

AT_15_16081

Ambito di trasformazione a destinazione industriale denominandolo ATP08. Si applicano gli indici:

Q= 60%

H max = 12,00 m

Dc= 5,00 m

De= 10,00 m

Ds= 5,00 m

Inoltre lo standard di qualità dovuto è il 30% del plus valore determinato dal cambio di destinazione che si può così calcolare:

area ambito: 68.000,00 mq, di cui:

64.000,00 mq Agricolo

4.000,00 mq Riconversione

valore area agricola: 18,00 € mq = 1.152.000 €

valore area produttiva agricola: 100,00 € mq = 400.000 €

valore area industriale 100,00 € mq = 6.800.000 € (68.000 mq slp)

DIFFERENZA = 5.248.000 €

STANDARD DI QUALITA' 30% = 1.574.400 €

Abbattimento per bonifica = 22.668 €

STANDARD DI QUALITA' = 1.551.732 €

Negli indirizzi progettuali della normativa dell'ambito in oggetto si specificherà che: "Il complesso produttivo-artigianale dovrà essere progettato tenendo conto dell'inserimento paesistico nel contesto agrario. Si prescrive l'obbligo di creare attraverso riporti di terra e piantumazioni una barriera filtro nell'area individuata nell'estratto cartografico, lungo la fascia di rispetto dell'asse viario di scorrimento e il perimetro sud-ovest del comparto stesso, al fine di mitigare l'impatto paesistico e acustico. Inoltre per facilitare la fattibilità dell'intervento si consente di intervenire con Unità Minime d'Intervento non specificatamente individuate in cartografia. Questo permette agli operatori di suddividere l'ambito in comparti in modo da intervenire in maniera autonoma e con tempi diversi. Tuttavia la progettazione delle UMI dovrà seguire gli indirizzi e il disegno generale definiti in accordo con l'amministrazione comunale. L'area ad oggi occupata dall'azienda agricola S. Zeno dovrà essere bonificata secondo le disposizioni di legge anche per la porzione posta fuori dal comparto produttivo. Pertanto dovrà essere valutata la necessità di prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi edilizi.

Si prevede inoltre come opera urbanizzativa la realizzazione della rotatoria fuori comparto collocata lungo via G.Marconi, tale rotatoria si pone come porta d'accesso al nuovo polo produttivo. Si prescrive la separazione delle acque bianche dalle acque nere e lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla proprietà ove possibile in loco. La progettazione del fondo dei piazzali dovrà essere indirizzata all'impermeabilizzazione per evitare percolazione nel sottosuolo di sostanze inquinanti e alla predisposizione di sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia. L'intervento è soggetto allo standard di qualità in aggiunta agli interventi di urbanizzazione relativi all'ambito stesso."