

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

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 urbano consolidato.

La possibilità d'intervento per la realizzazione di edifici residenziali è subordinata alla realizzazione dei lavori necessari all'allargamento del sedime stradale di via Bobbio, alla realizzazione e cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'intera area destinata a verde pubblico attrezzato SP01-05/09 (così come meglio individuata dall'Ambito di Trasformazione n° 7), nonché alla sistemazione di un'ampia area verde con fini di mitigazione sull'impatto ambientale dell'intervento edilizio e di riqualificazione territoriale complessiva del comparto, salvaguardando e valorizzando le colture specializzate (ulivi) già esistenti nell'ambito, in coerenza con gli obiettivi di cui all'articolo 19, comma 4, punto 1, delle NTA del Piano Paesistico Regionale.

ESTENSIONE

7.276 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Ambito collocato nel settore centro-orientale del Comune, tra il Nucleo di Antica Formazione di Polpenazze d/G e quello di Picedo; risulta interno 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 | ☐ |

FUNZIONIALE/CONTORNO

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Residenziale | ☐ |
| Terziario | ☐ |
| Produttivo | ☐ |
| Salvaguardia urbana | ☐ |
| Viabilità pubblica | ☒ |
| Servizi pubblici (AdT 07) | ☐ |
| Ambiti extraurbani | ☒ |

N.S.F.O.

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|
| Molto bassa | 1 | ☐ |
| Bassa | 2 | ☐ |
| Media | 3 | ☒ |
| Alta | 4 | ☒ |
| Molto alta | 5 | ☐ |

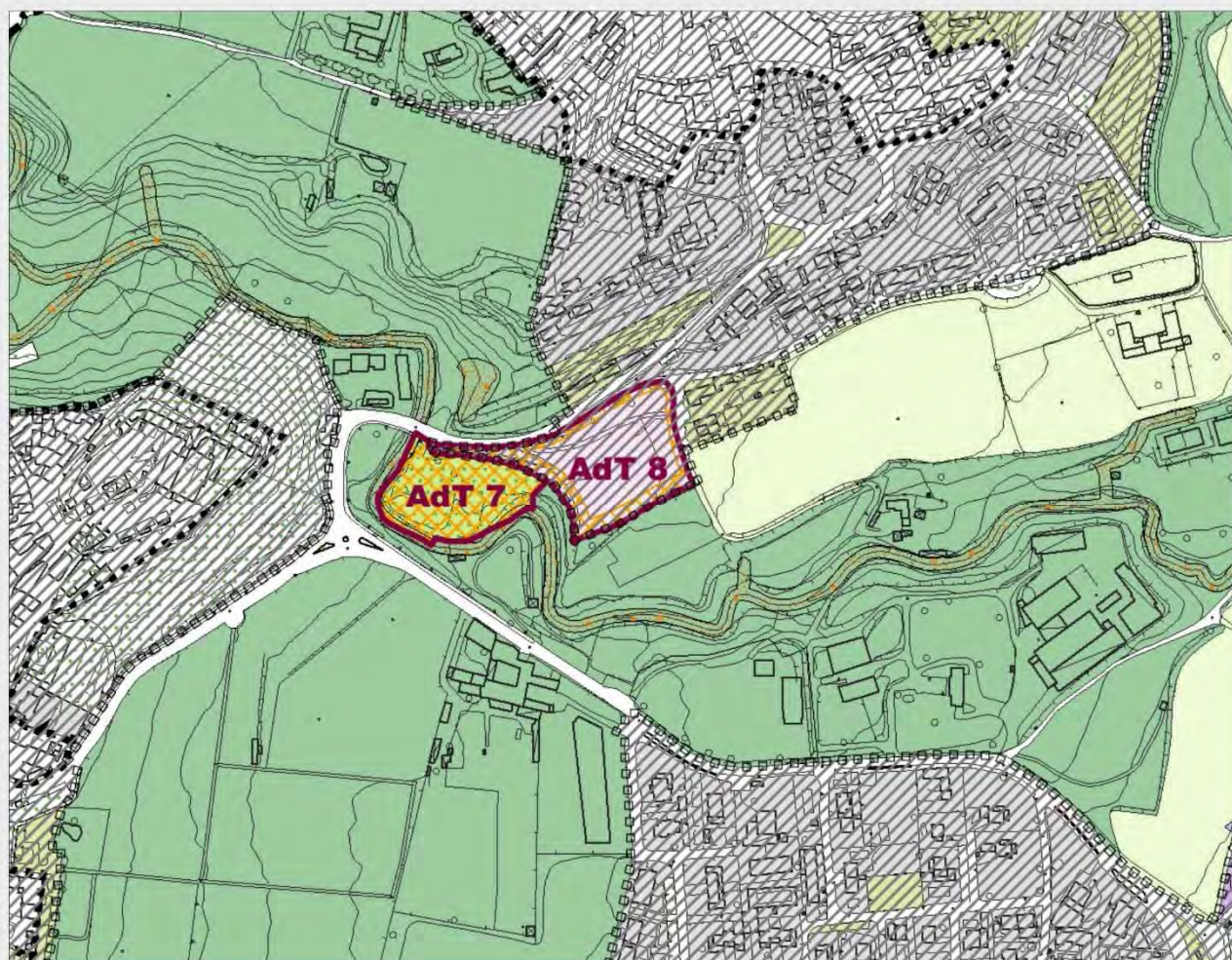
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

INTERFERENZE

- | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Beni culturali | ☐ | PIF | ☐ | Rispetto cimiteriale | ☐ |
| Bellezze individue | ☐ | ATE | ☐ | Allevamenti zootecnici | ☒ |
| Bellezze d'insieme | ☒ | Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992) | ☒ | Rispetto stradale | ☒ |
| Vincoli paesistici | ☐ | Classe 4 fattibilità geologica | ☐ | Corsi d'acqua sottoposti a vincolo | ☐ |
| Zone d'interesse archeologico | ☐ | Rispetto captazione acque sorgive | ☐ | (art. 142, D.Lgs. 42/2004) | ☐ |
| Parchi regionali, SIC, ZPS | ☐ | Depuratori | ☐ | Riduzione di superfici aziendali | ☐ |
| | | | | 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 1:2.000



Catasto terreni, foglio logico 3

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



Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni 40 mq di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto (per un totale di 182 alberi)

DOCUMENTO DI PIANO



Ambiti di
Trasformazione



Aree di
impermeabilizzazione



Concentrazione
volumetrica

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE



Varchi insediativi
proposti dalla
REC (limite varco)



Varchi insediativi
proposti dalla REC
(passaggio varco)



Corridoi fluviali
locali della
REC



Corridoi terrestri
locali della
REC

MITIGAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONE ECOLOGICA



Riqualificazione boschi a funzione
paesaggistica (R.B.F.P.) - aree di
compensazione ecologica
previste dal PIF



Aree di
compensazione
ecologica previste
dal PGT



Fasce di
mitigazione

PLANIVOLUMETRICO DI MASSIMA

Ambito di Trasformazione 8

Destinazione prevalente: **residenziale**
Estensione: **7.276 mq [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]**
Volumetria massima realizzabile: **3.400 mc**
Altezza: - **del fronte 7,50 m**
- **dell'edificio 10,00 m**
- **urbanistica 3,00 m**

LEGENDA

- Confine amministrativo comunale
Perimetro TUC
Concentrazione volumetrica
Perimetro NAF
Aree di impermeabilizzazione

SISTEMA DEI VINCOLI

- Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni
Vincolo idrogeologico (art. 1, R.D. 30/01/1923, n. 3267)
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, D.Lgs. 22/01/2004, n. 42)
Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua (art. 142,1,c, D.Lgs. 22/01/2004, n. 42)
Boschi non trasformabili
Boschi trasformabili
Boschi trasformabili per pubblica utilità
Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune Art. 32 NTA PTCP vigente) (Fonte: Studio RIM)
Limite rispetto allevamenti zootecnici
Regolamento di Igiene Comunale (in deroga al RLI art. 53, L.R. 26/10/1981, n. 64)
Limite rispetto stradale (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

AZIONI DI PIANO

- AdT a destinazione prevalentemente residenziale
AdT a destinazione prevalentemente produttiva
AdT a destinazione prevalentemente alberghiera
AdT a destinazione prevalentemente servizi pubblici o di interesse pubblico
Unità Minime di Intervento
Fasce di mitigazione

IL SISTEMA URBANO ED EXTRAURBANO

- Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale esistenti
Verde Urbano di Salvaguardia
Ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva esistenti
Ambiti territoriali a prevalente destinazione ricettiva-ristorativa esistenti
Ambiti territoriali a prevalente destinazione turistico/alberghiero esistenti
AAS - Aree agricole di salvaguardia
AS - Aree di salvaguardia
AM - Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica / Aree di riforestazione
Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi)

scala 1:1.000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8

Destinazione prevalente: residenziale

Subambito: /

La RETE ECOLOGICA COMUNALE recepisce i disposti della: Rete Ecologica Regionale, Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde Paesaggistica

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE			
varco	REP (mq)	RER (mq)	incremento previsto dal PGT
122	109.000	122.500	13.500

L'Ambito di Trasformazione 3b ricade negli **ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER**.

