

ART. 22**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4**

Subambito A - destinazione prevalente: residenziale

Subambito B - destinazione prevalente: residenziale

Subambito C - destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Il piano reitera le previsioni di cui allo strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme consentendo l'insediamento di quote predefinite di slp ad uso residenziale a completamento del tessuto urbano consolidato. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite è vincolata all'assogettamento di 13.070,00 mc per edilizia economico-popolare (da ripartire in proporzione alle cubature massime assentite nei tre subambiti, fatta salva istanza presentata dai proponenti). Il piano vincola altresì la tipologia dell'insediamento a garanzia di una fruibilità collettiva degli spazi pubblici e delle quote commerciali ammesse.

Per l'ambito sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 35 del 24/09/2012 e della relativa convenzione urbanistica fino al termine di scadenza definito dalla stessa, e si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al Piano Attuativo già approvato e convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nella convenzione urbanistica o ad effettuato collaudo delle opere di urbanizzazione convenzionate.

ESTENSIONE**83.790 mq (ST complessiva)**

Subambito A = 36.546 mq ST

Subambito B = 43.862 mq ST

Subambito C = 3.382 mq ST

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud 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

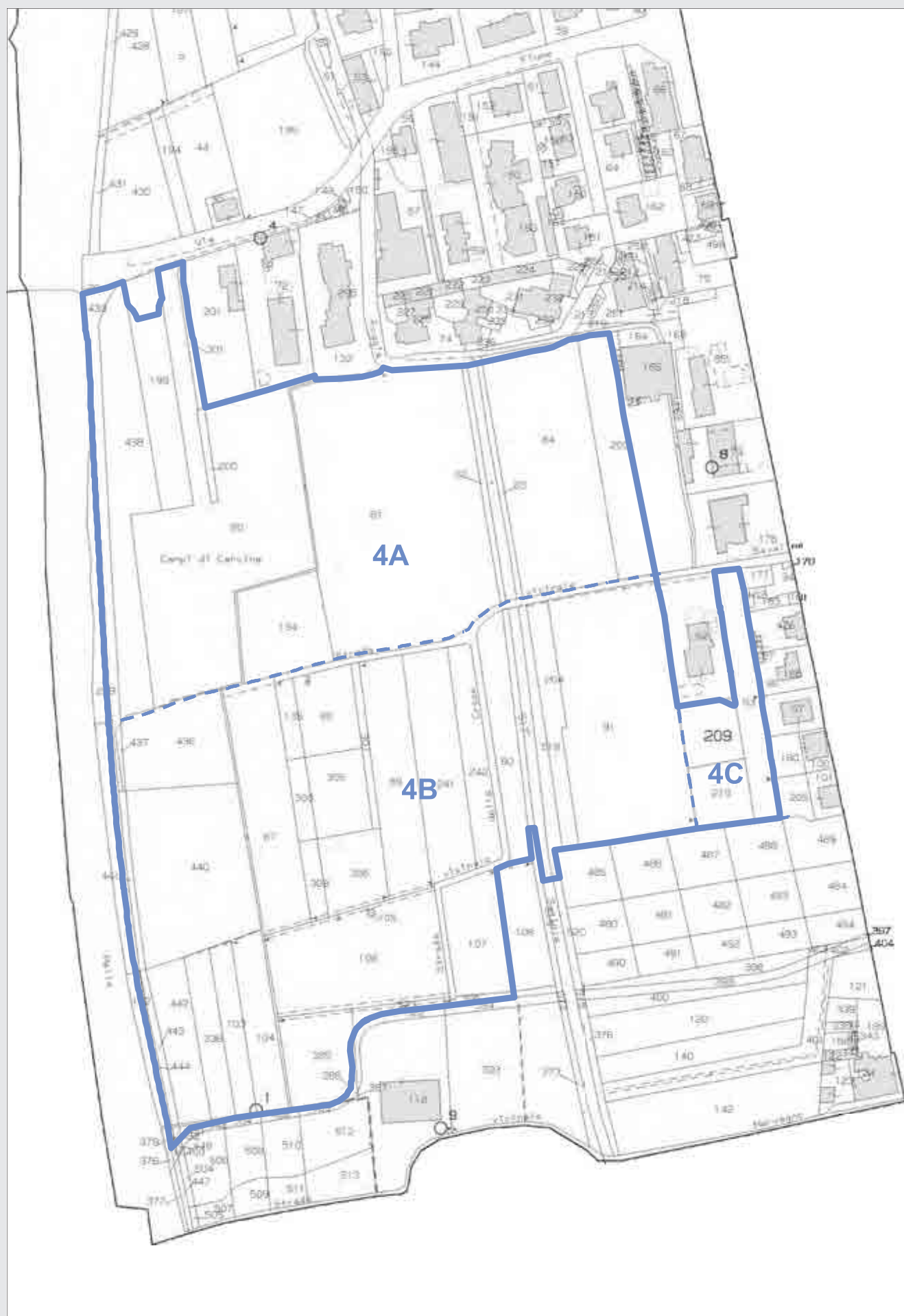
Compreso nel tessuto urbano consolidato	
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Compreso nel NAF di	
In aderenza al NAF di Valle	
Al confine con il Comune di	

