

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11 "AFIM"

VIA S. LLE MINOLA

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale, commerciale/direzionale**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA PREVISIONE

OBIETTIVI DEL PIANO

Ambiti di rigenerazione urbana con interventi di riqualificazione di strutture produttive dismesse di cui è stata eseguita la demolizione ed una parziale bonifica. Le destinazioni d'uso ammesse saranno: la residenza, il direzionale ed il commerciale con divieto di insediare grandi strutture di vendita. Dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale una superficie territoriale di 5.000 mq da utilizzare quale "Area di Atterraggio" dei crediti volumetrici attribuiti ai soggetti privati che hanno ceduto all'A.C. aree destinate a servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi. La destinazione d'uso prevalente dovrà essere la destinazione residenziale che dovrà utilizzare almeno il 70% del carico insediativo. Una quota della destinazione residenziale pari a 13.000 mc dovrà essere riservata all'edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del DPR 380/01. Trattandosi di area industriale dismessa a destinazione prevalentemente residenziale, si dovrà effettuare, ai sensi dell'art. 242 del DLgs 152/06 una indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle "Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC)" di cui alla colonna "A" della tabella 1, dell'all. 5, della parte IV, Titolo V, del DLgs. 152/06. L'attivazione del comparto potrà avvenire per fasi temporali subordinate al collaudo favorevole parziale delle opere di bonifica.

ESTENSIONE

68.028 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Ambito collocato nel settore centrale del Comune; risulta compreso nel tessuto urbano consolidato.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	●	Incolto	●
Scoscesa	●	Prato	●
Gradonata	●	Seminativo	●
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	●
Regolare	●	Uliveto	●
Irregolare	■	Frutteto	●
Compatta	●	Vegetazione arbustiva	■
		Bosco	●

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:5.000



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	□

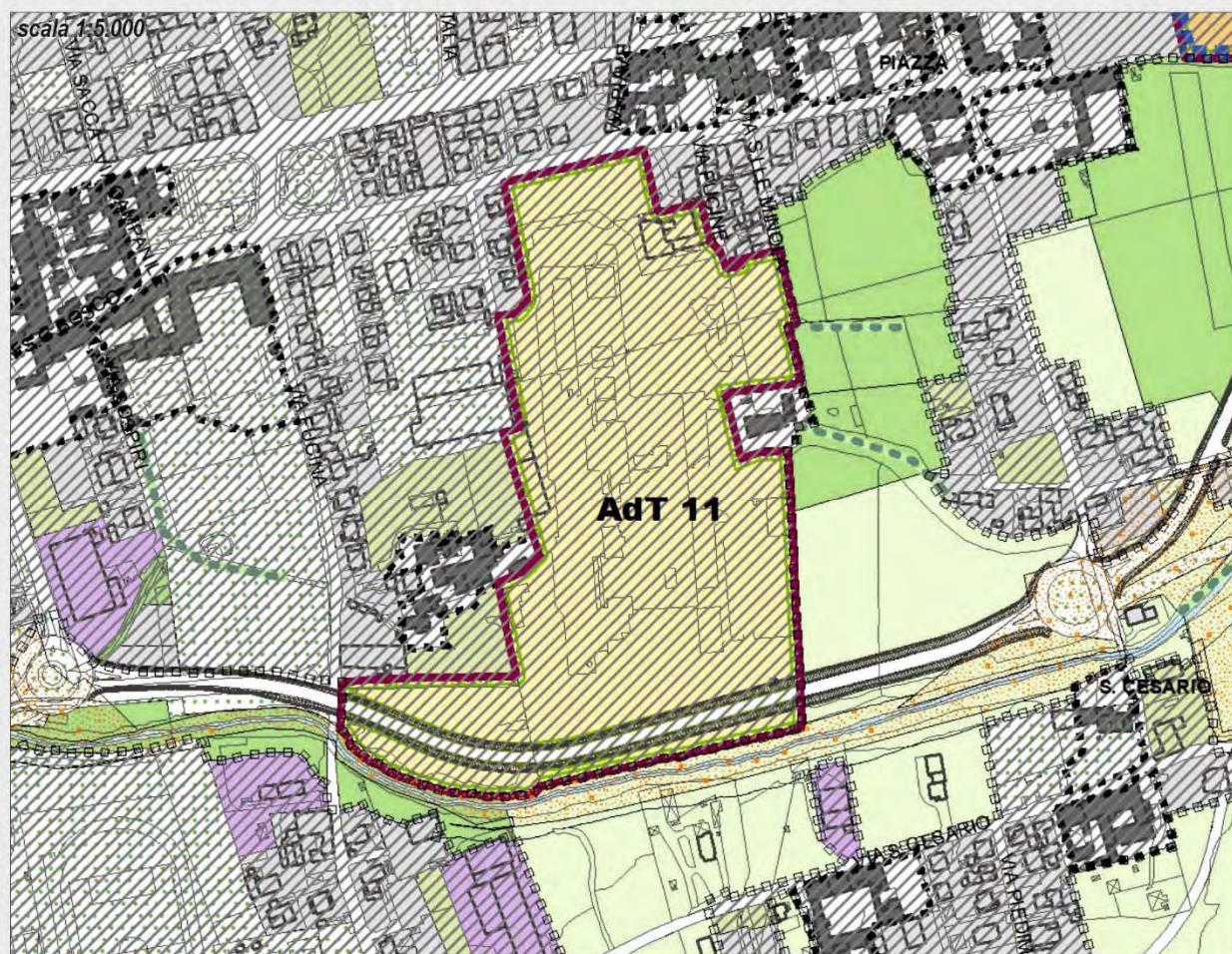
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

