

ART. 20

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

Subambito A - destinazione prevalente: commerciale-direzionale

Subambito B - destinazione prevalente: commerciale-direzionale

Subambito C - destinazione prevalente: servizi pubblici e di interesse pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

All'interno del subambito A, parzialmente vincolato all'accoglienza di una fermata della stazione metropolitana, è consentito l'insediamento di spazi commerciali integrativi alle funzioni prevalenti per una cubatura massima di circa 5.000,00 mc.

All'interno del subambito B è consentito l'insediamento di spazi commerciali integrativi alle funzioni prevalenti per una cubatura massima di circa 10.000 mc da distribuirsi non oltre i due piani fuori terra, da collocarsi all'interno delle linee di arretramento. Si realizza altresì un parcheggio interrato di interscambio a due piani a servizio della metropolitana.

Infine, relativamente al subambito C, si reiterano parzialmente le previsioni di cui allo strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme riservando le aree all'insediamento di funzioni di interesse pubblico, consentendo l'insediamento di una struttura scolastica. L'edificazione nel subambito C è vincolata all'espianto del pescheto esistente ed al suo successivo reimpianto all'interno dell'area appositamente individuata nelle tavole operative del PdR e del PdS.

ESTENSIONE

63.684 mq (ST complessiva)

Subambito A = 4.236 mq ST

Subambito B = 7.931 mq ST

Subambito C = 50.271 mq ST

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nella parte centro settentrionale del Comune

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 Valle	□
Al confine con il Comune di	□

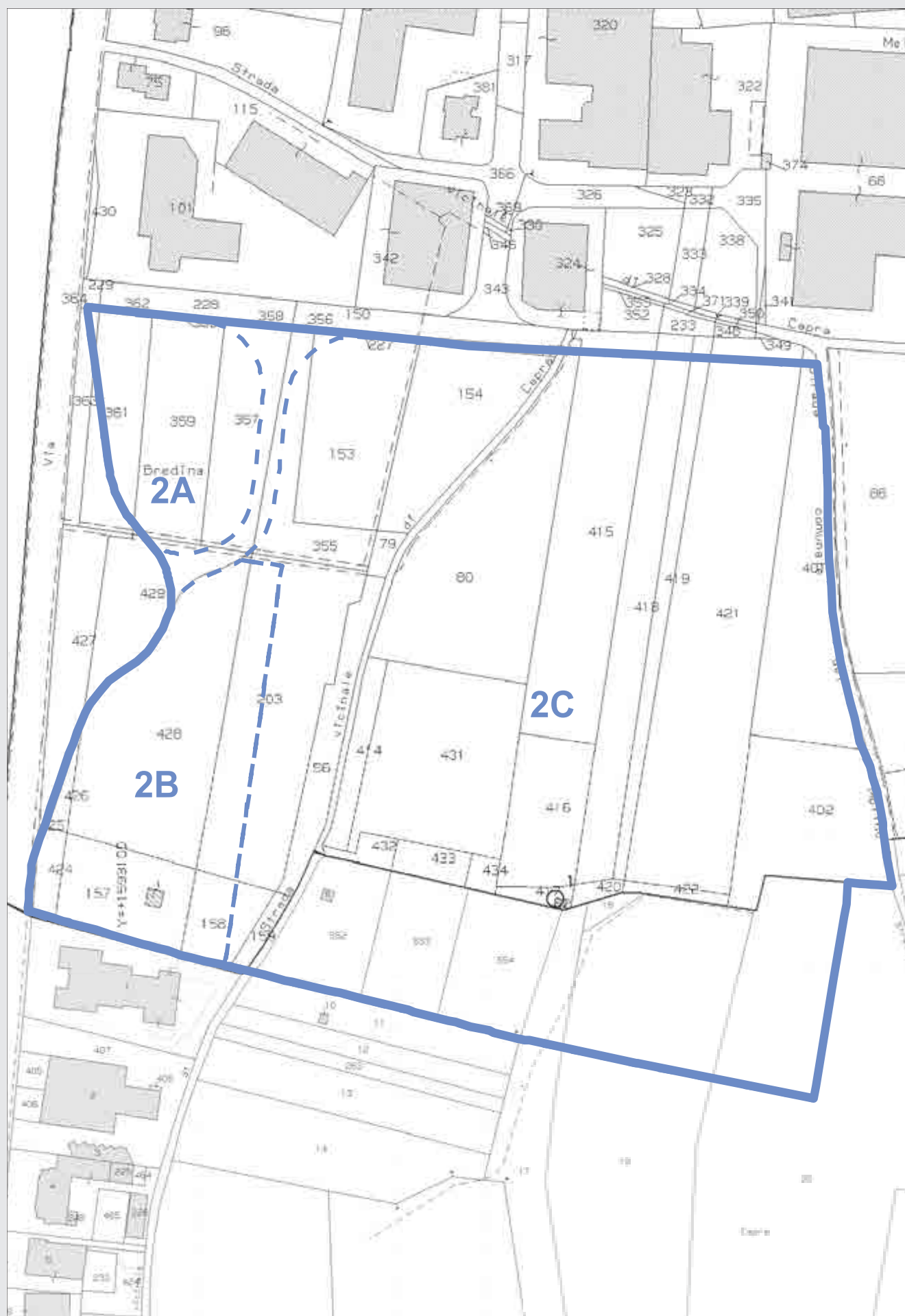
FUNZIONALITÀ AL CONTERNO				
Residenziale				
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Ambiti extraurbani				
	N	S	E	O

