

**ART.27      AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04**  
**Subambito: /**  
**Destinazione prevalente: residenziale**      (articolo 21, punto 2)

**OBIETTIVI DEL PIANO**

L'ambito di trasformazione costituisce il completamento dell'ambito urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale ubicato nella località Sinchignano. Attualmente di proprietà del Comune di Monte Isola. Le risorse ricavate dalle alienazioni verranno impegnate per garantire la sostenibilità finanziaria del Piano dei Servizi.

**ESTENSIONE**

**1.561 mq (ST).**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

**UBICAZIONE**

L'ambito si trova in posizione centro orientale rispetto l'intero territorio comunale.

**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 ORTOFOTOGARTA**



## LOCALIZZAZIONE

|                                           |                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| Compreso nel tessuto urbano consolidato   | <input type="checkbox"/>            |
| In aderenza al tessuto urbano consolidato | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Compreso nel NAF di                       | <input type="checkbox"/>            |
| In aderenza al NAF di                     | <input type="checkbox"/>            |
| Al confine con il Comune di               | <input type="checkbox"/>            |

## FUNZIONI AL CONTORNO

|                     |                                     |                                     |                          |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Residenziale        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Terziario           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Produttivo          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Salvaguardia urbana | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Viabilità pubblica  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Servizi pubblici    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Ambiti extraurbani  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

N.S.E.O.

## CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

|             |   |                                     |
|-------------|---|-------------------------------------|
| Molto bassa | 1 | <input type="checkbox"/>            |
| Bassa       | 2 | <input type="checkbox"/>            |
| Media       | 3 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Alta        | 4 | <input type="checkbox"/>            |
| Molto alta  | 5 | <input type="checkbox"/>            |

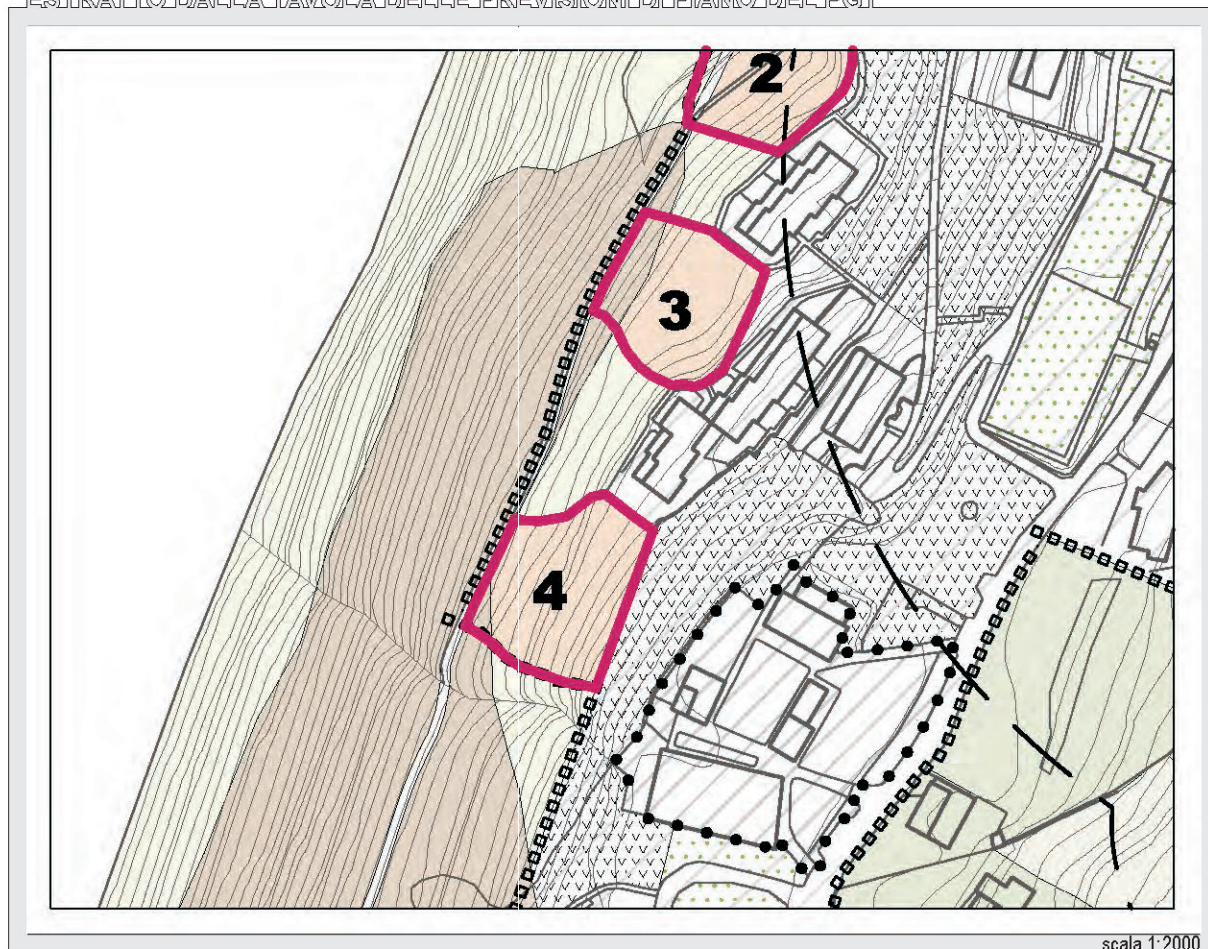
## CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