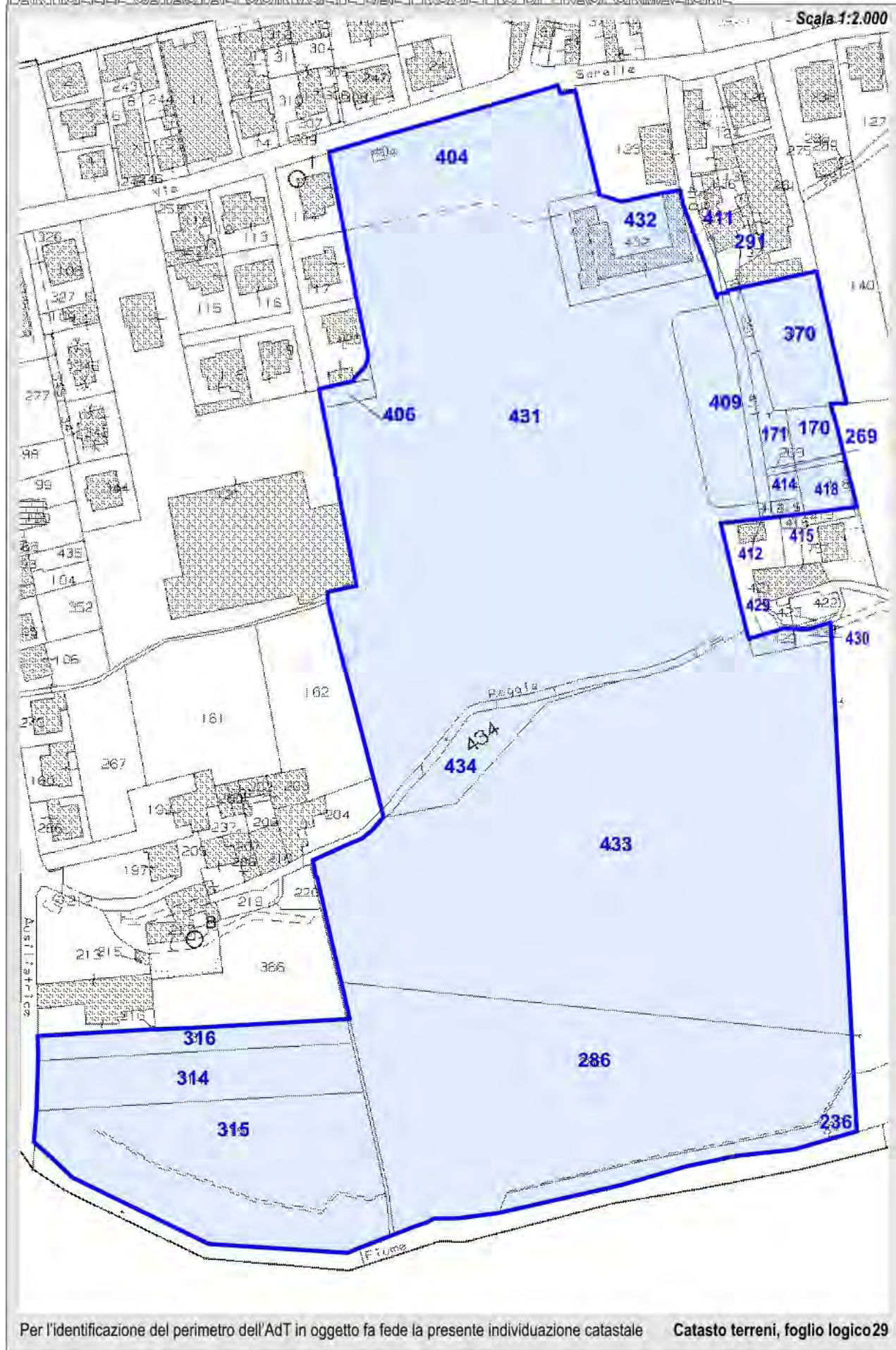
INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF (Boschi trasformabili 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



29.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	50.000
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% 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	10,50 (*)
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	14,00 (*)
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

(*) il 20% del volume massimo ammissibile potrà avere altezza del fronte pari a 13,50 m ed altezza dell'edificio pari a 18,00 m.

29.2 Disposizioni particolari

1. Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione, di almeno 5,00 m, lungo tutto il confine perimetrale del comparto, contestualmente dovrà essere prevista una fascia di mitigazione, anch'essa di 5,00 m, lungo tutto il tracciato viario di nuova previsione. 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.

2. Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere:

- la realizzazione di una piazza pubblica dimensionata per ospitare il mercato settimanale;
- la viabilità di collegamento est-ovest per il tratto interno al comparto conforme al progetto definitivo che verrà predisposto dall'Amministrazione Comunale;

3. L'area potrà essere suddivisa in due subambiti:

- ambito nord destinato prevalentemente alla residenza/direzionale;
- ambito sud destinato prevalentemente al commercio/direzionale.

4. **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.**

5. 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

6. L'Ambito di Trasformazione 11 è parzialmente ricompreso nei "Corridoi fluviali locali di nuova previsione" individuati dal progetto della Rete Ecologica Comunale.

All'interno dei corridoi fluviali e/o terrestri è vietata la realizzazione di recinzioni in muratura o altri materiali fissi tali da impedire il passaggio della fauna. È consentita la realizzazione di recinzioni costituite da siepi di vegetazione arbustiva oppure l'apposizione di reti a maglia differenziata (larga nella fascia bassa, fitta verso l'alto) che consentono la mobilitazione di micro mammiferi.

7. 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 Cariadeghe)	distanza 3,3 km
alla RER	nessun elemento intercettato
alla REP	ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostituzione ecologica diffusa (art. 51 NTA)
alla REC	aree urbanizzate

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	Assente, per la natura sostanzialmente urbanizzata del comparto ex industriale	
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	

29.3 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			
				% V o SL	mq SL								a)	b)	c)		b)	d)	b)	e)			
															mq/lab.	% SL				% a)	mq/lab.	% SL	% c)
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	-	-	-	-	-	-	-	P II	30	-	100	-	-	-	74	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	A	50	-	-	-	-	-	-	-	P II	-	50	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	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	-	-	-	-	-	-	-	P II	30	-	100	-	-	-	74	100	A	A	A
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	30	-	-	-	-	-	-	-	P II	-	100	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	Studio professionale	3b	A	30	-	-	-	-	-	-	-	P II	-	100	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	10	-	-	-	-	-	-	-	P II	-	100	100	-	-	-	74	100	A	A	A
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	250 SV	-	-	-	-	-	-	P II	-	100	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	2.500 SV	-	-	-	-	-	-	P II	-	150	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	A	30	2.500 SV (*)	-	-	-	-	-	-	P II	-	150	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	30	2.500 SV	-	-	-	-	-	-	P II	-	150	100	-	-	-	74	100	A	A	A
	Pubblico esercizio	4f	A	20	300 SDS es	-	-	-	-	-	-	P II	-	200	100	-	-	-	74	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	-	-	-	-	-	-	-	P II	-	20	100	-	-	-	74	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	-	-	-	-	-	-	-	-	P II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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)

(*): COMPLESSIVA

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

29.4 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. Volumetria predefinita massima realizzabile	50.000,00 mc
B. Superficie territoriale AdT 11	68.028,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione produttiva da bonificare	30,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione produttiva da bonificare (B x C)	2.040.840,00 €
E. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale/direzionale	90,00 €/mc
F. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale/direzionale (A x E)	4.500.000,00 €
G. Maggior valore (F – D)	2.459.160,00 €
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%

I. (G x H)	1.229.160,00 €
-------------------	-----------------------

J. Superficie lorda insediabile (A / 3)	16.667,00 mq
K. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J)	73,775 €/mq arrotondato a 74,00 €/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 74%, 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

29.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. A scomputo del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) dovrà essere realizzate le seguenti opere:

- a) una piazza pubblica dalle dimensioni idonee per ospitare il mercato settimanale;
- b) la viabilità di collegamento est-ovest, per il tratto interno al comparto, conforme al progetto definitivo predisposto dall'Amministrazione Comunale;

2. È prevista la cessione di una superficie territoriale di 5.000,00 mq a favore dell'Amministrazione Comunale da utilizzare quale "Area di Atterraggio".

3. L'eventuale differenza di CCA dovrà essere corrisposta a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.