

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 03

VIA BRESCIA

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione costituisce il completamento del tessuto urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale con cui confina l'ambito di previsione stesso.

ESTENSIONE

14.304 15.344 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Ambito collocato nel settore centro-orientale del Comune, adiacente alla località denominata Bredine; risulta in aderenza al tessuto urbano consolidato.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante
Acclive
Scoscesa
Gradonata

(Conformazione)

Regolare
Irregolare
Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato
Incolto
Prato
Seminativo
Vigneto
Uliveto
Frutteto
Vegetazione arbustiva
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/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 ☐

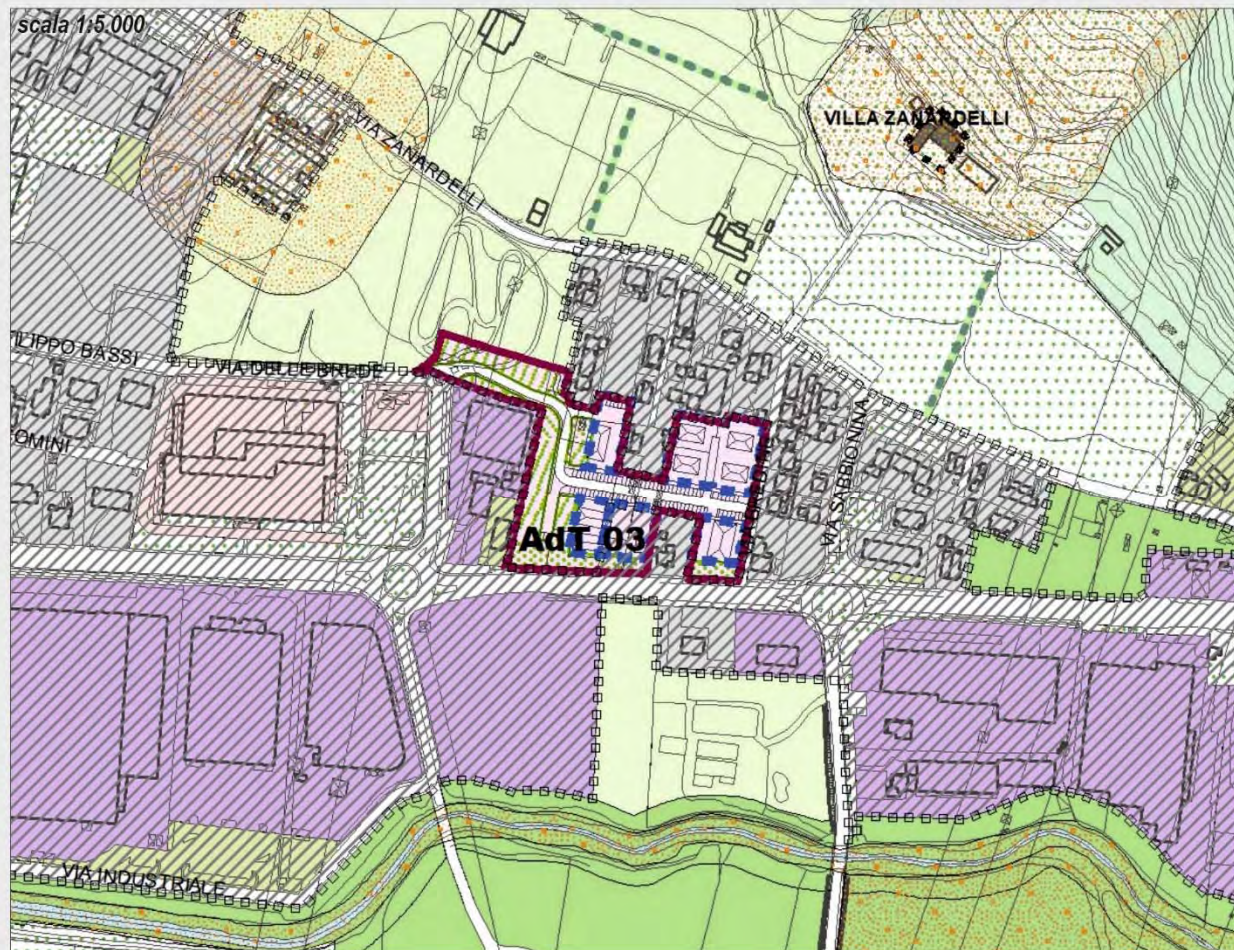
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Senza particolari limitazioni 1 ☐
- Con modeste limitazioni 2 ☒
- Con consistenti limitazioni 3 ☒
- Con gravi limitazioni 4 ☐

INTERFERENZE

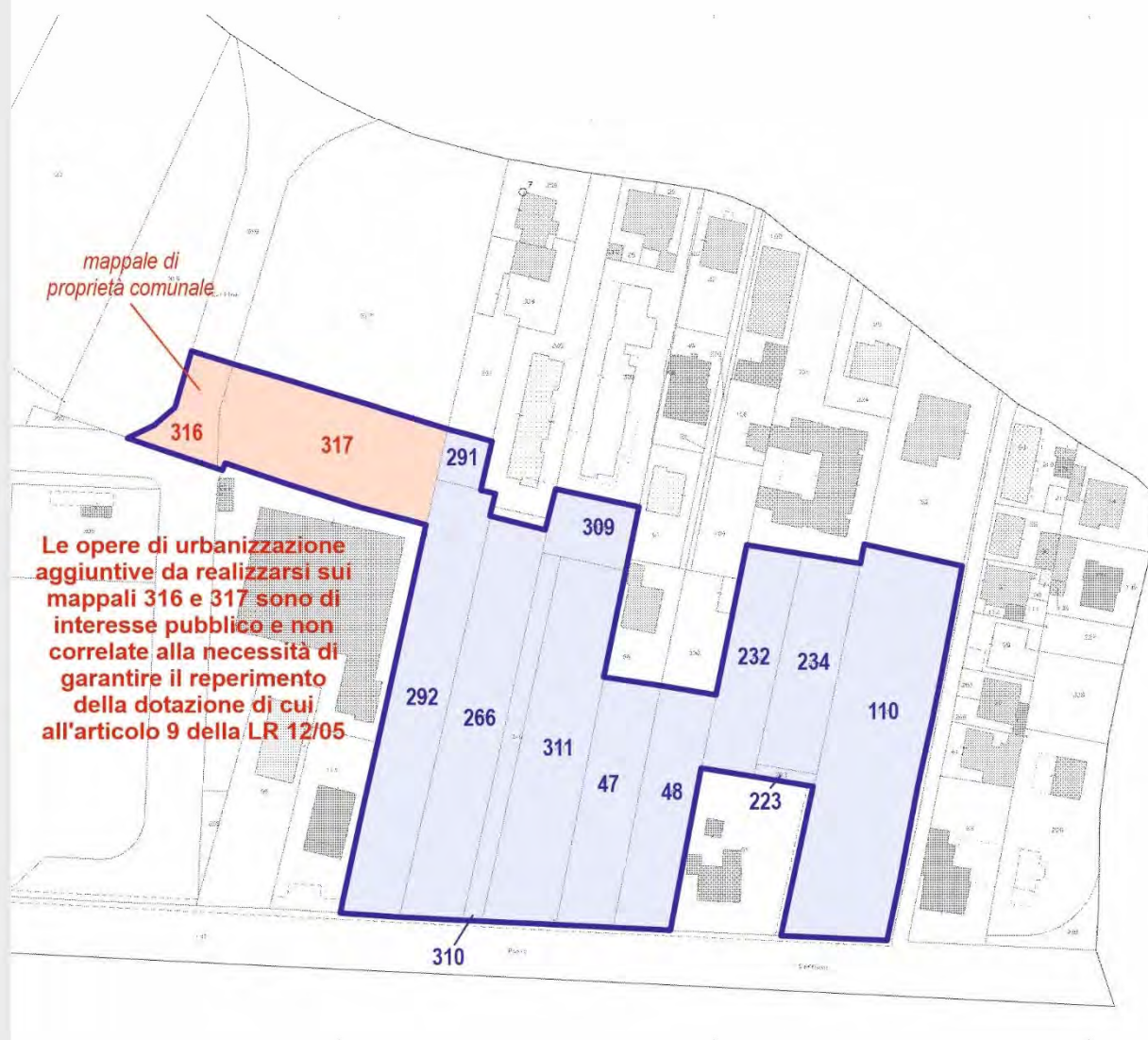
- | | | |
|--|--|---|
| Beni culturali ☐ | PIF (Boschi trasformabili per pubblica utilità) ☐ | Rispetto cimiteriale ☐ |
| Vincoli paesistici ☐ | Corridoio di salvaguardia strade in progetto ☐ | Allevamenti zootecnici ☐ |
| Zone d'interesse archeologico ☐ | Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992) ☐ | 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



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

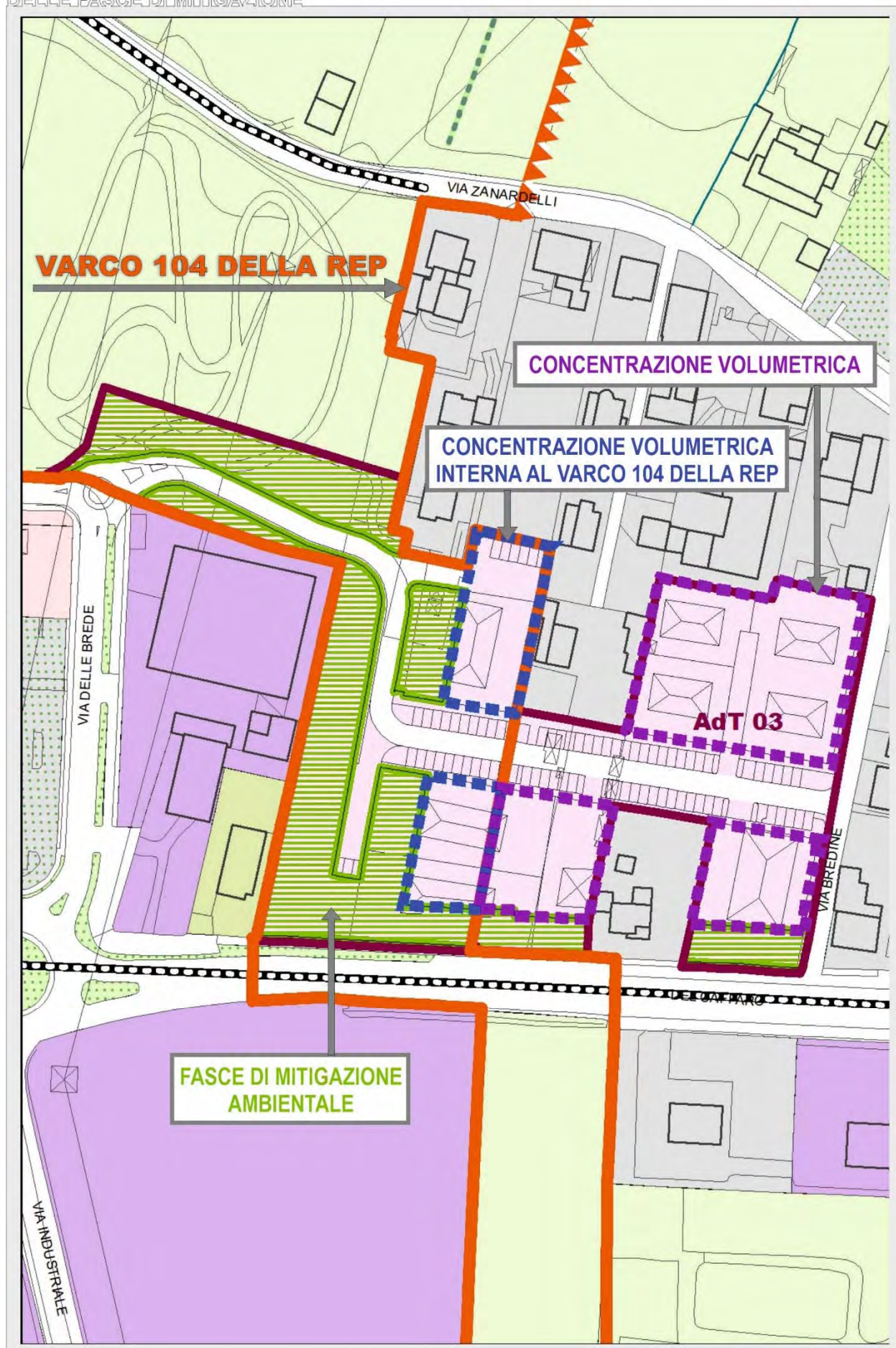
Scala 1:2.000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio logico20

INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E
DELLE FASCE DI MITIGAZIONE



28.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	9.900
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	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

(*) il 35% del volume massimo ammissibile potrà avere altezza del fronte pari a 10,50 m ed altezza dell'edificio pari a 14,00 m.

28.2 Disposizioni particolari

1. Il varco insediativo di supporto alla Rete Ecologica Provinciale n. 104 ha una superficie pari a 107.200 mq di cui circa 1.900 mq vengono utilizzati come superficie fondiaria e circa 1.300 mq vengono impiegati per la realizzazione della viabilità di accesso all'Ambito. La superficie complessiva del Varco destinata alla trasformazione è pari a circa 3.200 mq ovvero corrispondente al 3% dell'intera superficie.
2. Le porzioni di giardini privati interne al varco dovranno essere recintate con rete metallica con maglia di 20 x 20 cm e sollevata da terra per almeno 20,00 cm al fine di consentire il passaggio della piccola fauna. La rete metallica di recinzione dovrà essere opportunamente mascherata con siepe costituita da essenze arboree autoctone con produzione di bacche edibili dall'avifauna.
3. **Ad ovest della strada di lottizzazione**, la porzione di varco ricompresa nel perimetro del Piano di Lottizzazione dovrà essere destinata a verde pubblico ed opportunamente piantumata con specie autoctone desunte dalla Rete Ecologica Comunale.
4. I punti di conflitto creati dalla futura viabilità di accesso all'AdT dovranno essere opportunamente deframmentati tramite la previsione di passaggi protetti sottostanti il manto stradale.
5. Lungo il confine sud dell'ambito dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi di Piano ovvero della Rete Ecologica Comunale.
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. È prevista la realizzazione, lungo il confine sud dell'ambito, di un percorso pedonale di larghezza pari a 1,50 m identificato dal Piano dei Servizi con la sigla SP10-10/21. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di poter attuare direttamente la previsione di Piano relativa al marciapiede stradale descritto procedendo all'acquisizione diretta delle aree necessarie oppure affidando la realizzazione dell'opera ai privati compartisti quale obbligo convenzionale connesso all'attuazione dell'AdT 03 tramite Piano Attuativo.
8. Le opere di urbanizzazione aggiuntive da realizzarsi sui mappali 316 e 317 sono di interesse pubblico e non correlate alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della LR 12/05. I costi delle opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere scomputati totalmente o in quota parte sia da contributo compensativo aggiuntivo (CCA) sia dal contributo di cui all'articolo 46 della LR 12/05.

9. 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 5,2 km
alla RER	elementi di secondo livello della RER (parzialmente)
alla REP	ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostituzione ecologica diffusa (art. 51 NTA), varchi di livello provinciale (art. 52)
alla REC	nessuno (richiamo al varco REP)

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. La previsione tuttavia si colloca in corrispondenza di un varco di livello provinciale. Tale attribuzione riconosce la valenza in termini di connessione tra ambiti naturali separati dalla provinciale 237. Non è quindi improprio ipotizzare una lieve riduzione a scala locale della capacità di connessione nord-sud. Tuttavia rispetto ai fini della presente valutazione, la riduzione del varco genera ricadute sul Sito in esame di tipo lieve, in quanto è evidente l'assenza di un collegamento funzionale o strutturale diretto tra varco e Sito. È infatti evidente che le aree di supporto al Sito (intese come zone cuscinetto intorno alla ZPS) siano date soprattutto dal complesso dei versanti boscati presenti nelle porzioni est del territorio comunale, e che pertanto riduzioni della capacità di connessione nell'ambito della piana urbanizzata di Nave possano nel complesso determinare ricadute molto lievi in termini di incidenza sul Sito.	Gli inserimenti del fattore producono variazioni non significative degli elementi ecologici del sito, con interazioni che non determinano alterazioni a livello trofico, nella composizione delle associazioni e nell'assetto ecologico del sito.
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.	Non sono presenti inserimenti che inducano variazioni nello stato attualmente presente degli elementi ecologici 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.	Non sono presenti inserimenti che inducano variazioni nello stato attualmente presente degli elementi ecologici del sito.

10. Lo studio delle modalità di progettazione e previsione della componente vegetazionale (in relazione al varco) dovrà essere affidato a professionista competente in materia di Rete Ecologica e deframmentazione delle barriere. Il professionista incaricato dovrà dare particolare riscontro alla connessione tra aree verdi a nord ed a sud della Strada Provinciale.

11. Si prescrive il mantenimento a verde, per almeno una fascia pari a 10,00 m, a sud dell'Ambito di Trasformazione al fine di favorire le opere di deframmentazione delle barriere infrastrutturali costituite dalla viabilità.

12. Nella fase attuativa del PA lo studio delle modalità di progettazione e previsione della componente vegetazionale (in relazione al varco) dovrà essere affidata a professionista competente in materia di rete ecologica e deframmentazione delle barriere in modo da qualificare e permettere la connessione tra aree verdi a nord ed a sud della SP.

13. Dovrà essere previsto un progetto di compensazione ecologica in accordo con l'Amministrazione Comunale, che eventualmente potrebbe concretizzarsi nella deframmentazione della SP per consentire una migliore connessione tra le aree del varco, anche facendo riferimento alla fascia a verde a sud della SP

28.3 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	-	-	-	55 50	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	-	-	-	55 50	100	A	A	A
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	20	-	-	-	-	-	-	-	PA	-	100	100	-	-	-	55 50	100	A	A	A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	250 SV	-	-	-	-	-	-	PA	-	100	100	-	-	-	55 50	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	-	-	-	55 50	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	-	-	-	55 50	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

28.4 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. Potenzialità edificatoria predefinita massima ammissibile	9.900 mc
B. Superficie territoriale AdT 03	14.304,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE	30,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE (B x C)	429.120,00 €
E. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale interessato dal Varco 104 della Rete Ecologica Provinciale	80,00 €/mc
F. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale interessato dal Varco 104 della Rete Ecologica Provinciale (A x E)	792.000,00 €
G. Maggior valore (F - D)	362.880,00 €
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
I. (G x H)	181.440,00 €
J. Superficie lorda insediabile (A / 3)	3.300,00 mq
K. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J)	54,982 €/mq arrotondato a 55,00 €/mq

A.	Potenzialità edificatoria predefinita massima ammissibile	9.900 mc
B.	Superficie territoriale AdT 03	15.344,00 mq
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE	30,00 €/mq
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE	
	(B x C)	460.320,00 €
E.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale interessato dal Varco 104 della Rete Ecologica Provinciale	80,00 €/mc
F.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale interessato dal Varco 104 della Rete Ecologica Provinciale	
	(A x E)	792.000,00 €
G.	Maggior valore (F – D)	331.680,00 €
H.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
I.	(G x H)	165.840,00 €
J.	Superficie lorda insediabile (A / 3)	3.300,00 mq
K.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J)	50,255 €/mq arrotondato a 50,00 €/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 ~~55%~~ 50%, 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.

28.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. L'eventuale differenza tra il CCA e quanto disposto al punto 28.2 comma 8 delle presenti Norme 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