

OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni insediative del piano consentono il completamento della forma urbana attraverso l'intervento in ambiti del tessuto consolidato interstiziali all'edificato recente, in attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico. E' prevista per tale ambito la realizzazione di una potenzialità edificatoria di 1.500,00 mc a destinazione residenziale con tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata. In fase di predisposizione del progetto dell'AdT 02, in lato sud a confine con l'ambito produttivo, dovrà essere prevista un'adeguata fascia mitigativa che dovrà tenere conto delle attività insediate e da insediarsi, al fine di evitare fenomeni di interferenza. La realizzazione di fasce di mitigazione dovrà essere oggetto di specifico studio teso alla minimizzazione delle esternalità negative; inoltre tali mitigazioni dovranno avere una consistenza tale da essere immediatamente efficaci sin dal rilascio delle prime agibilità riguardanti i previsti fabbricati in realizzazione.

ESTENSIONE

3.110 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord occidentale del territorio amministrativo in località San Michele.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	☒	Urbanizzato	☐
Acclive	☐	Incolto	☐
Scoscesa	☐	Prato	☐
Gradonata	☐	Seminativo	☒
		Vigneto	☐
<i>(Conformazione)</i>		Uliveto	☐
Regolare	☐	Frutteto	☐
Irregolare	☐	Vegetazione arbustiva	☐
Compatta	☒	Bosco	☐

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



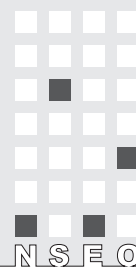
LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
 In aderenza al tessuto urbano consolidato
 Compreso nel NAF di
 In aderenza al NAF di
 Al confine con il Comune di



FUNZIONALE AL CONTORNO

Residenziale
 Terziario
 Produttivo
 Salvaguardia urbana
 Viabilità pubblica
 Servizi pubblici
 Ambiti extraurbani



N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
 Bassa
 Media
 Alta
 Molto alta



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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



INTERFERENZE

Beni culturali
 Bellezze individue
 Bellezze d'insieme
 Vincoli paesistici
 Zone d'interesse archeologico
 Parchi regionali
 (Parco Alto Garda Bresciano)



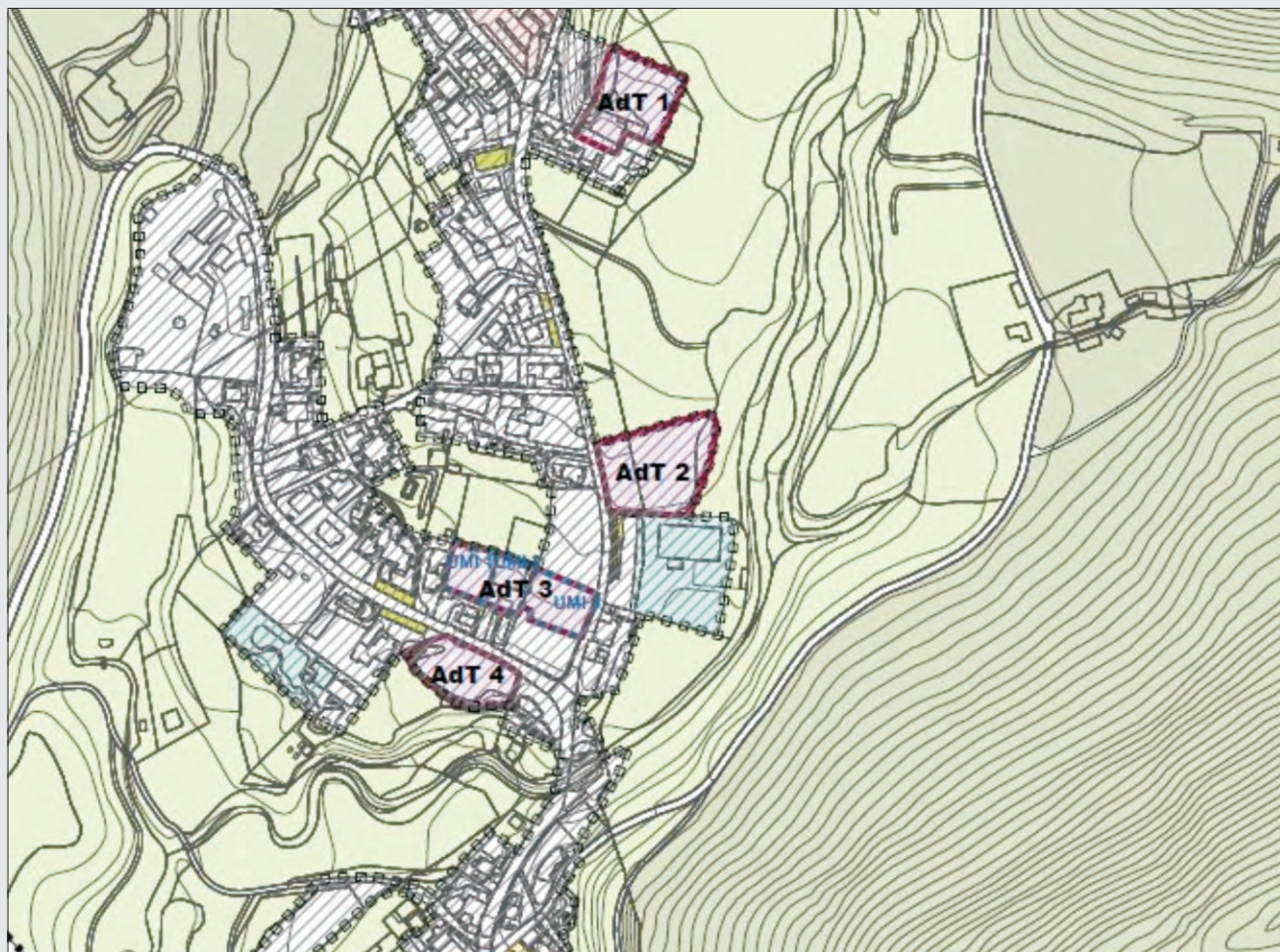
PIF
 ATE
 Siti inquinati, RIR
 Vincolo idrogeologico
 Rispetto captazione acque sorgive
 Depuratori



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



ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTOCARTA - PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA



23.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	1.500
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	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

23.2 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Considerata l'entità del progetto di trasformazione non si ritiene di determinare contributi compensativi aggiuntivi. Non essendo prevista la negoziazione, verranno applicati i normali oneri di concessione.

23.3 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)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
						(▲)																		a.u.	I	II																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

- 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: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività
- PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p.14, NTA)
- PA: Piano attuativo
- MS: Manutenzione straordinaria
- A: Ampliamento
- RRC: Restauro e risanamento conservativi
- 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, lettere b), c) NTA
- (▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC