

ART. 21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

Subambito:
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 1.635 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: 2.325 mq slp

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato nella parte nord-orientale del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	viabilità
S	residenziale
E	viabilità
O	produttiva

Compreso nel tessuto urbano consolidato	
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di	
In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di	
In aderenza al limite amministrativo a confine con	

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Culture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

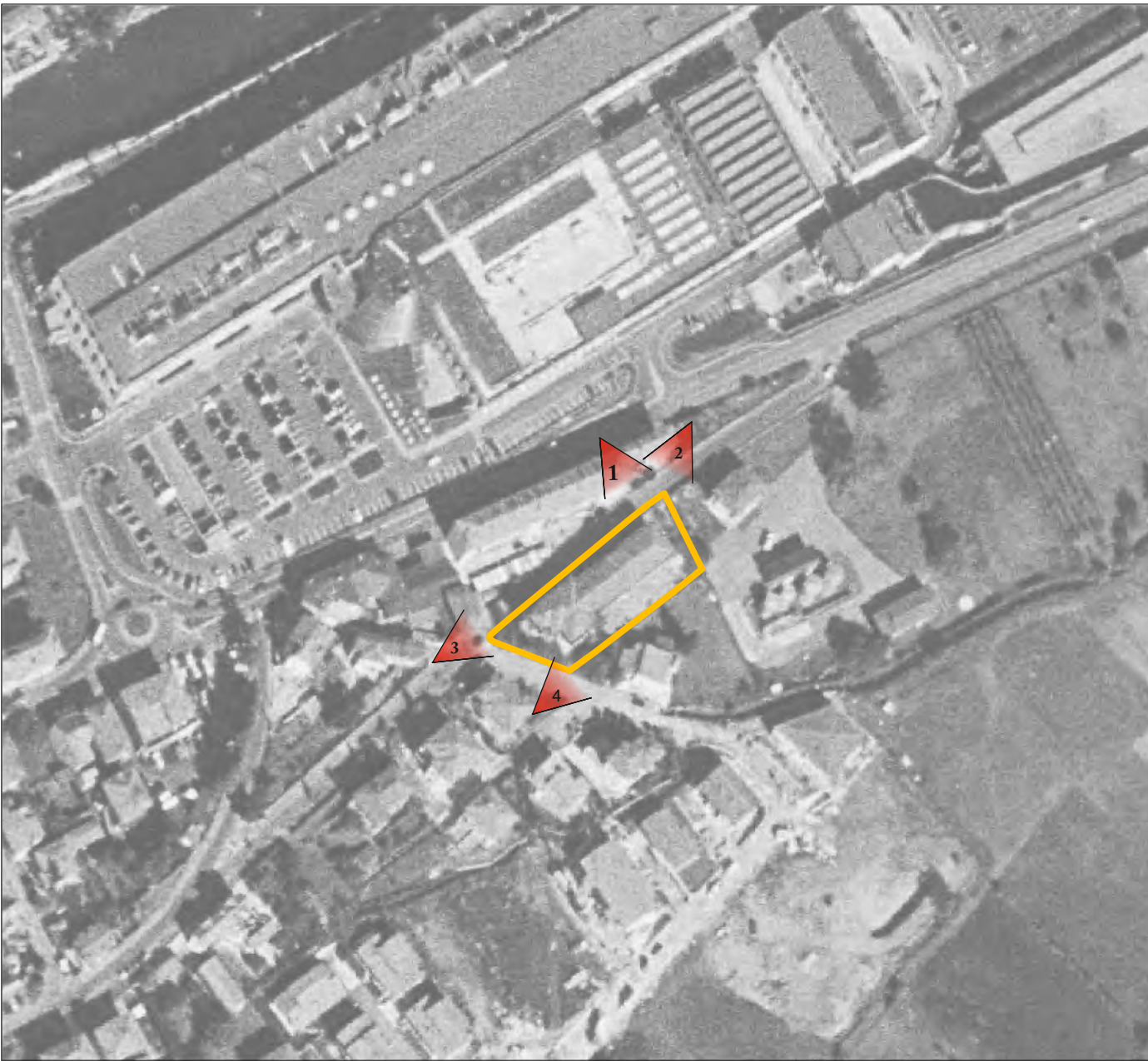
Interferenze

Vincoli amministrativi	
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

Il piano prevede la riconversione di un insediamento produttivo dismesso a destinazione prevalentemente residenziale in ambito interno al tessuto urbano consolidato. L'attuazione delle previsioni insediative del presente comparto consentirà la realizzazione di parte della opere di interesse pubblico determinate nel Piano dei Servizi.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DP "Documento di piano - Strategie di piano", scala 1:2.000



21.2 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento										
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC	
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)			f)	g)		h)	i)						
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II											
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	30	\	100	\	118	100	A	A	A	PdCc	PdCc	PR	PR	PdCc	PR	PR	PR	PR	PR	PR
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR

<u>Nota:</u>	dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.	<u>Pianificazione Attuativa:</u>	PR	Piano di Recupero	<u>Competenza per l'adozione dei PA:</u>	<u>Nota:</u>	l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.		
A	Destinazioni ammesse.		PP	Piano Particolareggiato	X Giunta Comunale				
NA	Destinazioni non ammesse.		PL	Piano di Lottizzazione	\ Consiglio Comunale	PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.		
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.	PdCc		Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).		MS	Manutenzione straordinaria.		
SDM	Soglia dimensionale massima.					RRC	Restauro e risanamento conservativo.		
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.	b)		Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento		RE	Ristrutturazione edilizia.		
(*)	Per attività.					RU	Ristrutturazione urbanistica.		
(**)	Sul lotto.	d)		Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.		A	Ampliamento.		
(***)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).					R1	Riconversione.		
(****)	Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).	e)		Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.		CDU	Cambio di destinazione d'uso.		
						NC	Nuova costruzione.		
		a.u.		Arredo urbano.		f)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA.	g)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA.
		OOUU I		Opere di urbanizzazione primaria.		h)	Art. 3, c. 8, l. a), NTA.	i)	Art. 3, c. 8, l. b), NTA.
		OOUU II		Opere di urbanizzazione secondaria.					

