

ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10
Destinazione prevalente: produttivo

OBIETTIVI DEL PIANO

UTILIZZAZIONE - CONFORMAZIONE: l'area a destinazione industriale è composta da capannoni e silos per la produzione delle resine. La morfologia del terreno è pressoché pianeggiante.

INTENZIONE PROGETTUALE: riqualificazione comparto produttivo esistente. Il progetto è di consentire nella zona produttiva la sola manutenzione degli edifici esistenti per evitare ampliamenti e quindi appesantimenti del paesaggio poiché l'attività svolta nell'area in oggetto è in contrasto con il contesto agricolo.

ESTENSIONE

8.357 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'edificio industriale si colloca lungo Via Dante in direzione Nuvolento, in aperta campagna.

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 | ☐ |

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



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale NCT Gogione di Sotto - foglio 1

32.1 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.
2. Sono altresì consentiti gli interventi esclusivamente funzionali all'adeguamento normativo, o adempimento a prescrizioni impartite dagli enti, in materia ambientale. Pertanto, tramite PdCc, è consentita la realizzazione di una tettoia posta a copertura dei materiali stoccati (superficie coperta massima pari a 600,00 mq).

32.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	P
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarie	mq/mq	P
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	P
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	P
Altezza	Minima		m	P
	Massima (secondo art.11.1, comma 1)		m	P

32.3 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.
 - 1.2 In tali ambiti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica. Le destinazioni ammesse sono le preesistenti, alla data di adozione delle presenti norme, se ritenute compatibili con le funzioni adiacenti ovvero la riconversione nelle destinazioni compatibili e sostenibili con le funzioni insediative all'intorno.
 - 1.3 In assenza di pianificazione attuativa è consentita la ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso, le altezze massime e la superficie lorda di pavimento preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi al servizio pubblico denominato SP05-12/01 (Residenza sanitaria polifunzionale).

32.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM		SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp		f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)			
																					mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	di servizio	1d	A	\	120 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	18	\	50	\	\	\	\	100	NA	NA	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Dirazionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ufficio complementare	3c	A	15	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdC	PdC	PdC	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	NA
Commerc	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Produttiv	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	20	50	\	\	\	\	100	A	A	NA
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	\	20	50	\	\	\	\	100	A	A	NA
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

NOTA: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione produttiva sul peso insediativo ammissibile

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione

PdCc: Permesso di costruire convenzionato

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

*(di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, comma 6, lettera a) NTA

g): Art. 3, comma 6, lettere b), c) NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC