

ART. 24**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2**

Subambito: UMI 1, UMI 2, UMI 3, UMI 5

Destinazione prevalente: residenziale interessata da Piano Attuativo da convenzionare

OBIETTIVI DEL PIANO

UTILIZZAZIONE - CONFORMAZIONE: l'area, pianeggiante, definisce una forma regolare, risultato geometrico dello spazio residuo ancora libero tra suolo già trasformato. Non si segnalano importanti elementi di valore ambientale-paesistico ad eccezione di un piccolo vigneto posto ai margini dell'area stessa.

INTENZIONE PROGETTUALE: comparto residenziale – mc 6.367 circa. Il progetto prevede di riconfermare la destinazione definitiva degli strumenti urbanistici previgenti, ovvero PA a destinazione residenziale. Rispetto all'ipotesi vigente il PA è suddiviso in unità minime di intervento autonome in modo che sia possibile la realizzazione autonoma dei diversi lotti. Nello specifico si prevedono: per il lotto n. 1 mc 1.786,18; per il lotto n. 2 mc 1.285,94; per il lotto n. 3 mc 1.554,88; per il lotto n. 5 mc 1.740,00

ESTENSIONE

6.635 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'area è localizzata ad est del territorio comunale in fregio a Via IV Novembre. Rappresenta un luogo di passaggio tra la destinazione residenziale, che si estende a partire dal nucleo antico di Masserina-Borgolungo, e la destinazione industriale-produttiva, che si sviluppa in tutta la zona a monte dell'area interessata.

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

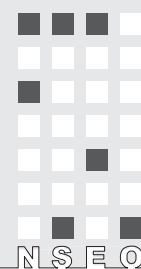
scala 1:2000

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 ☒



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 Sopra - foglio 2

24.1 Obiettivo del piano

1. Per l'ambito sottoposto a pianificazione attuativa convenzionata, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 14 marzo 2007, sono fatte salve le prescrizioni ed i parametri dimensionali vigenti al momento del provvedimento di approvazione del Piano Attuativo stesso. Le presenti norme si applicano in caso di variante al Piano Attuativo già approvato.

24.2 Indici

			UMI 1	UMI 2	UMI 3	UMI 5
Tipologie:			b)	b)	b)	a);
Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\	\	\	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	1.786,18	1.285,94	1.554,88	1.740,00
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiarla	mq/mq	\	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\	\
	Copertura predefinita	mq	\	\	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\	\
		slp	%	\	\	\
		SC	%	\	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	30	30
Altezza	Minima	m	\	\	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	7,50	7,50	7,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	9,00	9,00	9,00

1. Tipologie degli ambiti:

- a) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia unifamiliare e/o bifamiliare tipologicamente conformi alle previsioni di piano;
- b) ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco conformi alle previsioni di piano;

24.3 Disposizioni particolari

1. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 35% ed essere costituite da manto di coppi o similcoppi.
2. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane e lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietra a vista.
3. Per le unità minime di intervento contrassegnate dal n. 4 - 5 si ammette la tipologia uni-bifamiliare che dovrà essere composta al massimo da n. 2 unità abitative con il corpo di fabbrica staccato da altri corpi di fabbrica ed avere un'altezza media non superiore a 7,50 metri.
4. 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).
5. Lungo il confine dell'UMI n. 5, ovvero lungo il confine dell'AdT 2, con ambiti di piano a destinazione diversa da quella residenziale 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; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto;
6. Le essenze arboree/arbustive dovranno essere di specie autoctona, desunte dall'abaco delle essenze di cui allo studio agronomico comunale allegato al PGT salvo diverse indicazioni che potranno essere in sede di PA.
7. Fatto salvo quanto i punti 5) e 6) della presente norma, lungo il confine dell'UMI n. 5, ovvero lungo il confine dell'AdT 2, con ambiti di piano a destinazione diversa da quella residenziale, saranno da condurre specifici approfondimenti in merito ai possibili impatti acustici derivanti dalla vicina zona produttiva, anche in riferimento alla zonizzazione acustica.

24.4 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)
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	39,75	\	100	18	\	100	\	100	NA	NA	NA
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dir.azionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	complesso per uffici	3a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	\	100	50	\	100	50	\	\	NA	NA	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerc.	media distribuzione di vendita	4b	A	40	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	40	300 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
Produttiv.	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc	\	10	50	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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 residenziale 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