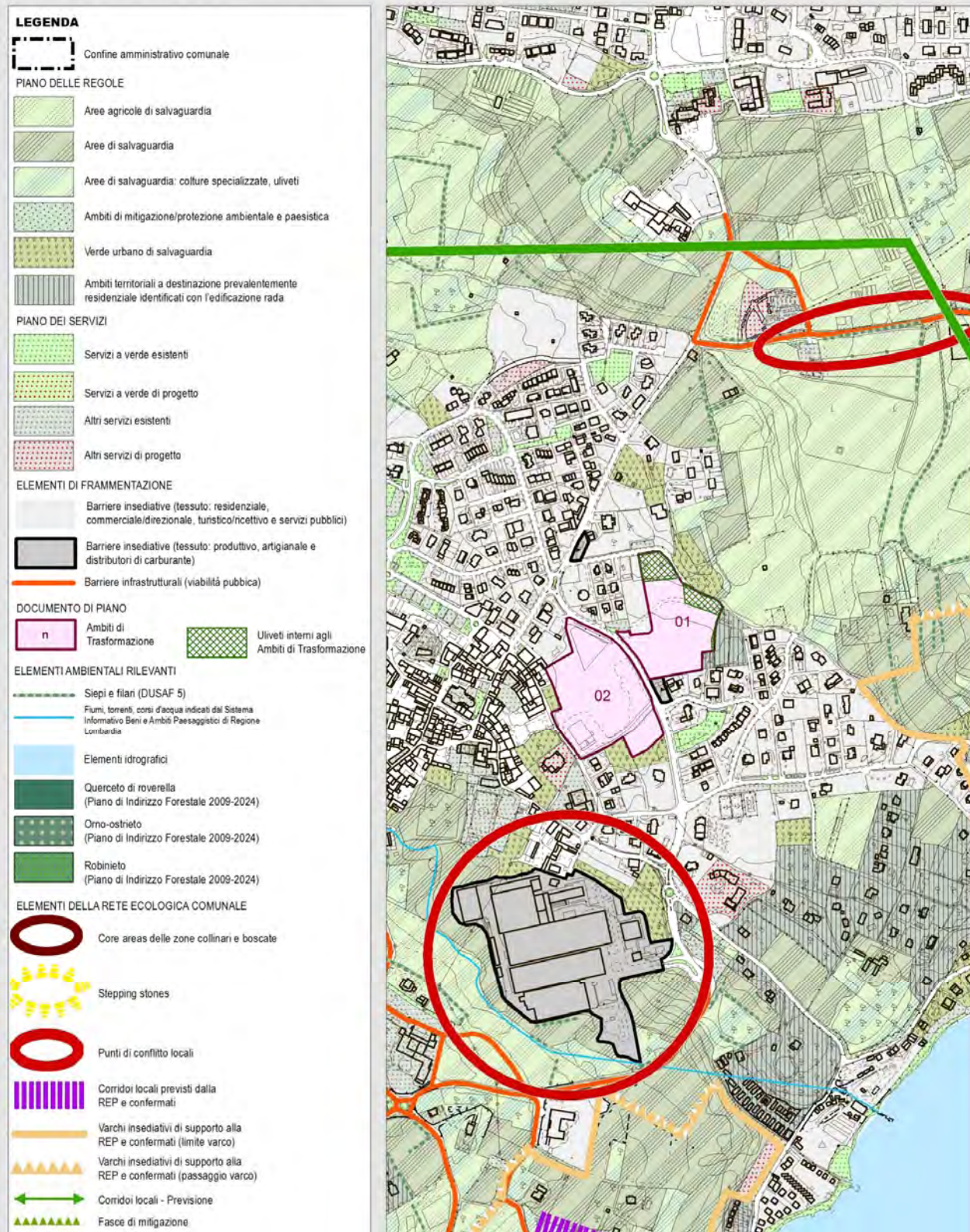
scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio logico 9

RETE ECOLOGICA COMUNALE



Le misure di mitigazione necessarie sono le seguenti;

- 1) lungo le recinzioni, dovrà essere previsto l'impianto di una doppia fascia di mitigazione costituita da essenze arbustive ed arboree di tipo autoctono. Tali fasce dovranno avere le caratteristiche seguenti: una prima fascia di almeno 3,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive e una seconda fascia di almeno 5,00 m composta con alberature ad alto fusto.
- 2) interventi in rispetto dell'adiacente Nucleo Antico di Formazione in riferimento all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive consone al contesto in cui si inseriscono i manufatti di progetto.

All'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di ulivi è vietata, di norma, l'edificazione. Viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 5.9 delle NTA del Documento di Piano.

23.1 Indici

Volume	IF	mc/mq	\
	IF aggiuntivo	mc/mq	\
	IT	mc/mq	0,50
	Volume predefinito	mc	\
Slp	UF	% SF	\
	UT	% ST	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
SC	RC	fondario	% SF
		territoriale	% ST
	Copertura predefinita	mq	\
Incremento lotti saturi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	SC	%	\
Rapporto di verde profondo		%	30
H	Minima	m	\
	Massima	con ultimo solaio orizzontale	m
		con ultimo solaio inclinato	m
	Allineamento altimetrico oltre H max		A/NA Non ammesso
	Mantenimento valori preesistenti > H max		A/NA Non ammesso

(*) Solo per l'AdT 1 è ammessa un'altezza massima di 6,00 m su un fronte e di 4,50 sul fronte opposto misurati a partire dalla quota naturale del piano campagna o dal piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'articolo "Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici", punto 1, comma 2, delle presenti Norme, fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale.

1. Per l'AdT viene prescritta la tipologia unifamiliare con la possibilità di aggregare le unità abitative con un massimo di due unità.
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 1 è subordinata alla realizzazione, in via prioritaria, degli edifici maggiormente addossati al tessuto urbano consolidato, al fine di evitare la realizzazione, anche temporanea, di edifici isolati.
3. L'attuazione dell'AdT 1 è subordinata, altresì, alla riqualificazione della più vicina fermata del trasporto pubblico locale affinché sia dotata della segnaletica richiesta, secondo quanto previsto nella relazione sul "sistema della mobilità" allegata al PGT.
4. All'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di ulivi è vietata, di norma, l'edificazione. Viene fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 9 delle presenti Norme.

23.2 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% V o slp	mq slp	1	2							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	a.u.	I	II	
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	(X)	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	20	100 at	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	(X)	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	150 at	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	(X)	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	20	150 at	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA	\	20	50	\	\	\	(X)	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	A	A	NA

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)

MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

(X) Non sono previste quote per servizi pubblici di qualità in quanto il contributo compensativo aggiuntivo non sarà dovuto, trattandosi di area di proprietà pubblica che verrà alienata con procedure di pubblica evidenza.