Molto bassa	1	
Bassa	2	
Media	3	
Alta	4	
Molto alta	5	

Senza particolari limitazioni	1	■
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	■

Beni culturali	☐	Rispetto elettrodotti	☒	Infrastrutture sovraordinate	☒
Bellezze individue	☐	Siti inquinati, RIR	☐	Vincoli militari	☐
Bellezze d'insieme	☐	Vincolo idrogeologico	☐	Riduzione di superfici aziendali	☐
Vincoli paesistici	☐	Rispetto captazione acque sorgive	☐	RIM (PTCP - NTA art. 41)	☐
Zone d'interesse archeologico	☐	Depuratori	☐	Rete Ecologica Regionale	☒
Parchi regionali, SIC, ZPS	☐	Rispetto cimiteriale	☐	Rete Ecologica Provinciale	☒
PIF	☐	Allevamenti zootecnici	☐		

PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale **Catasto terreni, fg.logico 10, 11**

20.1 Indici

			Subambiti		
			A	B	C
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	3,00
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	1.667,67	3.333,34	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\
		slp	%	\	\
		SC	%	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	\
Altezza	Minima	m	\	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00	12,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50	13,50

1. La potenzialità massima stabilita per i subcomparti A e B può essere incrementata di un ulteriore 15% nel caso di trasferimento sulle aree dei crediti edificatori maturabili in seguito alle specifiche previsioni delle presenti norme e del PdS.
2. La realizzazione delle potenzialità edificatorie assentite è subordinata alla predisposizione di un piano paesistico di contesto.

20.2 Prescrizioni particolari

1. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al capitolo 9 "Interventi della REC" dell'allegato A01REC – Relazione

20.3 Criteri di negoziazione: subambito A

1. Con riferimento alle potenzialità edificatorie concesse dal presente articolo, si stabiliscono a seguire i criteri per la determinazione del valore delle opere compensative, da corrispondere con la monetizzazione dello standard di qualità previsto in quota percentuale della slp oggetto di intervento.
2. In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi del PGT, il valore unitario delle opere compensative per ogni metro quadrato di slp di intervento ed il relativo valore unitario di monetizzazione sono stabiliti come segue.
 - a. Valore unitario di negoziazione per nuova costruzione: 200,00 €/mq slp
 - b. Valore unitario di negoziazione in caso di cambio di destinazione di slp esistenti: 120,00 €/mq slp
 - c. Valore unitario di monetizzazione ogni mq di slp di intervento: 80,00 €
3. Con riferimento ai valori sopra richiamati, il contributo compensativo aggiuntivo è quindi stabilito come rapporto fra il valore unitario del progetto ed il valore unitario di monetizzazione, espresso in forma percentuale; pertanto:
 - a. per interventi di nuova costruzione, la percentuale di slp da monetizzare deve essere pari al: **250%**
 - b. per interventi di cambio di destinazione, la percentuale di slp da monetizzare deve essere pari al: **150%**
4. In relazione ai valori unitari di negoziazione stabiliti dal Piano dei Servizi del PGT, il valore del contributo compensativo aggiuntivo del subambito A si stima come segue.
 - a. Utilizzazione predefinita: 1.667,67 mq slp
 - b. Preesistenze alla data d'adozione delle presenti norme: 0,00 mq slp
 - c. Potenzialità edificatoria soggetta a contributo compensativo aggiuntivo (a - b): 1.667,67 mq slp
 - d. Valore unitario di negoziazione per nuova costruzione: 200,00 €/mq slp
 - e. Stima del valore del contributo compensativo aggiuntivo (c x d): **333.534,00 €**

