

ART. 36 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13
Destinazione prevalente: produttivo

OBIETTIVI DEL PIANO

UTILIZZAZIONE - CONFORMAZIONE: l'area, confinante a nord-ovest con il tessuto produttivo del comune di Prevalle, presenta una morfologia del terreno pressoché pianeggiante e interessata a prato. Lungo tutto il margine sud è presente una fascia boscata lineare che, interessando il ciglio di una piccola scarpata, la definisce e delimita rispetto ai campi e al centro storico esistente più a sud.

INTENZIONE PROGETTUALE: ampliamento comparto produttivo esistente ed in particolare, il progetto è volto a consentire l'ampliamento di un'attività economica esistente in lato nord.

ESTENSIONE

13.490 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'area si colloca lungo Via Soprinì, ai margini della zona industriale di Prevalle (lato sud).

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



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

FUNZIONAL CONTERNO

Residenziale
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica
Servizi pubblici Ambienti
extraurbani

NSFO

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta

1 ☐

2 ☐

3 ☒

4 ☐

5 ☐

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni

1	☐
2	☒
3	☐
4	☐

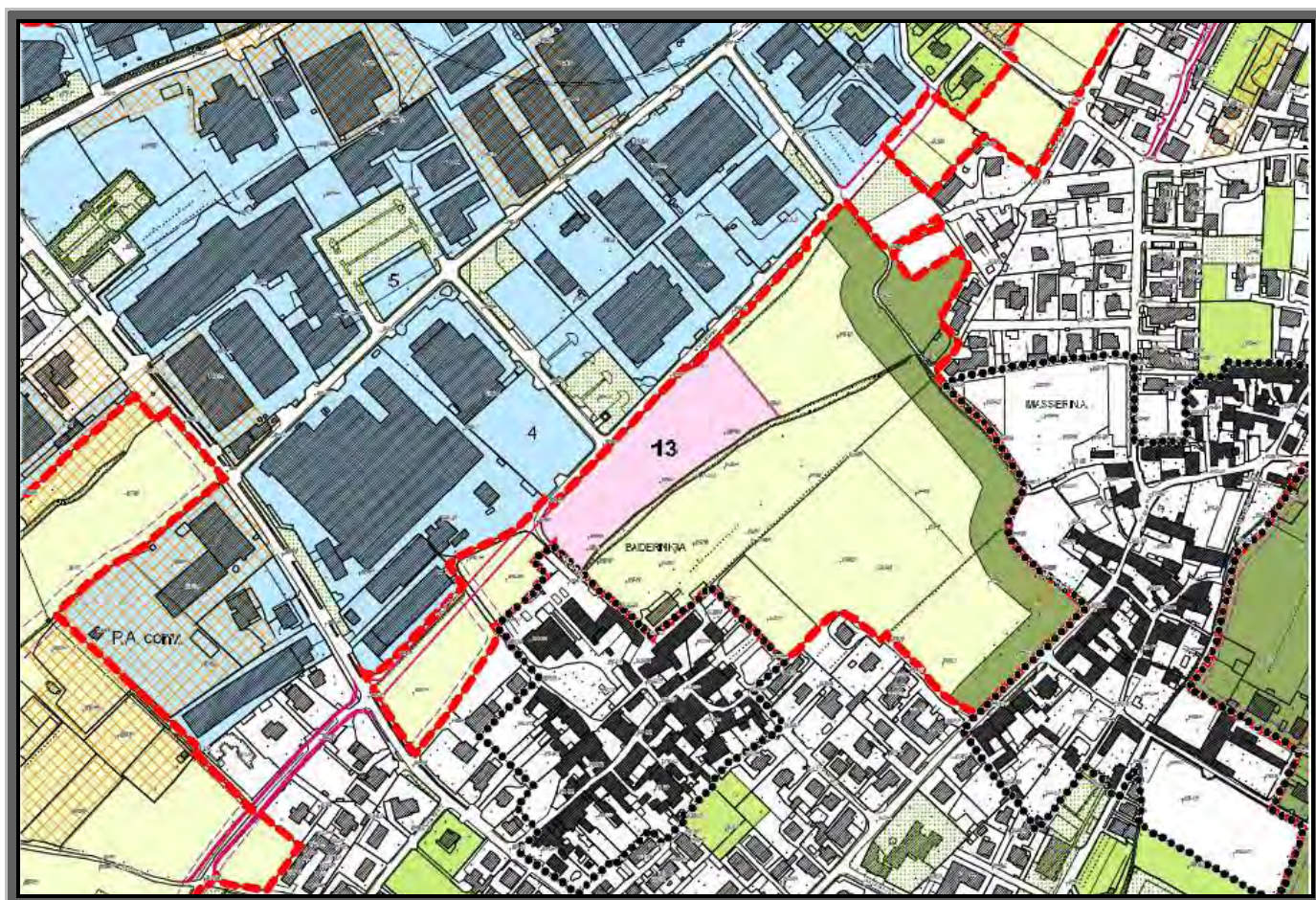
INTERFERENZE

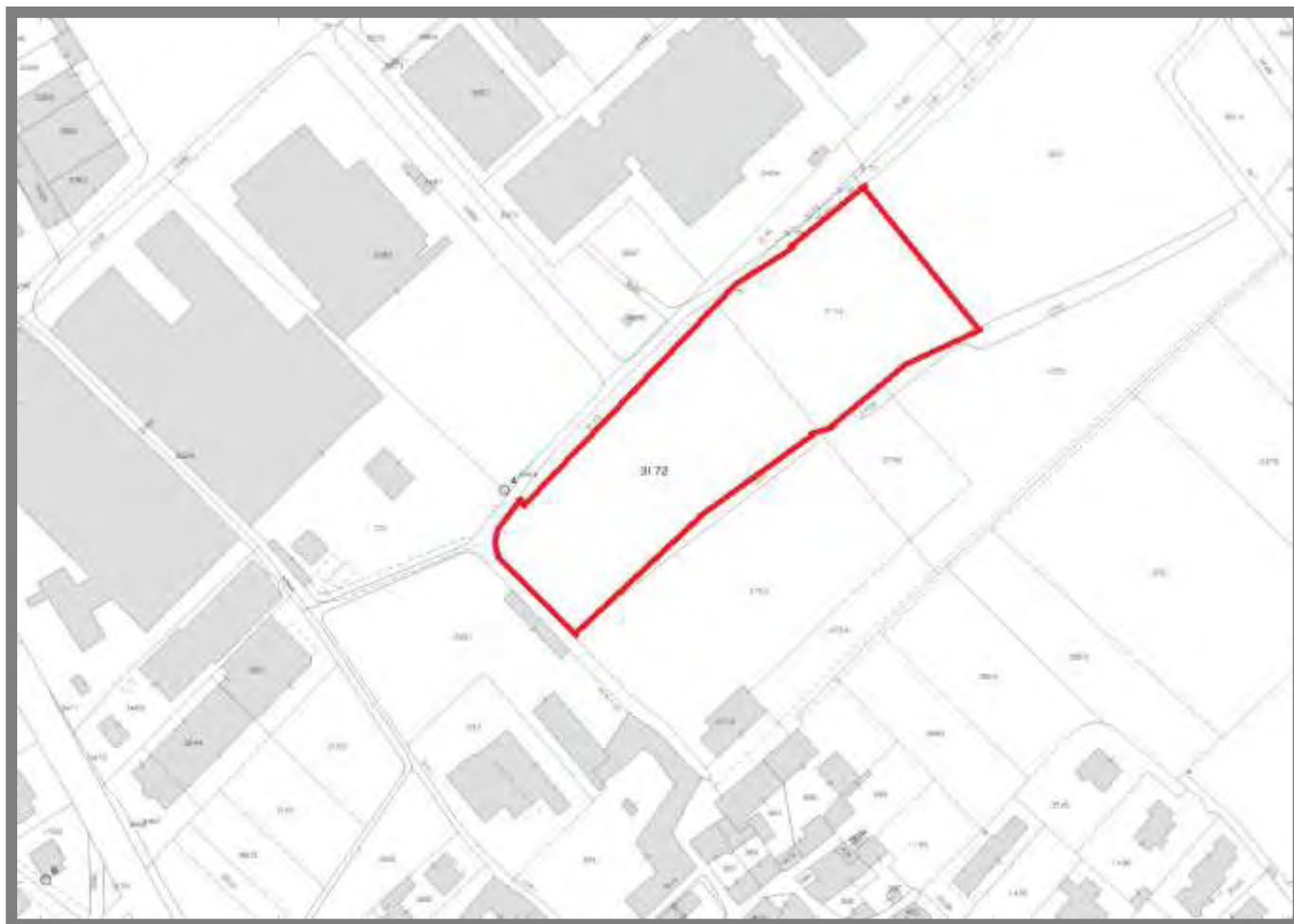
- Beni culturali
- Bellezze individue
- Bellezze d'insieme
- Vincoli paesistici
- Zone d'interesse archeologico
- Parchi regionali, SIC, ZPS

PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori

- Rispetto cimiteriale
- Allevamenti zootecnici
- Infrastrutture sovraordinate
- Vincoli militari
- Riduzione di superfici aziendali
- RIM (PTCP - NTA art. 41)

ESTRATTO DALLA TAVOLA DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale NCT Gogione di Sopra - foglio 3

36.1 Obiettivo del piano

1. All'interno dell'ambito è prevista l'attuazione di un Piano Attuativo – SUAP, a destinazione produttiva a cui si applicheranno tutti i parametri prescritti dal presente articolo. Dovrà essere applicata particolare attenzione agli interventi di mitigazione ambientale e paesistica, con specifico riferimento al nucleo storico di Baderniga e alle aree agricole posta a sud.
2. In recepimento delle prescrizioni contenute nel parere di ARPA, si introducono le seguenti precisazioni:
 - a. Per l'attuazione delle previsioni del DdP sarà necessario predisporre un Piano Attuativo (PA) o una procedura tramite lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), che, se in variante, sarà da assoggettare a VAS o a sua verifica, in occasione del quale dovranno essere predisposti uno studio sul traffico indotto ed uno studio di valutazione preliminare di impatto acustico, nonché un approfondimento necessario a definire la sostenibilità ambientale dell'intervento.
 - b. Si allega una rappresentazione grafica di massima che, ai sensi dell'art. 8 c. 2 LR 12/2005, indica la disposizione planivolumetrica dell'area edificabile, delle aree da destinare a servizi, mitigazioni ambientali e corridoi ecologici. Tale rappresentazione ha carattere orientavo e pertanto, l'assetto planivolumetrico ivi riportato, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo. In sede di approvazione del PA, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di valutare e/o proporre soluzioni alternative, al fine di perseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PGT.

36.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	120
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	0,6
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(secondo art.11.1, comma 1)	m	10

36.3 Disposizioni particolari

- La trasformazione delle aree ricomprese nel presente ambito, finalizzata all'ampliamento di un'attività economica esistente, è subordinata all'attuazione di un piano attuativo – suap, che dimostri la sostenibilità paesistico-ambientale degli interventi proposti. A tal proposito, la progettazione unitaria dell'ambito di trasformazione dovrà prevedere:
 - la realizzazione dei nuovi volumi dovrà prevedere corpi di fabbrica il più possibile accorpati, al fine di mantenere libera la maggior superficie permeabile possibile; è pertanto consentita la realizzazione di strutture multipiano;
 - l'organizzazione planivolumetrica dovrà preferibilmente collocare i nuovi fabbricati verso la via Soprin e quindi gli ambiti produttivi esistenti a nord-ovest, riservando i margini verso la via Biemmi e le aree libere a sud-est per le opere di mitigazione e i servizi;
 - l'AdT dovrà inoltre prevedere un'area con funzione mitigativa e compensativa da destinare a verde e parcheggi piantumati, verso la via Biemmi e il centro abitato di Baderniga;
 - l'intervento dovrà altresì prevedere consistenti fasce di mitigazione ambientale, attraverso interventi di piantumazione, da attuarsi sui tre lati liberi (nord-est, sud-est e lungo la via Biemmi); inoltre, le alberature esistenti lungo la scarpata delimitante il limite sud-est dell'ambito, dovranno essere mantenute e potenziate, salvaguardando anche la lieve morfologia esistente, in quanto già costituenti di opere di mitigazione ambientale;
 - l'ampliamento a destinazione produttiva è infine subordinato alla realizzazione di barriere fonoassorbenti sul limite della proprietà a sud per contenimento delle emissioni acustiche e per riqualificare il margine periferico delle aree produttive verso gli ambiti residenziali.
- La trasformazione delle aree e quindi dell'uso del suolo comporta variazioni di permeabilità superficiale e quindi l'intervento dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile (sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque). Inoltre, 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.
- L'ampliamento delle aree produttive esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

36.3 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.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Produttivo	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

CDU: Cambio di destinazione d'uso:

- con opere per tutte le destinazioni

- senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f

La destinazione d'uso da considerare è quella finale

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 Pd

