

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9
Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

UTILIZZAZIONE - CONFORMAZIONE: l'area di trasformazione è ad oggi costituita da edificato agricolo di circa 2.050 mc posto ai margini dei terrazzamenti fluviali del fiume Chiese. L'edificato oggetto di trasformabilità non si attesta sulle vie pubbliche ma sorge in un contesto agricolo.

INTENZIONE PROGETTUALE: cambio di destinazione d'uso da edificio agricolo a residenza. Il progetto prevede la riconversione a residenza di circa 1.000 mc dei volumi esistenti a destinazione agricola; sarà condizione necessaria il reperimento di n. 10 parcheggi pubblici da parte dei privati richiedenti.

ESTENSIONE

1.605 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'area, già edificata, è localizzata nella zona ovest del territorio comunale, più precisamente in prossimità dell'incrocio tra Via S. Stefano, Via Fucine e Via Ponte Clisi. L'edificato oggetto di trasformabilità non si attesta sulle vie pubbliche ma sorge in un contesto agricolo.

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

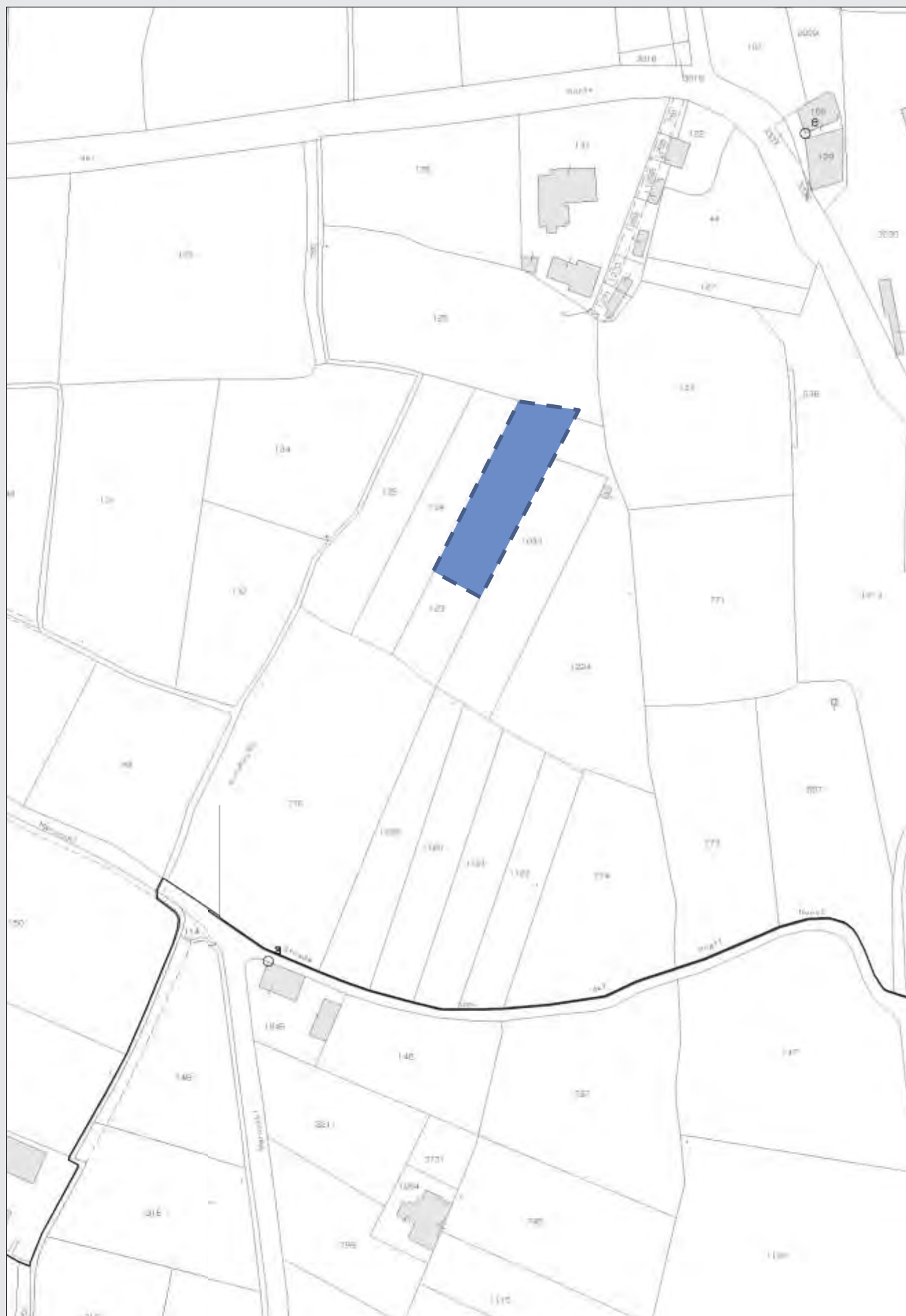
- | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Beni culturali | ☐ | PIF | ☐ | Rispetto cimiteriale | ☐ |
| Bellezze individue | ☐ | ATE | ☐ | Allevamenti 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



scala 1:5000

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 6

31.1 Obiettivo del piano

1. Ambito di riconversione da edilizia agricola a edilizia residenziale. L'obiettivo è il recupero limitato dei volumi esistenti in coerenza con il contesto rurale.

31.2 Indici

				a)
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	1000 (*)
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	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	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

(*) Valore da riconvertire con un massimo di 3 unità abitative

1. Tipologie degli ambiti:

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

31.3 Parcheggi

1. Al fine dell'attuazione dell'intervento di riconversione a residenza del volume a destinazione agricola, sarà fatto obbligo il reperimento di n. 10 posti macchina da asservirsi a uso pubblico da m. 2,50x5,00
2. Detti spazi da reperirsi in fregio al lotto oggetto dell'intervento, sono da considerarsi aggiuntivi a quelli previsti dalla L. 122/89.
3. I suddetti spazi di sosta e parcheggio dovranno essere accessibili liberamente dalla strada e la loro ubicazione sarà soggetta a prescrizione da parte del responsabile del procedimento, al fine di garantire la fruibilità e non contrastare con opere e servizi pubblici esistenti o in progetto.

31.4 Disposizioni particolari

1. E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Il volume degli accessori dovrà essere sommato a quello dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 3,00 m e 2,50 m d'altezza media, e dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di nuovi permessi di costruire per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

31.5 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	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	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
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerc.	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
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Produttiv.	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
commercio all'ingrosso		5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	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