5. Il contributo compensativo aggiuntivo dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di validità del DdP.

20.4 Criteri di negoziazione: subambito B

1. Con riferimento alle potenzialità edificatorie concesse dal presente articolo, si stabiliscono a seguire i criteri per la determinazione del valore delle opere compensative, da corrispondere con la monetizzazione dello standard di qualità previsto in quota percentuale della slp oggetto di intervento.
2. In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi del PGT, il valore unitario delle opere compensative per ogni metro quadrato di slp di intervento ed il relativo valore unitario di monetizzazione sono stabiliti come segue.
- | | |
|--|-----------------|
| a. Valore unitario di negoziazione per nuova costruzione: | 200,00 €/mq slp |
| b. Valore unitario di negoziazione in caso di cambio di destinazione di slp esistenti: | 120,00 €/mq slp |
| c. Valore unitario di monetizzazione ogni mq di slp di intervento: | 80,00 € |
3. Con riferimento ai valori sopra richiamati, il contributo compensativo aggiuntivo è quindi stabilito come rapporto fra il valore unitario del progetto ed il valore unitario di monetizzazione, espresso in forma percentuale; pertanto:
- | | |
|--|-------------|
| a. per interventi di nuova costruzione, la percentuale di slp da monetizzare deve essere pari al: | 250% |
| b. per interventi di cambio di destinazione, la percentuale di slp da monetizzare deve essere pari al: | 150% |
4. In relazione ai valori unitari di negoziazione stabiliti dal Piano dei Servizi del PGT, il valore del contributo compensativo aggiuntivo del subambito B si stima come segue.
- | | |
|---|---------------------|
| a. Utilizzazione predefinita: | 3.333,34 mq slp |
| b. Preesistenze alla data d'adozione delle presenti norme: | 0,00 mq slp |
| c. Potenzialità edificatoria soggetta a contributo compensativo aggiuntivo (a - b): | 3.333,34 mq slp |
| d. Valore unitario di negoziazione per nuova costruzione: | 200,00 €/mq slp |
| e. Stima del valore del contributo compensativo aggiuntivo (c x d): | 666.668,00 € |
5. Il contributo compensativo aggiuntivo dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche (o di interesse pubblico) comprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di validità del DdP.

20.5 Stima dei crediti edificatori: subambito C

1. A fronte dei servizi per la collettività previsti con l'attuazione del subambito C si stima un credito edificatorio teorico trasferibile presso altri ambiti territoriali secondo le specifiche norme del PdR e del DdP.
2. In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi del PGT, il costo complessivo per l'acquisizione delle aree per le opere pubbliche di cui al subambito C si stima come segue.
- | | |
|---|-----------------------|
| a. Superficie territoriale da acquisire: | 50.271,00 mq |
| b. Valore unitario d'acquisto: | 60,00 €/mq |
| c. Costo complessivo per l'acquisizione delle aree (a x b): | 3.016.260,00 € |
3. Con riferimento al costo complessivo stimato al precedente comma, il credito edificatorio di cui al comma 1 si stima come segue.
- | | |
|---|-------------------------|
| a. Costo complessivo per l'acquisizione delle aree: | 3.016.260,00 € |
| b. Valore unitario di negoziazione per nuova costruzione: | 200,00 €/mq slp |
| c. Stima del credito edificatorio compensativo (a : b): | 15.081,30 mq slp |
4. Il credito edificatorio teorico sopra stimato può essere trasferito presso altri ambiti territoriali nel rispetto delle potenzialità massime stabilite dalle norme puntuali del PdR e del DdP.
5. Il Comune dovrà istituire un apposito registro dei crediti edificatori.