21.3 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	2.325,00
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50*

Note:

P Valore preesistente alla data d'adozione delle presenti norme.

* (Media falda; qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.)

21.4 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

21.5 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	1,00 m	1,00 m
	superficie trasparente	1,10 m	1,10 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m	2,00 m

1. Gli accessi carrai ai singoli lotti, dotati di cancelli e non, dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%, salvo in casi di necessità comprovata dalle particolari condizioni del piano di campagna da valutare a cura dell'UTC. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,00 m.

21.6 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti:
 - a) uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza;
 - b) salvo comprovata ed evidente impossibilità, un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via.
2. I posti macchina di cui al precedente comma dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

21.7 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. L'insediamento delle nuove volumetrie in attuazione delle previsioni di cui al presente articolo dovrà assicurare il corretto inserimento nel contesto urbano.

21.8 Altre norme

1. Dovrà essere effettuata un'indagine preliminare all'intervento che escluda la presenza di sostanze inquinanti derivanti dall'attività produttiva pregressa e quindi l'obbligo di procedere ad una bonifica dell'area.
2. Dovranno essere valutati l'eventuale impatto inquinante dell'attività produttiva adiacente, la necessità di mantenere un'opportuna distanza e la realizzazione dei relativi interventi di mitigazione.

21.9 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 determin

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:	2.325,00 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:	2.325,00 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. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	1.850,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	475,00	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 delle determinazioni 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. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
Intervento:	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	225,00	90,00	0,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	166.500,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	106.875,00	0,00	0,00	0,00
** €	273.375,00	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): 166.500,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): 106.875,00 €

totale: 273.375,00 €

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

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 100,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): 117,58 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 117,58 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 21.2 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 21.2, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 21.2 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 117,58 % 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:

(VCU =) 100,00 €/mq