|                               |   |                                     |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Senza particolari limitazioni | 1 | <input type="checkbox"/>            |
| Con modeste limitazioni       | 2 | <input type="checkbox"/>            |
| Con consistenti limitazioni   | 3 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Con gravi limitazioni         | 4 | <input type="checkbox"/>            |

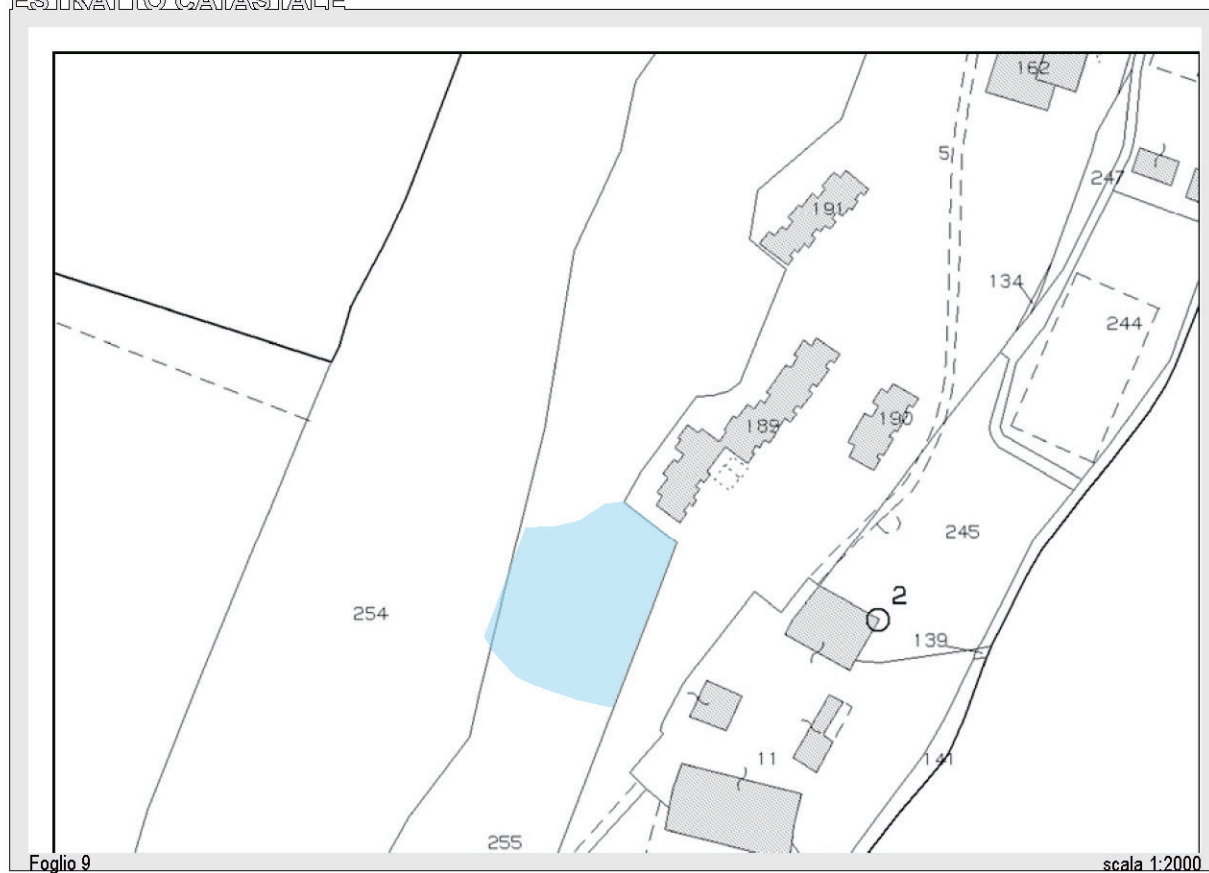
## INTERFERENZE

|                               |                                     |                                   |                          |                                  |                          |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Beni culturali                | <input type="checkbox"/>            | PIF                               | <input type="checkbox"/> | Rispetto cimiteriale             | <input type="checkbox"/> |
| Bellezze individue            | <input type="checkbox"/>            | ATE                               | <input type="checkbox"/> | Allevamenti zootecnici           | <input type="checkbox"/> |
| Bellezze d'insieme            | <input checked="" type="checkbox"/> | Siti inquinati, RIR               | <input type="checkbox"/> | Infrastrutture sovraordinate     | <input type="checkbox"/> |
| Vincoli paesistici            | <input type="checkbox"/>            | Vincolo idrogeologico             | <input type="checkbox"/> | Vincoli militari                 | <input type="checkbox"/> |
| Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/>            | Rispetto captazione acque sorgive | <input type="checkbox"/> | Riduzione di superfici aziendali | <input type="checkbox"/> |
| Parchi regionali, SIC, ZPS    | <input type="checkbox"/>            | Depuratori                        | <input type="checkbox"/> | Sistema dei canali irrigui       | <input type="checkbox"/> |

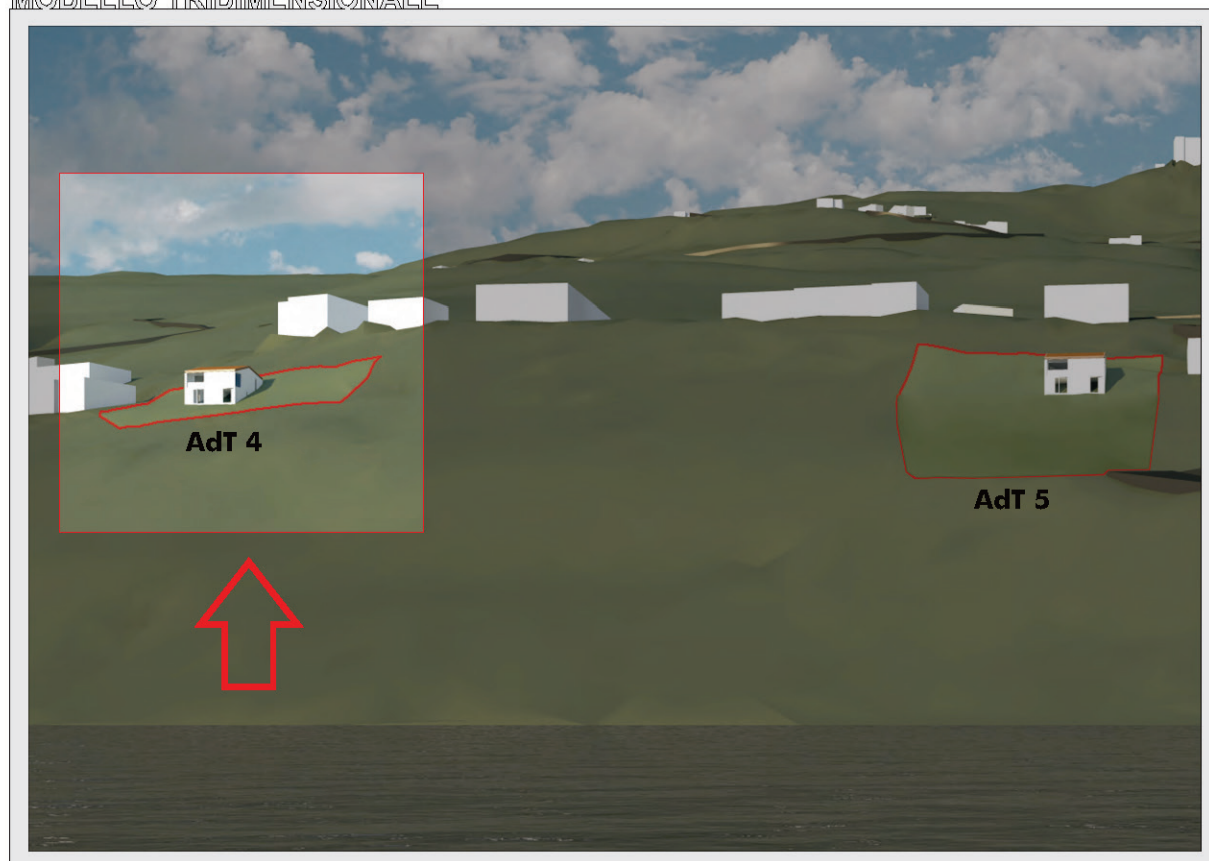
## ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



## ESTRATTO CATASTALE



## MODELLO TRIDIMENSIONALE



## 27.1 Indici

|            |                                 |                                         |       |        |
|------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------|--------|
| Volume     | Indice fondiario (IF)           |                                         | mc/mq | \      |
|            | Indice territoriale (IT)        |                                         | mc/mq | \      |
|            | Volume predefinito              |                                         | mc    | \      |
| Slp        | Utilizzazione fondiaria (UF)    |                                         | %     | \      |
|            | Utilizzazione territoriale (UT) |                                         | %     | \      |
|            | Utilizzazione predefinita       |                                         | mq    | 320,00 |
| SC         | Rapporto di copertura (RC)      | fondaria                                | mq/mq | \      |
|            |                                 | territoriale                            | mq/mq | \      |
|            | Copertura predefinita           |                                         | mq    | \      |
| Incrementi | (lotti saturi)                  | volume                                  | %     | \      |
|            |                                 | slp                                     | %     | \      |
|            |                                 | SC                                      | %     | \      |
|            |                                 |                                         |       |        |
| Verde      | Rapporto di verde profondo      |                                         | %     | 30     |
| Altezza    | Minima                          |                                         | m     | \      |
|            | Massima                         | (edifici con ultimo solaio orizzontale) | m     | 6,50   |
|            |                                 | (edifici con ultimo solaio inclinato)   | m     | 7,50   |