20.6 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici: subambiti A e B

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	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	40	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA	
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	75	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA	
	media distribuzione di vendita	4b	A	75	2.500 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	40	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta	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	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	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 un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(5) Vedansi i "Criteri di negoziazione" di cui al presente articolo

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

RRC: Restauro e risanamento conservativo

- con opere per tutte le destinazioni

RE: Ristrutturazione edilizia

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

RU: Ristrutturazione urbanistica

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione

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, lettere b), c) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

20.7 Modalità di intervento e destinazioni: subambito C

1. E' prevista l'attuazione mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di imprese, consorzi d'imprese, enti preposti, privati.

Classificazione dei servizi				Destinazioni		
				Ammissibilità	QM	SDM
					[% mc o slp]	[mq slp]
Aree naturali, verde	SP01	spiagge lacustri o fluviali	01-01	NA	-	-
		zone di salvaguardia - aree protette	01-02	NA	-	-
		verde di arredo	01-03	A	\	SP
		verde di connessione	01-04	NA	-	-
		verde attrezzato	01-05	A	\	SP
		verde di quartiere	01-06	NA	-	-
Parcheggi	SP02	parcheggi d'interscambio	02-01	NA	-	-
		parcheggi di rotazione	02-02	A	\	SP
		parcheggi d'accoglienza	02-03	A	\	SP
		parcheggi di destinazione	02-04	A	\	SP
Attrezzature per l'istruzione	SP03	asili nido	03-01	A	100	\
		scuole dell'infanzia	03-02	A	100	\
		scuole primarie	03-03	A	100	\
		scuole secondarie di primo grado	03-04	A	100	\
		scuole secondarie di secondo grado	03-05	A	100	\
		scuole CONI	03-06	A	\	SP
		università	03-07	NA	-	-
		centri di formazione superiore	03-08	A	\	SP
		alta formazione artistica, musicale, etc.	03-09	A	\	SP
		associazioni per l'istruzione	03-10	A	\	SP
A.S.	SP04	impianti sportivi	04-01	A	\	SP
		associazioni sportive	04-02	A	\	SP
Attrezzature socio-sanitarie	SP05	distretti ASL	05-01	NA	-	-
		centri di assistenza primaria	05-02	NA	-	-
		centri di assistenza secondaria	05-03	NA	-	-
		centri per disabili	05-04	NA	-	-
		centri per anziani	05-05	NA	-	-
		centri per minori	05-06	NA	-	-
		centri estetici	05-07	NA	-	-
		ambulatori, cliniche veterinarie, etc.	05-08	A	\	SP
		farmacie	05-09	NA	-	-
		associazioni socio-sanitarie	05-10	NA	-	-
Attrezzature culturali, sociali, ricreative	SP06	musei	06-01	NA	-	-
		biblioteche	06-02	A	\	SP
		teatri	06-03	NA	-	-
		centri culturali	06-04	NA	-	-
		centri sociali	06-05	NA	-	-
		centri ricreativi	06-06	NA	-	-
		centri di culto	06-07	NA	-	-
		associazioni culturali, sociali, etc.	06-08	NA	-	-
		impianti turistici	06-09	NA	-	-
		edilizia residenziale pubblica	06-11	NA	-	-
Attr. di supporto al mondo del lavoro	SP07	centri fiera	07-01	NA	-	-
		centri espositivi	07-02	NA	-	-
		sale congressi	07-03	NA	-	-
		centri per lo sviluppo di progetti aziendali	07-04	NA	-	-
		centri di formazione professionale	07-05	NA	-	-
		servizi di supporto al mondo del lavoro	07-06	NA	-	-
Attrezzature amministrative	SP08	enti territoriali	08-01	NA	-	-
		strutture urbanizzative per il commercio	08-02	NA	-	-
		istituzioni, enti, fondazioni	08-03	NA	-	-
		sicurezza del cittadino	08-04	NA	-	-
		difesa	08-05	NA	-	-
		strutture mortuarie	08-06	NA	-	-

Abbreviazioni :

- A Destinazioni ammesse.
 NA Destinazioni non ammesse.
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.
 SDM Soglia dimensionale massima.
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
 SP Secondo progetto.