

Area di trasformazione produttivo/ricettiva – NAT

NAT 2 – area a ridosso con l'autostrada

Destinazione d'uso: Uc2.1 - Attività industriali e artigianali per una slp massima di 500,00 mq

Estensione: superficie catastale dell'intero lotto pari a circa 18.900 mq. L'ambito di trasformazione riguarda solo una porzione di detta area per circa 6.000 mq.

Localizzazione: L'ambito di trasformazione, collocato a sud ovest del territorio comunale di Chiuduno lungo il confine con Bolgare, interessa un'area attualmente libera destinata del PGT vigente come fascia di rispetto. Il consolidato circostante, presente sul territorio di Bolgare, si presenta come già edificato e destinato ad attività produttive. La trasformazione urbanistica prevede la realizzazione di una nuova costruzione da adibire ad attività artigianale.

Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2.

Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.

Vincoli e/o limitazioni d'uso: fascia di rispetto corsi d'acqua (Roggia Conta di competenza del Consorzio di Bonifica): 10m, fascia di rispetto autostradale;

Attuazione: Piano Attuativo.

Indici e parametri:

Superficie territoriale (St): 6.000 mq (salvo rilievo topografico)

SLP ammissibile: 500,00 mq - Uc2.1 - Attività industriali e artigianali

Altezza massima consentita (H): 10.00 m

Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m

Distacchi dai fabbricati (Df): pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 m.

Distanza dalle strade (Ds): 60,00 m dall'autostrada A4,

Rapporto di permeabilità (Rp): 20% St

Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici, **contributo compensativo aggiuntivo** e standard di qualità aggiuntivo.

Dotazione minima di servizi pubblici

La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'ambito NAT 2 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dal vigente PGT, la seguente dotazione: 0,2 mq/mq di Slp di produttivo, composto da 0,1 mq/mq di parcheggio e 0,1mq/mq di aree verdi.

La quota massima monetizzabile di servizi pubblici è il 100%.

Valore del (CCA)

Il valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) viene determinato moltiplicando il valore unitario delle opere compensative (VUOC) per la slp di qualità definita nello specifico ambito.

La determinazione del valore VUOC è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:

- destinazione residenziale: 45,00 €/mq

La slp di qualità è stabilita pari al 100% della slp ammissibile

Valore di slp prevista dal piano in caso di nuova costruzione:

- destinazione industria/artigianato: 500 mq X 45,00 €/mq = 22.500,00 €

Totale CCA = 22.500,00 €

Standard qualitativo (SQ)

In questo ambito è ammessa la possibilità di realizzare un incremento del 30% della slp massima. Tale superficie aggiuntiva viene gravata dalla corresponsione di uno standard qualitativo (SQ) nella misura di oneri aggiuntivi seconda la seguente formula: $SQ = 1 \cdot K \cdot VUOC$

Dove:

$K \geq 1$: coefficiente a discrezione dell'Amministrazione Comunale, da definirsi prima del Piano Attuativo

VUOC: Valore unitario delle opere compensative come determinato dal Piano dei Servizi.

Esempio:

$K = 1.3$

VUOC destinazione industria/artigianato: 45,00 €/mq

$SQ \text{ industria/artigianato} = 1 \times 1.30 \times 45,00 \text{ €/mq} = 58,50 \text{ €/mq}$

Incremento slp del 30%:

$500 \text{ mq} \times 30\% \times 58,50 = \text{€ } 8.775,00\text{€}$

Totale SQ = 8.775,00 €

Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è destinato ad una funzione produttiva/artigianale. Vista la localizzazione percepibile dall'asse autostradale sarà data particolare attenzione alla qualità costruttiva ed all'inserimento paesaggistico.

Altre norme:

- Dovrà essere tutelata la fascia a sud e ovest del comparto nelle prossimità del reticolo idrografico minore mantenendo a verde una fascia ecologica non inferiore a 10 m opportunamente piantumata per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono - non allergogeno ad alto fusto ogni dieci mq di detta fascia;
- L'edificazione dovrà essere concentrata in modo tale da garantire, all'interno dell'ambito, un'ampia fascia non frammentata e inedificata;
- L'attuazione è subordinata obbligatoriamente alla fattibilità dei collegamenti alla rete di pubblico acquedotto e fognatura.
- **I fabbricati dovranno sorgere in adiacenza al produttivo esistente, area sud-est, preservando il varco da deframmentare. Creare e mantenere una consistente barriera arborea arbustiva. Inserire misure di mitigazione per minimizzare i consumi energetici e idrici con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.**