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari, 19 Colline Gardesane, 20 Lago di Garda.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

1) Elementi primari:

18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.

19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

20 Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.

L'Ambito di Trasformazione 3b ricade negli **AMBITI DI CONSOLIDAMENTO ECOLOGICO DELLE COLLINE MORENICHE DEL GARDA**.

Art. 46 Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;

c) ricostruzione delle tessiture arboree – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;

d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;

e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;

f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;

g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;

b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;

c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;

d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.

L'Ambito di Trasformazione 3b ricade in **AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE e AMBITI DEI PAESAGGI RURALI TRADIZIONALI DELLA FRANCIACORTA E DEL LUGANA**.

Art. 69 Compensazione delle trasformazioni per l'attuazione della rete verde

5. Ai fini della definizione delle misure di cui al comma 1, si rappresentano alcuni esempi di rapporti minimi:

a) per i nuovi interventi – mq di superficie compensativa per ogni mq di suolo interessato da trasformazione;

b) per gli interventi di riqualificazione/ripristino – mq di superficie di riqualificazione forestale o naturale e/o ripristino e manutenzione di pascoli e praterie e/o ripristino e manutenzione di zone umide ogni mq di suolo interessato da trasformazione.

6. Qualora il soggetto attuatore non sia in grado di operare le compensazioni, potrà effettuare richiesta per concordare la monetizzazione degli interventi compensativi. Per i piani di indirizzo forestale si utilizzano i parametri ivi stabiliti, mentre in altri casi possono essere definiti altri parametri quali ad esempio il costo €/ha di suolo agricolo o naturale trasformato.

7. Agli interventi compensativi dovrebbero essere aggiunte le manutenzioni delle aree interessate per un minimo di 5 anni.

AdT	ST (mq)	mitigazione, compensazione ecologica (mq)			Art 69, comma 5, lettera a) NTA PT CP (mq/mq)
		interno AdT	esterno AdT	totale	
8	7.276	2.769	0	2.769	0,38

31.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	3.400
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	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

31.2 Disposizioni particolari

1. Gli interventi relativi all'AdT di cui al presente articolo sono subordinati alla realizzazione e cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area individuata come AdT 7 e destinata alla creazione di un verde pubblico attrezzato SP01-05/09 (vedasi PdS).
2. Al fine di garantire la sostenibilità delle previsioni degli AdT 7 e 8, il progetto di trasformazione delle aree dovrà prevedere, come elemento naturale di filtro e mitigazione, il mantenimento della vegetazione ripariale esistente nel comparto così come rilevata dalle tavole grafiche dell'analisi paesistica allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale, in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.
3. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espanto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.
4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.
5. Lungo il confine dell'ambito dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi di Piano ovvero della Rete Ecologica Comunale (T04REC – Progetto della Rete Ecologica comunale, dettaglio degli Ambiti di Trasformazione). La fascia di mitigazione dovrà essere costituita da:
 - siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - alberature ad alto fusto di specie autoctona.
6. Fatto salvo quanto disciplinato al comma 2.2 del presente articolo, si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40** mq di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. La collocazione delle essenze autoctone, se ritenuto maggiormente opportuno, potrà avvenire anche nelle Aree di compensazione ecologica previste dal PGT.
7. Si richiamano espressamente i contenuti di cui all'art. 24.18 delle presenti Norme.

31.3 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.	% slp	% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PL	30	\	100	\	\	\	31	100	A	A	NA
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 famigliari	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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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)

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

at: per ogni singola attività

Io: sul lotto

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

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

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: 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

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

31.4 Criteri di negoziazione AdT 08

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART.

16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, 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 compensazione ecologica", previste dal PGT e previste dal PIF, e/o nelle "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Polpenazze d/G 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. Superficie territoriale AdT 08	7.276,00 mq
B. Valore unitario terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE	23,00 €/mq
C. Valore iniziale terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DdP VIGENTE (A x B)	167.348,00 €
D. Volume massimo predefinito	3.400 mc
E. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	70,00 €/mc
F. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (D x E)	238.000,00 €
G. Maggior valore (F – C)	70.652,00 €
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
I. (G x H)	35.326,00 €

J. Superficie lorda insediabile (D / 3) 1.133,34 mq

K. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J) 31,17 €/mq arrotondato a 31,00 €/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 31%, 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

31.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale o potrà essere scomputato nel caso il proponente realizzi direttamente opere finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.