

ART. 34 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'AdT 11 il piano prevede, a completamento del tessuto consolidato di recente costituzione di Cisano, l'insediamento di edifici residenziali per una cubatura non superiore a 1.400 mc. L'inserimento dei nuovi edifici dovrà garantire un minimo impatto visivo dalle principali direttrici di fruizione paesistica, in osservanza al principio di salvaguardia del paesaggio assunto con il PGT. A fronte del plusvalore aggiunto alle aree dei privati operatori verrà garantita l'acquisizione al patrimonio comunale di 2.400 mq necessari all'ampliamento ed al potenziamento della rete per l'approvvigionamento idrico. L'ambito si ubica a circa 300 m dalla più vicina fermata del trasporto pubblico locale.

ESTENSIONE

4.900 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord del Comune in località Cisano lungo via Del Pozzo.

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



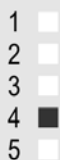
FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani



CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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



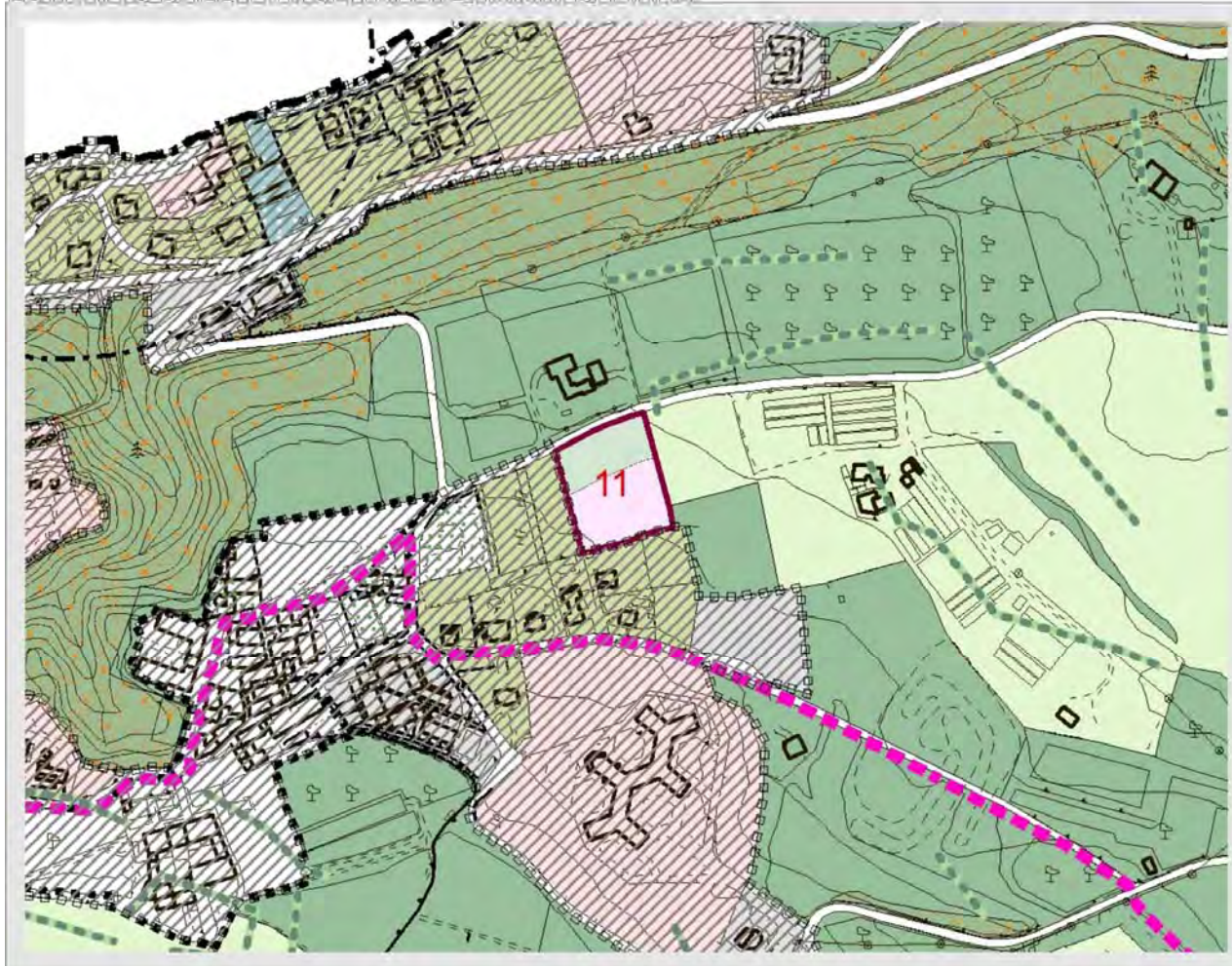
INTERFERENZE

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

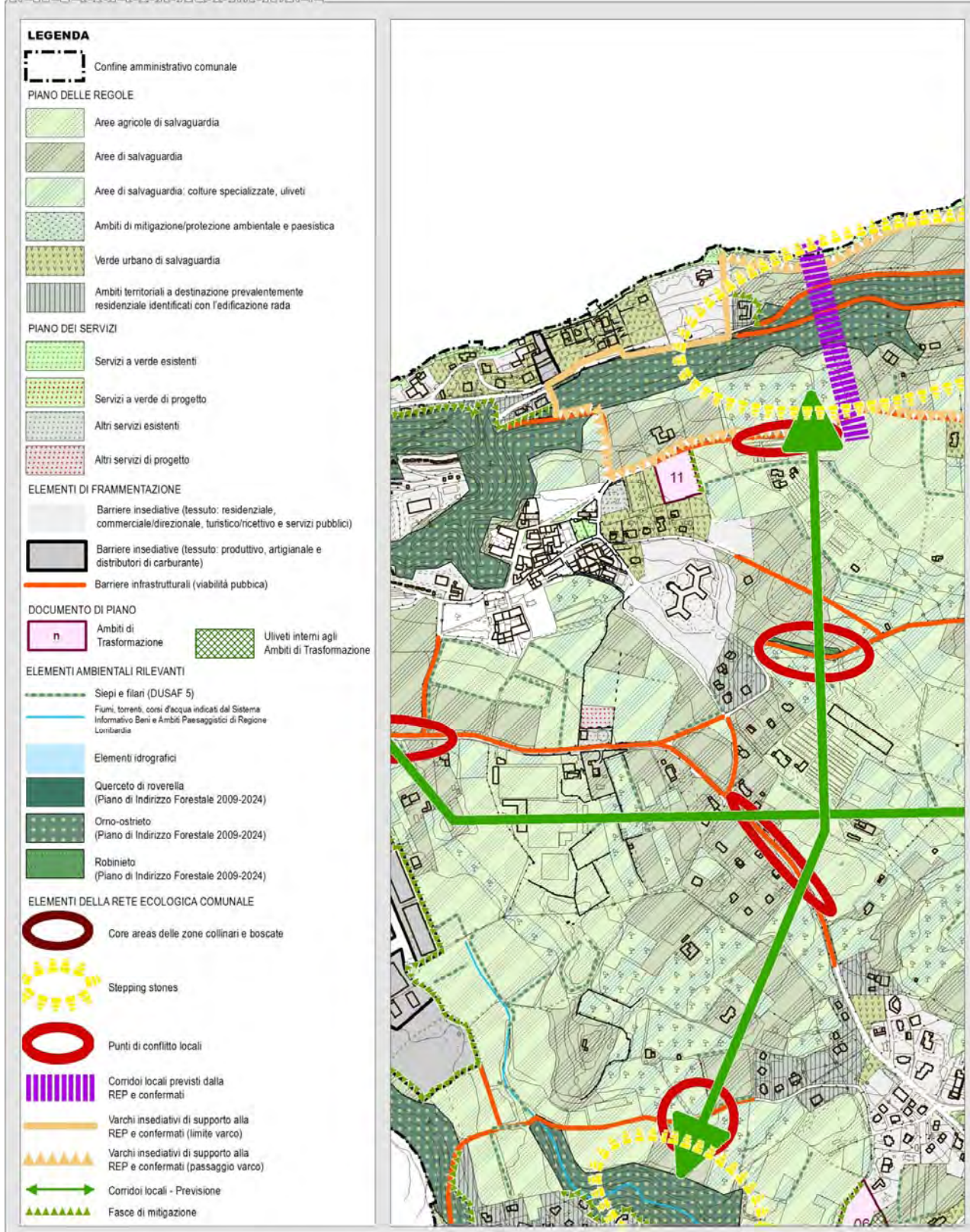


scala 1:2000



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) inserimento di alberature autoctone sul lato est;
- 3) inserimento di alberature autoctone sul lato sud poiché, in prossimità dell'area, è presente un varco.

