

ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 01

VIA APERTA

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni insediative del piano consentiranno il completamento della forma urbana attraverso l'intervento in ambiti adiacenti al tessuto consolidato in continuità all'edificato recente.

L'attuazione delle possibilità edificatorie è subordinata alla realizzazione e cessione da parte dei privati operatori della nuova viabilità di accesso posta a sud dell'ambito stesso, alla realizzazione del sistema di collettamento e smaltimento delle acque bianche provenienti dalla traversa di via Tronto da monte e agli allacciamenti ai servizi tecnologici e alla valorizzazione e tutela paesaggistica del corso d'acqua esistente.

ESTENSIONE

8.135 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Ambito collocato nel settore occidentale del Comune, a sud-ovest della località denominata Cortine, a ridosso del confine amministrativo comunale; risulta in aderenza e parzialmente compreso nel tessuto urbano consolidato.

STATO DELL'UOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	☐	Urbanizzato	☐
Acclive	☒	Incolto	☐
Scoscesa	☐	Prato	☐
Gradonata	☐	Seminativo	☒
		Vigneto	☐
(Conformazione)		Uliveto	☐
Regolare	☐	Frutteto	☐
Irregolare	☒	Vegetazione arbustiva	☒
Compatta	☐	Bosco	☒

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato	□
In aderenza al NAF di	□
Al confine con il Comune di	□

FUNZIONALE AL CONTORNO

Residenziale	■ ■ ■ ■
Terziario	□ □ □ □
Produttivo	□ □ □ □
Salvaguardia urbana	■ □ □ □
Viabilità pubblica	□ □ □ □
Servizi pubblici	□ □ □ □
Ambiti extraurbani	■ ■ ■ ■

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	□

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

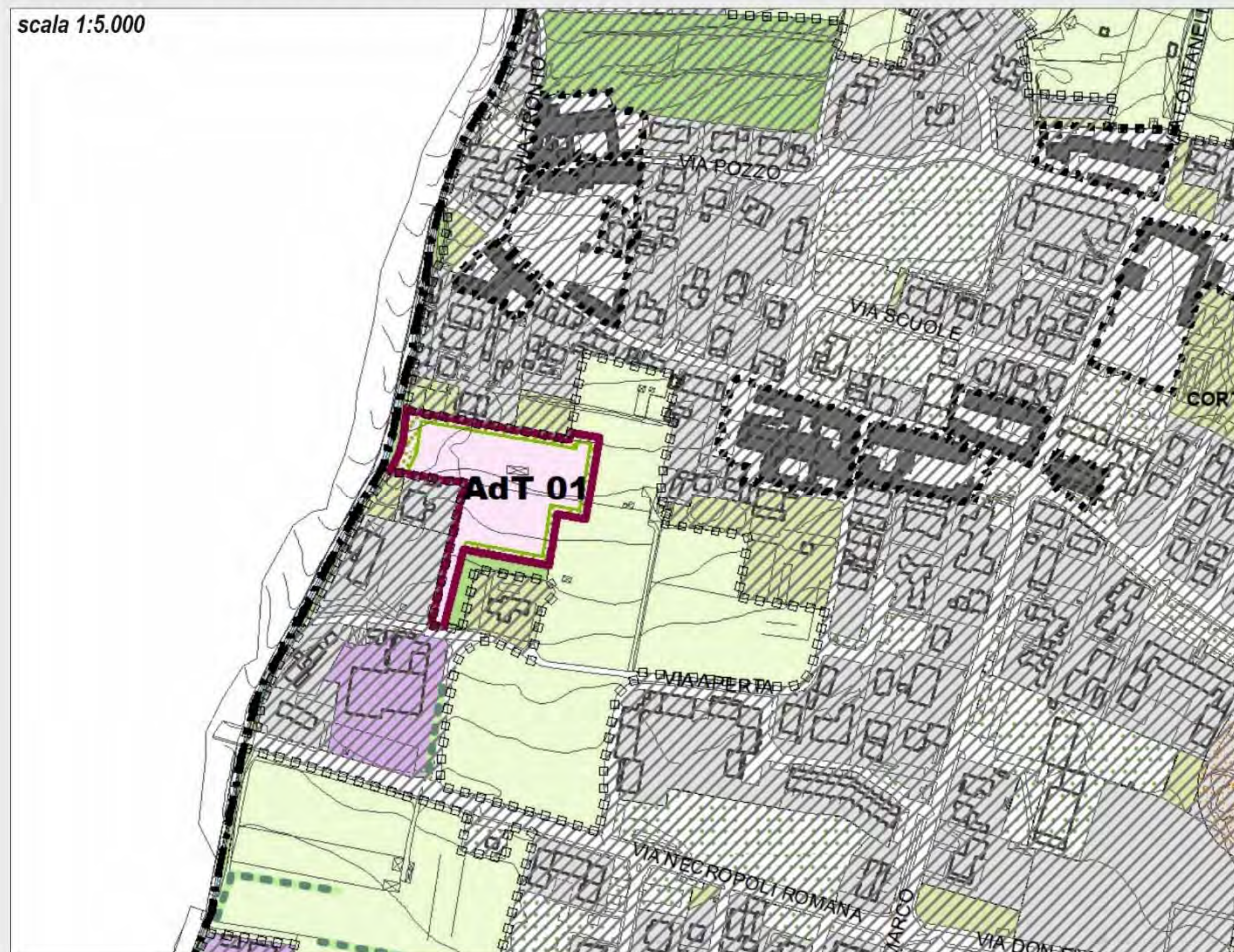
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	□
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

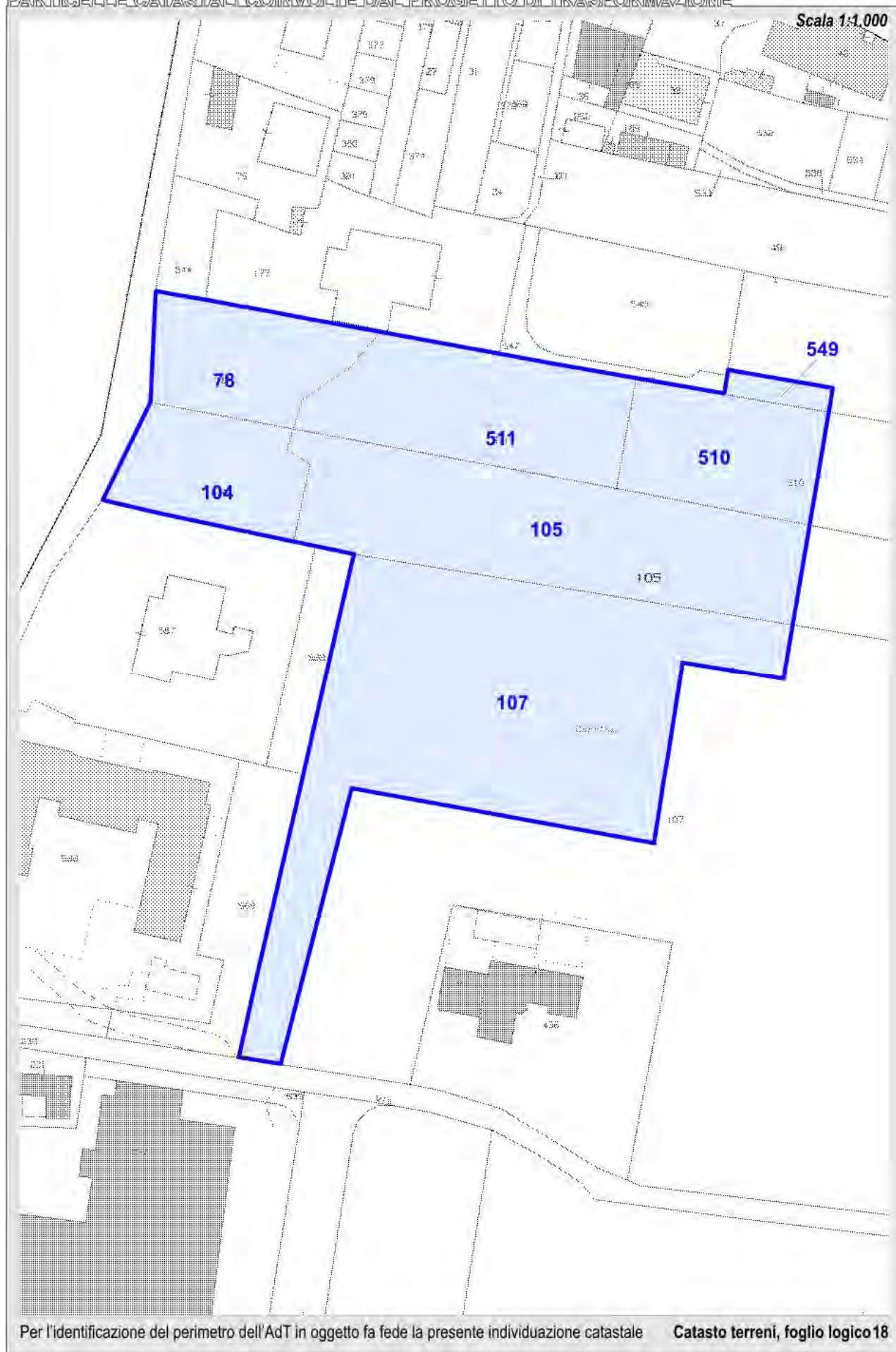
Beni culturali	□	PIF (Boschi trasformabili)	■	Rispetto cimiteriale	□
Vincoli paesistici	□	Corridoio di salvaguardia strade in progetto	□	Allevamenti zootecnici	□
Zone d'interesse archeologico	□	Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992)	□	Rispetto stradale	□
Fascia di rispetto del RIP	□	Classe 4 fattibilità geologica	□	Rispetto elettrodotti	□
Fascia di rispetto del RIM	■	Rispetto captazione acque sorgive	□	Rete metanodotto	□
Zona di protezione di captazione ad uso idropotabile della sorgente di Mompiano	□	Depuratori	□	Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004)	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO

scala 1:5.000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



26.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	0,55
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	5.100
SL	IT	mq/mq	0,30
	IF	mq/mq	
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	20 30
		% SF	
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

26.2 Disposizioni particolari

1. Il Piano Attuativo dovrà prevedere collettamento e lo smaltimento delle acque bianche provenienti dalla traversa di Via Tronto da monte.

2. **L'accesso all'AdT 01 potrà interessare anche la porzione di area oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale come previsto dalla convenzione del PR Bresciani.**

3. Dovranno essere previste opere di tutela e valorizzazione del torrente Cannone realizzando opere di mitigazione con fascia arborea di ameno 10,00 m. Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione di almeno 5,00 m lungo tutto il confine nord/est/sud del comparto (come indicato nelle tavole operative di Piano), essa dovrà essere costituita da:

- una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.

4. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo di conservazione e manutenzione della vegetazione spondale del torrente Cannone lungo il confine ovest del comparto.

5. **Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del ~~15%~~ 5% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.**

6. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti

~~7. L'Ambito di Trasformazione 01 non presenta interferenze con il progetto delle Rete Ecologica Comunale, Provinciale e Regionale.~~

8. Si richiamano espressamente i contenuti dello "Studio per la valutazione di incidenza ambientale" finalizzato allo screening delle previsioni di Piano, allegato 04, contenuto nel Rapporto Ambientale.

Di seguito si riporta quanto disposto dallo "Studio per la Valutazione di Incidenza, art.6 Allegato C alla DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106, art.6 Dir. Habitat 92/43/CEE e Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE":

LOCALIZZAZIONE RISPETTO	
al Siti Natura 2000 (Altopiano di Cariatoghe)	distanza 5,9 Km
alla RER	nessun elemento intercettato
alla REP	ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostituzione ecologica diffusa (art. 51 NTA)
alla REC	nodi della rete (prati e pascoli, frutteti)

INDICATORE	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE INCIDENZA EFFETTI A CARICO DEL SISTEMA NATURA 2000
Riduzione degli habitat	Assente, in quanto l'intervento si localizza esternamente al Sito	Non sono presenti inserimenti che inducano variazioni nello stato attualmente presente degli elementi ecologici del sito.
Frammentazione degli habitat o delle specie, impatto sulle reti ecologiche	Assenza di frammentazione di habitat, in quanto la previsione si localizza esternamente al sito. L'incidenza sulle reti ecologiche, con possibili ricadute in termini di connessione ai Siti Natura 2000, è da ritenersi sostanzialmente assente per la mancanza di elementi di interesse ecologico di rilevanza diretta rispetto al sito N2000 analizzato.	
Riduzione della densità delle specie, anche per effetto di sottrazione di risorsa alimentare esterna ai Siti ma di possibile utilizzo	La previsione interessa alcuni spazi aperti marginali all'abitato, intercettando ambiti a prato e colture. La distanza dal Sito in esame e la prossimità con la zona abitata rendono sostanzialmente nulle possibili ricadute sulle specie faunistiche del sito.	
Cambiamenti negli elementi ecologici dei Siti (aria, acqua, suoli, ecc.) anche per effetto di previsioni esterne ai siti ma con possibili ricadute	Assente, per la distanza territoriale e per l'assenza di linee di collegamento dirette (corsi d'acqua, corridoi ecologici) tra il Sito e la zona in trasformazione.	

26.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici														
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere						
													a)		b)		c)		b)		d)		b)		e)		
													mq/lab.	% SL	% a)	mq/lab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II				
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	-	-	-	-	-	-	-	PA	30	-	100	-	-	-	80 87	100	A	A	A				
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	-	-	-	-	-	-	-	PA	30	-	100	-	-	-	80 87	100	A	A	A				
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Studio professionale	3b	A	20	-	-	-	-	-	-	-	PA	-	100	100	-	-	-	80 87	100	A	A	A				
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	250 SV	-	-	-	-	-	-	PA	-	100	100	-	-	-	80 87	100	A	A	A				
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Pubblico esercizio	4f	A	30	200 SDS es	-	-	-	-	-	-	PA	-	200	100	-	-	-	80 87	100	A	A	A				
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Artigianato di servizio	5b	A	30	-	-	-	-	-	-	-	PA	-	20	100	-	-	-	80 87	100	A	A	A				
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	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 familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Parcheggi privati	7b	A	-	-	-	-	-	-	-	-	PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: superficie di somministrazione (art. 10, c. 56)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per

tutte le destinazioni e senza opere per le

destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione

d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della

qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma

della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione –

obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

26.4 Criteri di negoziazione

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6 GIUGNO 2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

- a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo 2,50 €/mq di ST
- b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse 1,00 €/mq di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate nelle "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Nave, o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere di compensazione:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A. Indice di edificabilità territoriale (volume massimo realizzabile)	0,55 mc/mq
B. Superficie territoriale AdT 01	8.135,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE	20,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE (B x C)	162.700,00 €
E. Volumetria massima realizzabile (A x B)	4.474,25 mc
F. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	90,00 €/mc
G. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (E x F)	402.682,50 €
H. Maggior valore (G - D)	239.982,50 €
I. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
J. (H x I)	119.991,25 €
K. Superficie lorda insediabile (E / 3)	1.491,42 mq
L. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (J / K)	80,455 €/mq arrotondato a 80,00 €/mq

A. Potenzialità edificatoria predefinita massima ammissibile	5.100,00 mc
B. Superficie territoriale AdT 01	8.135,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE	20,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE (B x C)	162.700,00 €
E. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	90,00 €/mc
F. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (A x E)	459.000,00 €
G. Maggior valore (F – D)	296.300,00 €
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
I. (G x H)	148.150,00 €
J. Superficie lorda insediabile (A / 3)	1.700,00 mq
K. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J)	87,147 €/mq arrotondato a 87,00 €/mq

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 80% 87%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

26.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.