

ART. 21**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3**

Destinazione prevalente: servizi pubblici e di interesse pubblico

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione, destinato a servizi di interesse pubblico e collettivo, è funzionale alla messa in opera del tratto di metropolitana che interviene nel territorio amministrativo.

In particolare, il sito è dedicato allo stazionamento permanente dei vagoni.

ESTENSIONE

13.127 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud del Comune

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
<i>(Conformazione)</i>		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 Valle	☐
Al confine con il Comune di	☐

FUNZIONIALE AL CONTORNO

Residenziale	☐	☐	☐	☐
Terziario	☐	☐	☐	☐
Produttivo	☒	☐	☐	☒
Salvaguardia urbana	☐	☐	☐	☐
Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐
Servizi pubblici	☐	☐	☐	☒
Ambiti extraurbani	☐	☒	☒	☐

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

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

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	☐
Con modeste limitazioni	2	☒
Con consistenti limitazioni	3	☒
Con gravi limitazioni	4	☒

INTERFERENZE

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	☒
Rispetto osservatori astrinomici	☒	Rispetto cimiteriale	☐	Rete Ecologica Provinciale	☒
PIF	☐	Allevamenti zootecnici	☐		

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000



21.1 Indici

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	\
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		%	\
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

1. E' ammesso il superamento dell'altezza massima esclusivamente eventuali per impianti tecnologici.

21.2 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

21.3 Stima dei crediti edificatori

1. L'attuazione delle previsioni di piano è completamente a carico dell'ente designato alla realizzazione della metropolitana leggera.
2. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale si attivasse procedendo all'acquisizione delle aree per la realizzazione dei servizi per la collettività previsti con l'attuazione dell'AdT 03, si attribuisce un credito edificatorio teorico - di seguito stimato - trasferibile presso altri ambiti territoriali secondo le specifiche norme del PdR e del DdP.
3. In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi del PGT, il costo complessivo per l'acquisizione delle aree per le opere pubbliche di cui all'AdT 03 si stima come segue.

a. Superficie territoriale da acquisire:	13.127,00 mq
b. Valore unitario d'acquisto:	60,00 €/mq
c. Costo complessivo per l'acquisizione delle aree (a x b):	787.620,00 €

3. Con riferimento al costo complessivo stimato al precedente comma, il credito edificatorio di cui al comma 2 si stima come segue.

a. Costo complessivo per l'acquisizione delle aree:	787.620,00 €
b. Valore unitario di negoziazione per nuova costruzione:	200,00 €/mq slp
c. Stima del credito edificatorio compensativo (a : b):	3.938,10 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.

21.4 Modalità di intervento e destinazioni

1. E' prevista l'attuazione mediante interventi convenzionati da parte di imprese, consorzi d'imprese, enti preposti, privati e/o interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. La potenzialità edificatoria assegnata è funzionale all'edificazione delle strutture per la mobilità ferroviaria (metropolitana leggera), nel rispetto delle definizioni del PdS del PGT.
3. Eventuali volumi di carattere direzionale connessi all'attività principale potranno essere ammessi nei limiti stabiliti dal progetto generale di trasformazione.
4. Sono ammessi eccezionalmente alloggi per la custodia e la gestione degli spazi riservati e delle strutture ammesse in via prioritaria.