34.1 Indici

UMI			
Volume	IF	mc/mq	\
	IF aggiuntivo	mc/mq	\
	IT	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	1.400
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

34.2 Disposizioni particolari

1. In attuazione delle potenzialità edificatorie assentite agli operatori privati dell'AdT dovrà essere ceduta al Comune l'area destinata al potenziamento delle strutture per l'approvvigionamento idrico classificate dal PdS come SP 09-09/01 P.
2. Gli obblighi di cui al precedente comma sono a compensazione parziale del valore del contributo compensativo aggiuntivo di cui al successivo punto 4 del presente articolo.
3. In deroga alle disposizioni i di cui all'articolo "Parametri generali per gli interventi negli AdT", punto 3, comma 5, delle presenti Norme, si dovranno prevedere idonee misure mitigative nei confronti dell'eventuale interferenza della volumetria assentita con l'affaccio a lago mediante la realizzazione di una fascia di mitigazione a nord dell'ambito stesso ed in fregio alla strada, come opportunamente indicato negli elaborati cartografici di piano. Pertanto a confine con tali spazi dovrà essere mantenuta a verde una fascia ecologica non inferiore a 30,00 m, opportunamente piantumata per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia.
4. In attuazione di quanto assentito l'intervento dovrà, altresì, garantire un'assonanza compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale, con particolare attenzione al rispetto degli indirizzi paesistici relativi all'insediamento dei manufatti edilizi.
5. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 11 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.
6. L'attuazione dell'AdT 11 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.

34.3 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	\	\	\	270	100	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	NA	20	100 at	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	270	100	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	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-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	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	NA	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	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

34.4 Criteri di negoziazione

Determinazione del valore del CCA per 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 dell'onere 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:	466,67 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

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

1. Destinazione residenziale:	466,67 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

Destinazione*:	1. residenziale	2. res. conv.	3. tur. alb.	4. comm./dir.	5. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	466,67	0,00	0,00	0,00	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).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione*:	1. residenziale		2. res. conv.		3. tur. alb.		4. comm./dir.		5. produttiva	
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	300,00	200,00	150,00	100,00	160,00	107,00	120,00	80,00	80,00	53,00

Note:

- * Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

I valori attribuiti alla destinazione residenziale (differenziati per zone del territorio secondo le determinazioni della Giunta Comunale) fanno riferimento al valore unitario del distretto territoriale di appartenenza dell'AdT.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione*:	1. residenziale	2. res. conv.	3. tur. alb.	4. comm./dir.	5. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	126.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	126.000,00	0,00	0,00	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): 126.000,00 €

totale: 126.000,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

4. Destinazione residenziale:	100,00 €/mq
5. Destinazione turistico-alberghiera:	270,00 €/mq
6. Destinazione commercial-direzionale:	270,00 %

5. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 34.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 34.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 34.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 270,00 % mq slp

6. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VUC =) 100,00 €/mq

7. Il valore di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti Norme.

34.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (34.3, lettera d)

1. Il CCA, fatto salvo quanto previsto all'articolo "Quote per servizi pubblici", comma 6, verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, che saranno definite dettagliatamente nella convenzione urbanistica:

- a)** cessione delle aree necessarie al potenziamento delle strutture tecnologiche della rete comunale per l'approvvigionamento idrico in eccedenza rispetto allo standard indotto, di superficie pari a 2.120 mq, classificate dal PdS come SP09-09/01 P (parte), del valore pari a circa 95.400 €;
- b)** versamento al Comune della differenza che verrà impegnata per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse previste dal PGT e da attuarsi entro il quinquennio di validità del DdP.