

ART. 30 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8
Destinazione prevalente: produttivo

OBIETTIVI DEL PIANO

UTILIZZAZIONE - CONFORMAZIONE: l'area, completamente edificata, è definita come degrado in quanto costituita per minima parte da un edificio residenziale incompleto e decadente, mentre per la maggior parte occupata dalla ferriera che si compone di lunghi capannoni industriali a ridosso del fiume. La morfologia del luogo è segnata da terrazzi fluviali che definiscono un dislivello tra le due destinazioni citate.

INTENZIONE PROGETTUALE: riqualificazione comparto produttivo esistente. La localizzazione lungo il fiume Chiese di una attività potenzialmente inquinante e impattante per il sistema del corridoio ecologico rende indispensabile l'inserimento dell'area in oggetto in una zona di trasformazione. L'obiettivo è di consentire solo la manutenzione degli edifici esistenti in modo da tutelare il paesaggio e l'ambiente contestuale. Si prevedono interventi di mitigazione a compensazione della superficie coperta concessa.

ESTENSIONE

13.388 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'area si colloca a confine del territorio comunale lungo il corso del fiume Chiese. La ferriera si attesta in prossimità del ponte sul fiume, Via Ponte Cisi che collega Prevalle con Calvagese.

STATO DEI LUOGHI

(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



scala 1:2000

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 Calvagese d/R ☒

FUNZIONIALE/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 ☐ | Rispetto cimiteriale ☐ |
| Bellezze individue ☐ | ATE ☐ | Allevamenti zootecnici ☐ |
| Bellezze d'insieme ☐ | Siti inquinati, RIR ☐ | Infrastrutture sovraordinate ☐ |
| Vincoli paesistici ☒ | Vincolo idrogeologico ☐ | Vincoli militari ☐ |
| Zone d'interesse archeologico ☐ | Rispetto captazione acque sorgive ☐ | Riduzione di superfici aziendali ☐ |
| Parchi regionali, SIC, ZPS ☐ | Depuratori ☐ | RIM (PTCP - NTA art. 41) ☐ |

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale NCT Goglionone di Sopra - foglio 6

30.1 Obiettivo del piano

1. L'amministrazione comunale congela ogni tipo di intervento, ad eccezione del restauro conservativo della manutenzione ordinaria e straordinaria, sul comparto in oggetto.
1. In deroga a quanto espresso al punto 1 si permettono attraverso P.A. , esclusivamente per l'ambito di trasformazione n. 8, i seguenti interventi:
 - a) 300,00 mq di superficie coperta in continuità e con le stesse altezze dell'edificio esistente al fine di realizzare un laboratorio di analisi di materiale;
 - b) 300,00 mq di superficie coperta in continuità e con le stesse altezze dell'edificio esistente al fine di realizzare un magazzino di stoccaggio merci;
 - c) 140,00 mq di superficie coperta per un'altezza pari a 6,50 mt al fine di realizzare una zona amministrativa.
2. La realizzazione della superficie coperta sopra elencata è subordinata alle seguenti prescrizioni:
 - a) riordino edilizio dei fabbricati accessori localizzati a valle della scarpata verso il fiume Chiese;
 - b) pulizia e bonifica dell'intera area compresa tra il fiume Chiese e la roggia Molina;
 - c) installazione di barriera acustica fonoassorbente alta 4,00 mt in prosecuzione dell'esistente sul fronte dei fabbricati;
 - d) deposito di polizza Fidejussoria di importo di 30.000,00 euro, a garanzia della bonifica della zona antistante al fiume.

30.2 Disposizioni particolari

1. Aree di Degrado

- 1.1 Le aree ricomprese nel presente ambito identificate come Aree di Degrado dovranno essere sottoposte a pianificazione attuativa finalizzata alla riqualificazione degli elementi che costituiscono degrado e alla definizione di un Piano Paesistico di contesto che dimostri la sostenibilità paesistica degli interventi proposti.