

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: UMI 1, UMI 2, UMI 3, UMI 4, UMI 5, ~~UMI 6~~

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Con l'attuazione dell'AdT 5, il piano prevede l'insediamento di edifici residenziali ad unità abitativa singola o binata a limitato impatto ambientale e paesistico in ordine a manifestate necessità abitative al limite orientale del tessuto urbano consolidato di recente costituzione di Portese. Il progetto dovrà attuarsi mediante la predisposizione di un apposito piano norma che consenta l'attuazione autonoma (mediante titolo abilitativo convenzionato) di singole unità minime d'intervento. Ad ogni UMI il piano assegna 600 mc di volumetria fissa, per un intervento complessivo – sull'AdT – previsto di 3.000 mc. L'ambito si ubica a circa 500 m dalla più vicina fermata del trasporto pubblico locale.

ESTENSIONE

10.906 ~~11.388~~ mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord-occidentale del Comune, lungo via Benaco in località Portese.

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



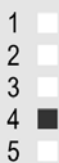
FUNZIONIALE/CONTORNO

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



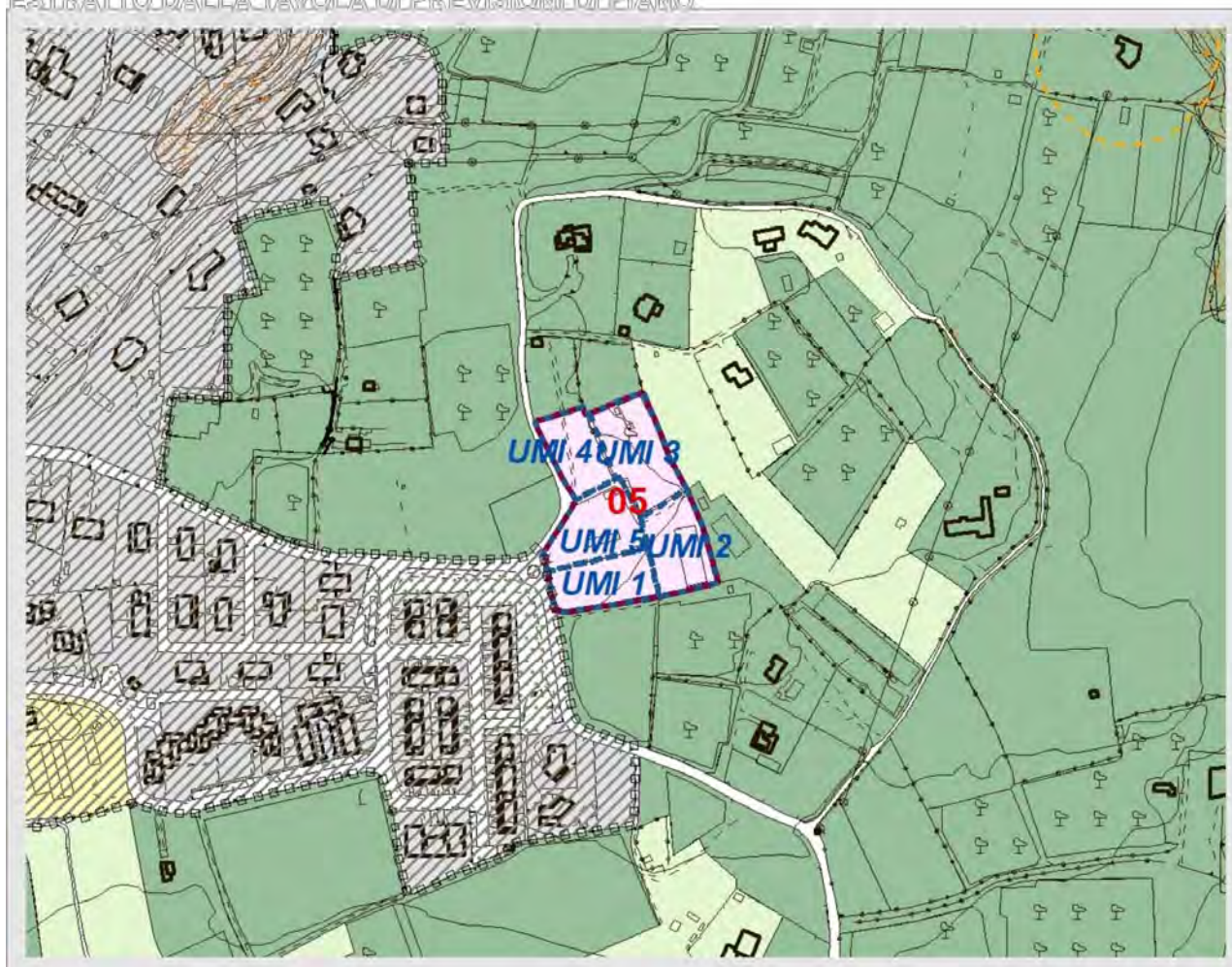
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori



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

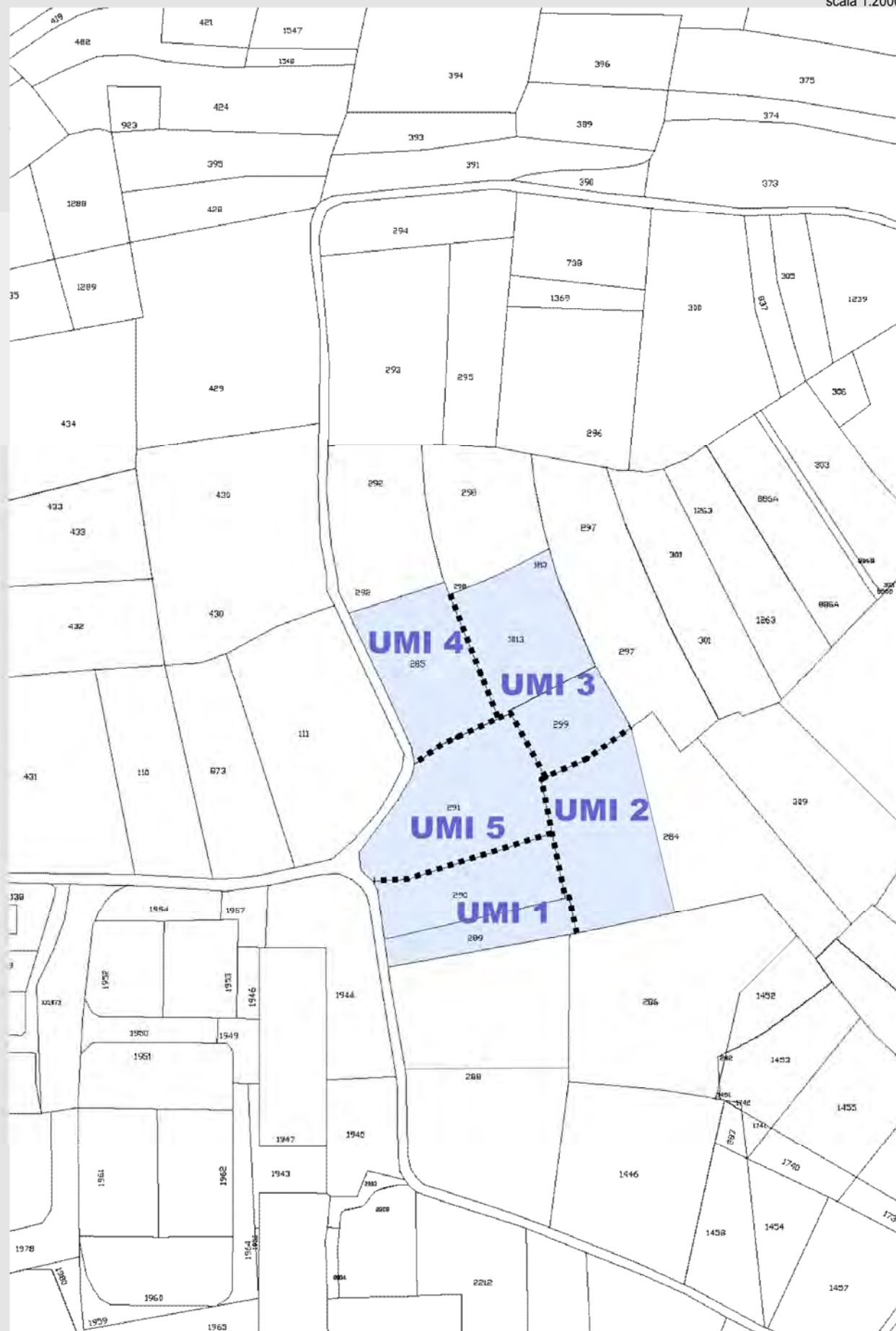


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

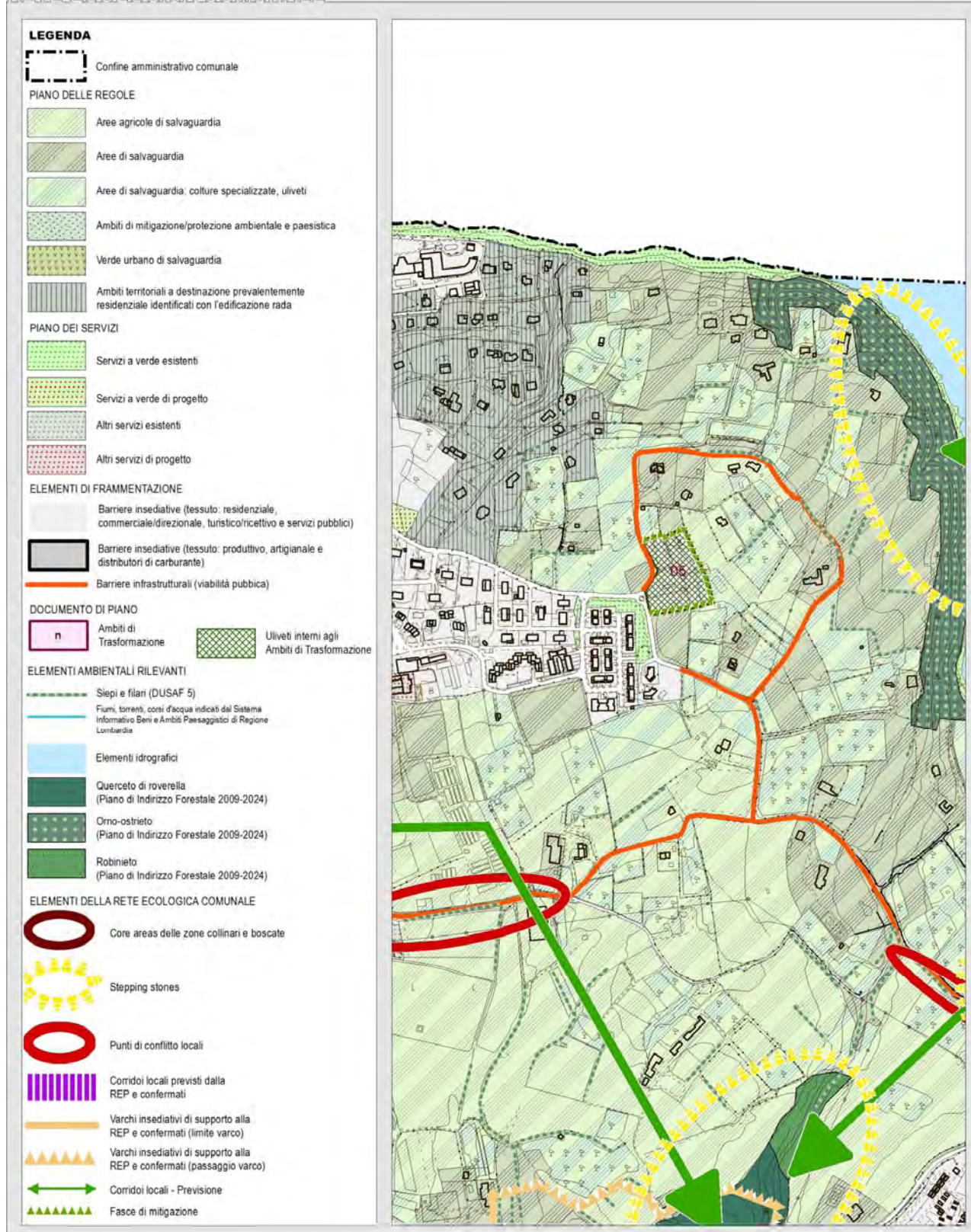
scala 1:2000



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

Catasto terreni, foglio logico 1

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 sui lato nord, est ed ovest.

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.

27.1 Indici

UMI			1	2	3	4	5	6
Volume	IF	mc/mq	\	\	\	\	\	\
	IF aggiuntivo	mc/mq	\	\	\	\	\	\
	IT	mc/mq	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	600	600	600	600	600	600
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	30	30	30	30	30
H	Minima	m	\	\	\	\	\	\
	Massima	con ultimo solaio orizzontale	m	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
		con ultimo solaio inclinato	m	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Allineamento altimetrico oltre H max		A/NA	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
	Mantenimento valori preesistenti > H max		A/NA	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso

1. L'ambito è suddiviso in unità minime di intervento (UMI) che costituiscono la dimensione minima dell'estensione del comparto edilizio da sottoporre a titolo abilitativo o convenzionamento. Gli interventi edilizi potranno interessare una o più unità minime di intervento (UMI) a seguito di piano norma dei privati o dell'Amministrazione Comunale con presa d'atto da parte della Giunta Comunale.
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 5 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. Per quanto prescritto al precedente punto 2 si dovrà pertanto prevedere ad una programmazione temporale per l'attuazione delle singole UMI.
4. L'attuazione dell'AdT 5 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.
5. 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.

27.2 Disposizioni particolari

1. Le disposizioni di cui all'articolo "Parametri generali per gli interventi negli Ambiti di Trasformazione", punto 3, comma 5, inerenti la doppia fascia di mitigazione da realizzarsi in fregio alla strada dovranno essere estese anche lungo il confine dell'ambito di trasformazione con gli spazi aperti della campagna circostante al fine di garantire un sistema di continuità del verde.
2. Quanto previsto al precedente punto è da intendersi quale misura mitigativa nei confronti di una eventuale interferenza con il sistema degli spazi aperti, per i quali si prevede una completa mascheratura di qualsivoglia elemento artificiale.

27.3 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)				
														mq/lab.	% slp	% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PdCc	\	\	\	30	\	100	300	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	A	20	100 at	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PdCc	\	\	\	\	100	50	300	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-agricolo 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 famigliari	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	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	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

27.4 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:	1.000,00 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

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

1. Destinazione residenziale:	1.000,00 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

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	1.000,00	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	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	300.000,00	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): 300.000,00 €

totale: 300.000,00 €

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

- | | |
|---|-------------|
| 1. Destinazione residenziale: | 100,00 €/mq |
| 2. Destinazione turistico-alberghiera: | 300,00 €/mq |
| 3. Destinazione commercial-direzionale: | 300,00 % |

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 27.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 27.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 27.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 300,00 % mq slp

3. 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

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

27.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (27.3, lettera d)

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.