## 27.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite all'AdT. 4 è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
2. Le trasformazioni dell'area dovranno essere coerenti con il modello tridimensionale di inserimento degli interventi previsti, valutati con la Soprintendenza ai beni paesaggistici in sede di conferenza VAS.
3. Le alterazioni morfologiche e della vegetazione dovranno essere conformi ai disposti previsti dagli indirizzi normativi relativi alla classe di sensibilità paesistica 3 di valore medio.
4. Per la tutela della vegetazione rimanda inoltre al precedente art. 5 preservando la continuità e le differenti specificità del sistema del verde, dovranno essere messi a dimora numero 3 ulivi nell'area di compensazione prevista dalle tavole di Piano.
5. Il progetto edilizio dovrà essere improntato alla coerenza:
  - materica (pareti intonacate o in muratura di pietrame; uso della pietra "serena" e di "sarnico"; coperture con falde in coppi o tetto verde con struttura);
  - dimensionale (edifici unifamigliari o bifamigliari a due piani fuori terra);
  - cromatica (in coerenza con i disposti del precedente art.19);
  - coerenza della adeguata progettazione improntata a criteri di rispetto paesistico con dettagliate opere di mitigazione e concentrando l'edificazione in prossimità degli edifici esistenti.
6. La rete fognaria dovrà essere realizzata separando le acque scure dalle chiare così come la rete di distribuzione dell'acqua dovrà essere suddivisa in due reti in relazione agli usi, come indicato al punto 4 dell'art. 18 paragrafo F.7 delle presenti norme.
7. Le volumetrie previste dovranno essere localizzate il più possibile in adiacenza agli edifici già esistenti e l'accesso agli stessi dovrà avvenire attraverso la viabilità esistente. Gli interventi di mitigazione dovranno costituire un miglioramento ed un riordino dell'assetto paesaggistico complessivo dell'intero intervento.

## 27.3 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 |      |      |   |    |   |
|                                  |                                        |    |               |     |         | f)                    | g)  |     |     |    |     |      |    | a)                        | b)    | c)   | b)     | d)            | b)   | e)               |      |      |   |    |   |
|                                  |                                        |    |               |     |         | f)<br>(▲)             | g)  |     |     |    |     |      |    | mq/ab.                    | % slp | % a) | mq/ab. | % slp         | % c) | % slp            | % d) | a.u. | I | II |   |
| Residenza                        | extra agricola                         | 1a | A             | 100 | \       | \                     | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC  | PA | 30                        | \     | 100  | \      | \             | \    | \                | \    | \    | \ | \  | \ |
|                                  | agricola                               | 1b | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
|                                  | extra agricola in aree agricole, etc.  | 1c | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
|                                  | di servizio                            | 1d | 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            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
| Direzionale                      | complesso per uffici                   | 3a | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
|                                  | studio professionale                   | 3b | A             | 30  | \       | \                     | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdCc | PA | \                         | 100   | 100  | \      | 100           | 100  | \                | \    | \    | \ | \  |   |
|                                  | ufficio complementare                  | 3c | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
| Commerciale                      | 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 | A             | 20  | 150 (1) | \                     | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdCc | PA | \                         | 20    | 100  | \      | 20            | 100  | \                | \    | \    | \ | \  |   |
|                                  | attività non riconosciuta              | 5c | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
|                                  | artigianato e industria                | 5d | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
|                                  | deposito a cielo aperto                | 5e | 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 agnrituristica                | 6f | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
| (Altro)                          | discoteche, sale ballo                 | 7a | NA            | -   | -       | -                     | -   | -   | -   | -  | -   | -    | -  | -                         | -     | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |   |
|                                  | parcheggi privati                      | 7b | A             | 100 | \       | \                     | PdC | PdC | PdC | \  | PdC | PdC  | PA | \                         | \     | \    | \      | \             | \    | \                | \    | \    | \ | \  |   |

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 due alloggi per ogni attività aventi almeno 800 mq slp)

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

(5) Per attività. Si intende il commercio di pertinenza dell'attività produttiva stessa.

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p.15, NTA)

PA: Piano attuativo

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservati CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

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 lettera b), NTA

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