

ART. 22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: \

Destinazione prevalente: **produttiva**

Estensione: 50.980 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Capacità insediativa: 38.205 mq

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite sud-occidentale del Comune.

Funzioni al contorno:

N	Produttiva
S	Produttiva
E	Agricola di salvaguardia e produttiva
O	Produttiva, esistente nel comune di Gussago

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con Gussago

Stato dei luoghi

Morfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Colture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi	
Vincoli sovraordinati	
Vincoli idrogeologici	
RIM	
Riduzione di superfici aziendali	
Sistema dei canali irrigui	

Obiettivo del piano

L'ambito è riservato al completamento del tessuto produttivo in aderenza ad ambiti del tessuto urbano consolidato funzionalmente dedicati all'industria ed all'artigianato.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola T 03DdP "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:2.000



1



2



3



4

22.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento									
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	CDU	NC
						a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			f)	g)	h)	i)									
				[% mc o slp]	[mq slp]	mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II										
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza di servizio	1d	A	20	150(***)	30	\	100	\	\	\	\	54,36	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	uffici complementari ad altre attività	3c	A	20	\	\	100	50	\	\	\	\	54,36	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	20	50	\	\	\	\	54,36	100	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servizio e tempo libero	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parkeggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	

A	Destinazioni ammesse.		<u>Pianificazione Attuativa:</u>	PR	Piano di Recupero	<u>Competenza per l'adozione dei PA:</u>	<u>Nota:</u>	l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove				
NA	Destinazioni non ammesse.			PP	Piano Particolareggiato	\ Giunta Comunale		destinazioni previste dai singoli progetti.				
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.			PL	Piano di Lottizzazione	X Consiglio Comunale	PdC	Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.				
SDM	Soglia dimensionale massima.	PdCc	Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti					MS	Manutenzione straordinaria.			
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.		norme).					RRC	Restauro e risanamento conservativo.			
(*)	Per attività.	b)	Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata					RE	Ristrutturazione edilizia.			
(**)	Sul lotto.		impossibilità di reperimento					RU	Ristrutturazione urbanistica.			
(***)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).	d)	Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della					A	Ampliamento.			
	La quota del 20% è riferita alla sola slp edificata.		qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.					R1	Riconversione.			
(****)	Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).	e)	Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con					CDU	Cambio di destinazione d'uso.			
			la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.					NC	Nuova costruzione.			
		a.u.	Arredo urbano.					f)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA.	g)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA.	
		OOUU I	Opere di urbanizzazione primaria.					h)	Art. 3, c. 8, l. a), NTA.	i)	Art. 3, c. 8, l. b), NTA.	
		OOUU II	Opere di urbanizzazione secondaria.									

22.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	\
	Utilizzazione predefinita		mq	38.205,00
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	25.470,00
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

22.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.

22.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica		Confini privati	
		min	max	min	max
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,30 m	0,80 m	-	2,00 m
	superficie trasparente	1,00 m	1,70 m	-	2,00 m
	opaca + trasparente	2,00 m		2,00 m	
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m		2,00 m	

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi dimensionati con rapporto planimetrico larghezza su profondità pari ad 1/3. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 11, punto 11.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione con superficie opaca di 0,50 m e superficie trasparente con altezza massima di 1,00 m. In caso di muri di sostegno a formazione di terrazzamenti dovrà essere mantenuta una distanza di 1,00 m di verde percolante
3. Per le recinzioni prospicienti strade pubbliche non è consentito l'utilizzo di rete metallica.

22.5 Parcheggi pertinenziali

1. Per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento dovrà essere reperita una superficie interna al lotto da destinare a parcheggi pertinenziali pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc.

22.6 Altre norme

1. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti.
5. Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) 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 al punto 31.2 del presente articolo;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto autoctone.

22.7 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione residenziale convenzionata:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione residenziale convenzionata:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	38.205,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione residenziale convenzionata:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	38.205,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. res. conv.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	38.205,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	2. res. conv.	3. comm./dir.	4. produttiva
Intervento:	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	1.350.000,00
** €	0,00	0,00	0,00	1.350.000,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):

0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):

1.350.000,00 €

totale:

1.350.000,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT):

65,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva):

35,34 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione):

54,36 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 22.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 22.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 22.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 54,36 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 65,00 €/mq