	N	S	E	O
Residenziale	■	■	■	■
Terziario	■	■	■	■
Produttivo	■	■	■	■
Salvaguardia urbana	■	■	■	■
Viabilità pubblica	■	■	■	■
Servizi pubblici	■	■	■	■
Ambiti extraurbani	■	■	■	■

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



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

Catasto terreni, fg.logico

23

22.1 Indici

			Subambiti		
			A	B	C
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	\
	Volume predefinito	mc	25.000,00	36.910,00	3.090,00
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	%	30	30	30
Altezza	Minima	m	\	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50	10,50

1. La potenzialità massima stabilita 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.

22.2 Prescrizioni particolari

1. L'edificazione è vincolata alla realizzazione di un progetto che preveda la realizzazione di luoghi pubblici di aggregazione all'aperto su cui devono affacciarsi gli eventuali esercizi commerciali previsti, comunque da localizzarsi al pianterreno degli edifici.
2. Il progetto unitario di cui al comma precedente deve inoltre prevedere la realizzazione di spazi pubblici da destinare a verde per una superficie non inferiore a 47.000 mq, così come indicato nelle tavole grafiche del PGT. Tali spazi dovranno essere sistemati e piantumati secondo i criteri di mitigazione ambientale e paesistica delle previsioni infrastrutturali del piano, nonché in osservanza agli indirizzi del progetto della rete ecologica comunale.
3. Si dovrà comunque mantenere e valorizzare il reticolo idrico interno mediante la realizzazione di una fascia di mitigazione e potenziamento ecologico per la rinaturalizzazione delle sponde del vaso irriguo.
4. L'edificazione è vincolata alla realizzazione della parte di bretella viaria di collegamento interna (strada extraurbana locale di progetto), espressamente assegnata in carico dal PdS.
5. Gli spazi compresi fra la fascia di salvaguardia (60,00 m) e la linea di arretramento (40,00 m) interna ai subambiti B e C rappresentate nelle tavole di Piano individuano un'area studio tesa a valutare, rispetto all'ipotesi localizzativa dei sedimi residenziali, gli effetti ambientali della previsione viaria (autostrada) nonché gli eventuali interventi di mitigazione aggiuntivi rispetto a quelli in carico all'ente gestore del raccordo autostradale, da porre in atto nella fascia dei 60,00 m. Detta valutazione ambientale, a cura dei soggetti attuatori dei comparti, determinerà la sostenibilità delle previsioni insediative nella fascia compresa tra i 60,00 m e i 100,00 m.
6. Le opere di cui ai precedenti commi 2 e 4 sono a compensazione del contributo compensativo aggiuntivo stimato dal presente articolo.
7. Nel caso di nuovo convenzionamento per decadenza dei termini per la sottoscrizione della convenzione urbanistica approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 24/09/2012, il subambito C potrà convenzionarsi autonomamente.
8. 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

22.3 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 (volume predefinito : 3): 8.333,33 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): 8.333,33 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): **1.666.666,67 €**
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.

22.4 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 (volume predefinito : 3): 12.303,33 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): 12.303,33 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): **2.460.666,67 €**
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.

22.5 Criteri di negoziazione: subambito C

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 (volume predefinito : 3): 1.030,00 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): 1.030,00 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): **206.000,00 €**
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.

22.6 Opere compensative

1. Il CCA 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 previsione del DdP.

22.7 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

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				
						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	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	20	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	\	600 (6)	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	(5)	100	NA	NA	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	\	2.500 (6)	\	\	\	\	\	\	\	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	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" e le "Opere compensative" di cui al presente articolo

(6) Sull'intero comparto

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