

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 29 AMBITI DI TRASFORMAZIONE N. 5

Il P.A. N. 5 - "PICASSO" . interessa piccola area di circa 1400 mq. posta a Nord dell'abitato, in zona collinare caratterizzata da abitazioni realizzate negli anni 70 oltre ad edifici di epoca piu' remota, ristrutturati e modificati negli anni senza una uniformità tipologica . La presenza di una ricca vegetazione costituita principalmente da ulivi ne mitiga in parte l'impatto ambientale che non presenta particolari aspetti di criticità.

Il futuro edificio sarà realizzato in conformità alle NTA del PGT VIGENTE che si allegano sotto.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

- 1) Altezza massima realizzabile degli edifici residenziali mt. 7,50 - 8.50 se solaio inclinato ;
- 2) Volumetria definita mc. 1.000 ;
- 3) Rapporto di copertura max = 30%;
- 4) Pendenza della copertura max = 35%;
- 5) Distanza fabbricati = m 10,00 o in aderenza;
- 6) Distanza dai confini minima = m 5,00;
- 7) Distanza dalle strade = m 5,00
- 8) Destinazioni ammesse = -Residenziale,

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 05

Subambito:
Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: 1023 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

L'ambito è localizzato in posizione baricentrica rispetto all'urbanizzato e si attesta a monte e in continuità con il tessuto consolidato.

Funzioni al contorno:

N	Agricola
S	Residenza
E	Residenza
O	Residenza

<input type="checkbox"/>	Compreso nel tessuto urbano consolidato
<input type="checkbox"/>	In aderenza al tessuto urbano consolidato
<input type="checkbox"/>	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
<input type="checkbox"/>	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
<input type="checkbox"/>	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghi

Morfologia:

Planeggiante	<input type="checkbox"/>
Acclive	<input checked="" type="checkbox"/>
Scoscesa	<input type="checkbox"/>
Gradonata	<input type="checkbox"/>

Conformazione:

Regolare	<input checked="" type="checkbox"/>
Irregolare	<input type="checkbox"/>
Compatta	<input type="checkbox"/>
Composta	<input type="checkbox"/>

Uso del suolo:

Urbanizzato	<input type="checkbox"/>
Incolto	<input type="checkbox"/>
Prato	<input checked="" type="checkbox"/>
Seminativo	<input type="checkbox"/>
Culture	<input checked="" type="checkbox"/>
Bosco	<input type="checkbox"/>

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	<input type="checkbox"/>
2 (bassa)	<input type="checkbox"/>
3 (media)	<input type="checkbox"/>
4 (alta)	<input checked="" type="checkbox"/>
5 (molto alta)	<input type="checkbox"/>

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	<input type="checkbox"/>
2 (con modeste limitazioni)	<input type="checkbox"/>
3 (con consistenti limitazioni)	<input checked="" type="checkbox"/>
4 (con gravi limitazioni)	<input type="checkbox"/>

Interferenze

Vincoli amministrativi	<input checked="" type="checkbox"/>	Digs 42/04 art. 142 lett b (300 mt lago), Bosco
Vincoli sovraordinati	<input type="checkbox"/>	
Vincoli idrogeologici	<input type="checkbox"/>	
RIM	<input type="checkbox"/>	
Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>	
Sistema dei canali irrigui	<input type="checkbox"/>	

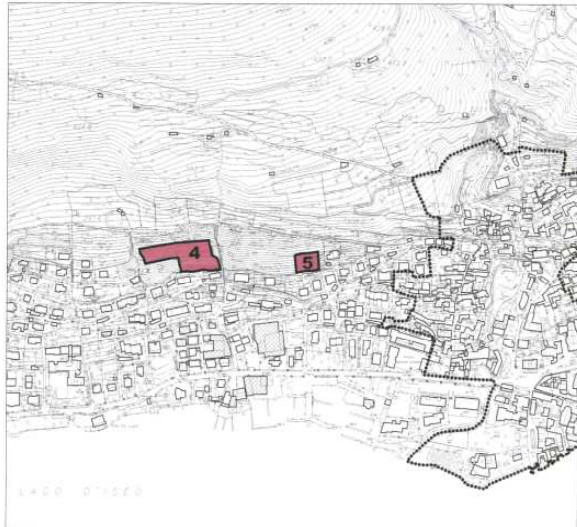
Obiettivo del piano

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale e si configura come offerta edilizia di nuova previsione. L'area rientra in un progetto urbano complessivo che sviluppa una pianificazione basata sul completamento edilizio a bassa densità. Vista la localizzazione percepibile dal lago e la vicinanza di elementi di valore ambientale sarà data particolare attenzione alla qualità costruttiva e all'inserimento paesistico. Inoltre si prescrive la messa in sicurezza del comparto dalla caduta massi.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5: individuazione e rappresentazione fotografica



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



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione";



29.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	1000
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
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	8,50

29.2 Altre norme

1. Si prescrive la messa in sicurezza del comparto dalla caduta massi.
2. Dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica nel rispetto degli indirizzi paesistici relativi all'insediamento dei manufatti edilizi.
3. L'intervento dovrà preservare il più possibile gli ulivi presenti nell'ambito per salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi.
4. I manufatti edilizi nonché le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito (comprese tutte le strutture tecnologiche esistenti e di progetto) dovranno prevedere misure mitigative nei confronti dell'eventuale interferenza con la percezione dal lago. Le urbanizzazioni sugli spazi aperti verso lo specchio lacuale dovranno prevedere la totale mascheratura degli elementi artificiali. Ciò esclusivamente mediante l'impiego di essenze arboree ed arbustive di sempreverdi di specie autoctona.
5. Visti i punti panoramici collocati sulla strada posta a monte dell'area di intervento si prescrive di non ostruire tali visuali nel rispetto del rapporto di reciprocità visiva lago-entroterra.
6. *Si prescrive l'utilizzo di criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o ridurre l'esposizione al radon.*
7. *Con riferimento all'art.59 delle NdA del PTCP dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesistici.*

29.3 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		PdC		SP di qualità		Esecuzione opere						
		% mc slp	mq slp								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
f)	g)	mq/ab	% slp	% a)	mq/ab	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II											
Residenziale	extra agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	30	\	\	23,08	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	non riconosciuta negli ampiei di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	30	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	23,08	100	A	A	A
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autoesposizione	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mercato	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	pubblico esercizio	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	artigianato e industria	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	serre fisse	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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)

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdC Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)

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

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC Restauro e risanamento conse CDU Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

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, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi:

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

29.4 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle 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 del contributo 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:	333,33 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:	333,33 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. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	333,33	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).

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione: Intervento:	1. residenziale		1b. res. conv.		2. tur.-alb.		3. comm./dir.		4. produttiva		4b. prod. conv.	
	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	30,00											

Note

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

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	10.000,00	0,00	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):	10.000,00 €
totale:	10.000,00 €

f) **Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:**

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):	130,00 €/mq
2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva):	30,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):	23,08 %

(SP di qualità =) 23,08 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

29.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) il versamento a favore dell'Amministrazione Comunale dell'importo del CCA sarà finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuare nel quinquennio di validità del DdP.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitivo/esecutiva.