

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

Subambito:

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Il piano prevede l'urbanizzazione di aree ricomprese nel tessuto urbano consolidato al limite occidentale del capoluogo comunale, a completamento dell'anello urbano che racchiude il polmone verde ad ovest del nucleo fondativo di San Felice centro.

ESTENSIONE

8.490 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud-occidentale del Comune ad ovest di via Fontana Vecchia.

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



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

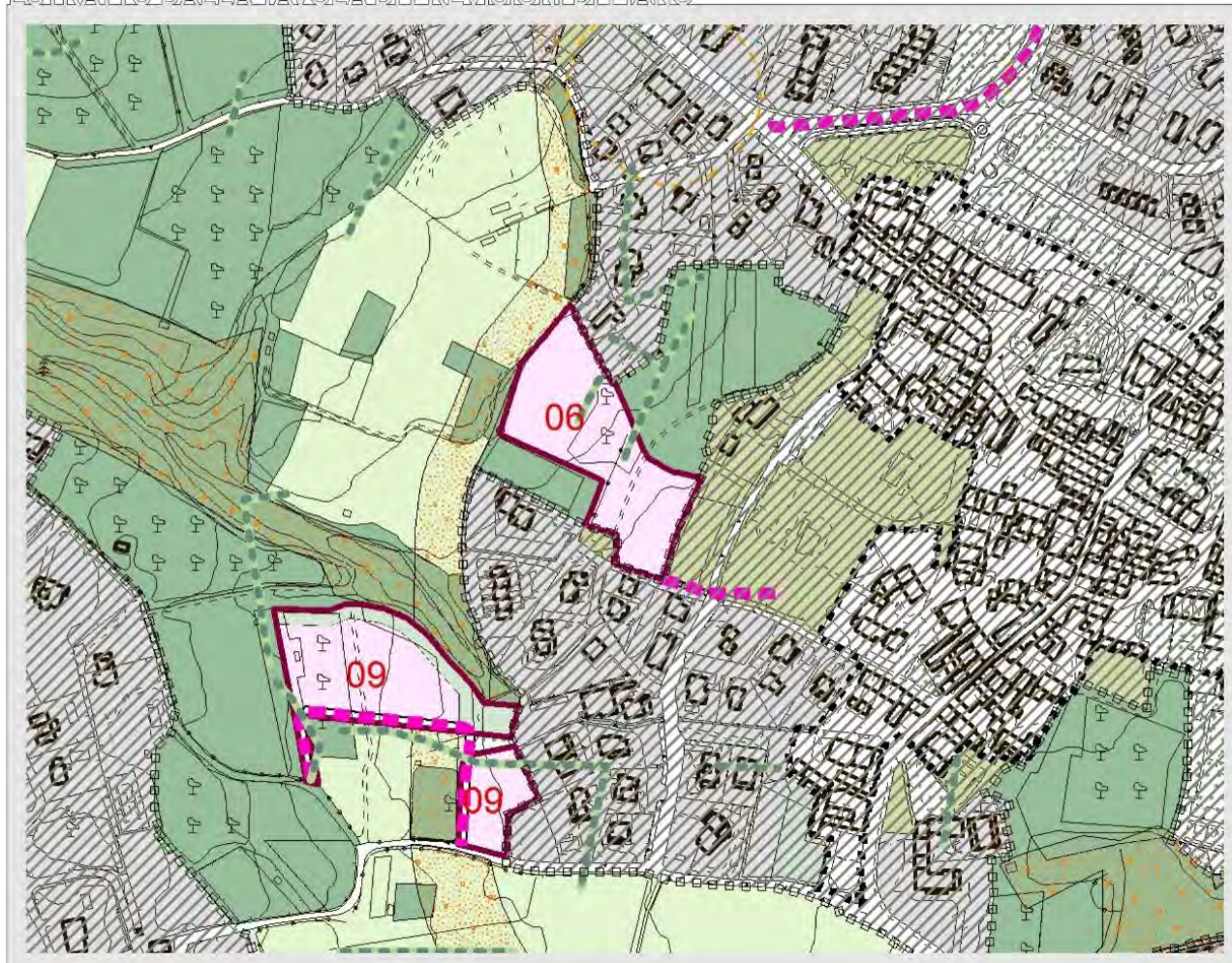
Vincoli militari

Riduzione di superfici aziendali

Sistema dei canali irrigui



ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



scala 1:2000



RETE ECOLOGICA COMUNALE

LEGENDA

Confine amministrativo comunale

PIANO DELLE REGOLE

Aree agricole di salvaguardia

Aree di salvaguardia

Aree di salvaguardia: colture specializzate, uliveti

Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica

Verde urbano di salvaguardia

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione rada

PIANO DEI SERVIZI

Servizi a verde esistenti

Servizi a verde di progetto

Altri servizi esistenti

Altri servizi di progetto

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

Barriere insediative (tessuto: residenziale, commerciale/direzionale, turistico/ricettivo e servizi pubblici)

Barriere insediative (tessuto: produttivo, artigianale e distributori di carburante)

Barriere infrastrutturali (viabilità pubblica)

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione

Uliveti interni agli Ambiti di Trasformazione

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

Siepi e filari (DUSAF 5)

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua indicati dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici di Regione Lombardia

Elementi idrografici

Querceto di roverella (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

Orno-ostrieto (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

Robinieto (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Core areas delle zone collinari e boscate

Stepping stones

Punti di conflitto locali

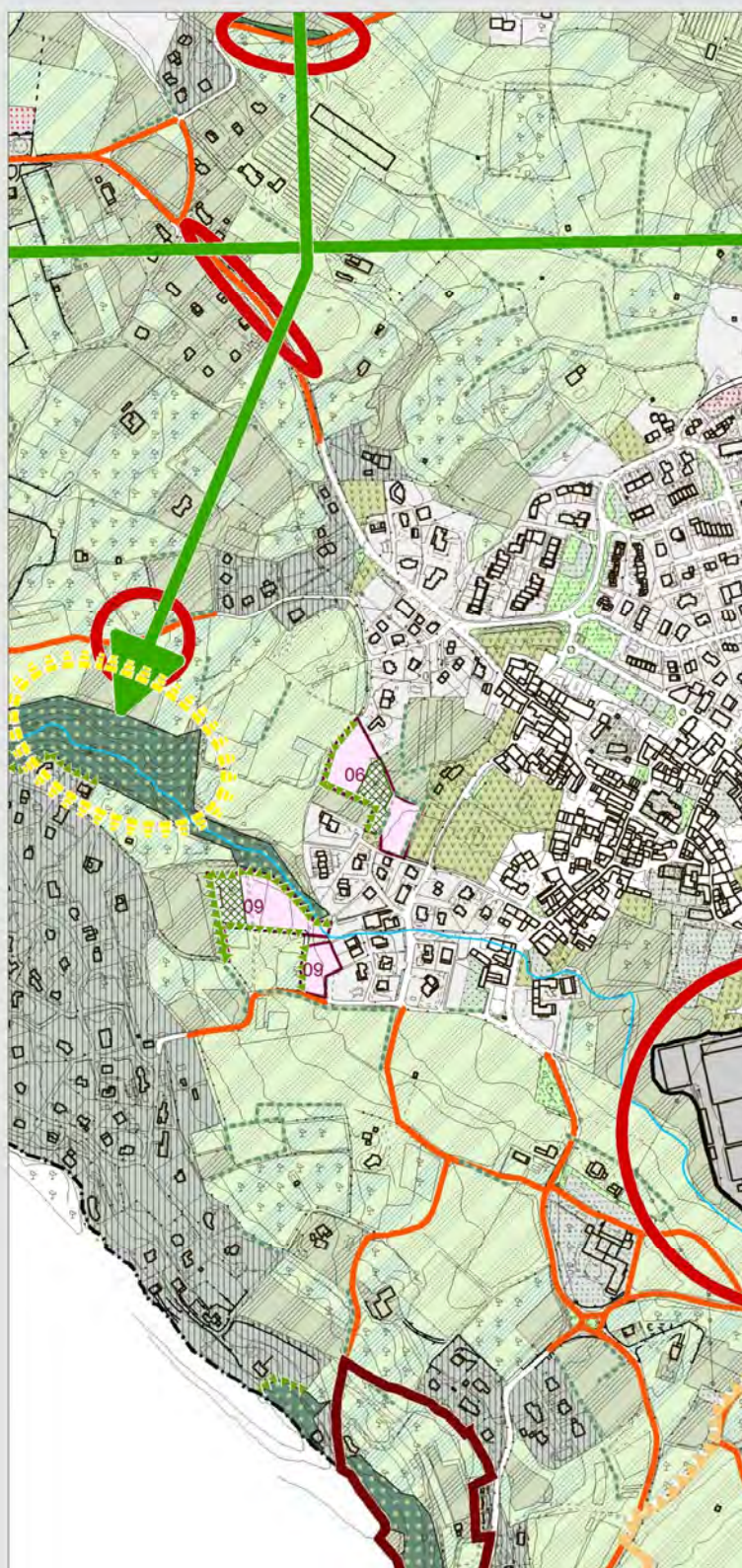
Corridoi locali previsti dalla REP e confermati

Varchi insediativi di supporto alla REP e confermati (limite varco)

Varchi insediativi di supporto alla REP e confermati (passaggio varco)

Corridoi locali - Previsione

Fasce di mitigazione



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) tutela dei filari esistenti;
- 3) inserimento di alberature autoctone sul lato ovest e sud;
- 4) tutela degli uliveti presenti nell'area.

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.

28.1 Indici

UMI			
Volume	IF	mc/mq	\
	IF aggiuntivo	mc/mq	\
	IT	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	2.500
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

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 6 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.
2. L'attuazione dell'AdT 6 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.
3. 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.

28.2 Disposizioni particolari

1. La presenza in loco di essenze arboree tipiche comporta la necessità di conciliare l'intervento con gli obiettivi di cui all'articolo 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR. Pertanto, i nuovi insediamenti dovranno evitare per quanto possibile l'estirpazione degli ulivi (che andranno puntualmente censiti in sede di progetto preliminare). Per ogni elemento arboreo estirpato deve essere garantito il reimpianto (all'interno dell'AdT stesso) di almeno due elementi della medesima specie già aventi diametro non inferiore a 20 cm a livello del tronco misurato ad 1,00 m dal terreno. Il sistema principale del "cuscino-filtro" riservato alle alberature dovrà attestarsi in zona periferica dell'AdT, in modo che possa garantire la prosecuzione di funzione di corridoio ecologico verso la campagna aperta. Le opere urbanizzative interne di attraversamento dovranno altresì essere mascherate (in ambo i lati) con l'impiego di essenze arboree o arbustive autoctone atte a garantire un corridoio continuo con densità di un elemento arboreo/arbustivo ogni 5 mq.

28.3 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	A	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	A	20	150 at	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	270	100	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	\	\	\	270	100	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 agrituristic	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	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

28.4 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:	833,33 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:	833,33 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	833,33	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	224.999,91	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	224.999,91	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): 225.000,00 €

totale: 225.000,00 €

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 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 28.3 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 28.3, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 28.3 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 270,00 % 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.

28.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità (28.3, 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.