

ART. 24

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

Subambito: UMI 1, UMI 2, UMI 3

Destinazione prevalente: residenziale

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.

Le umi 1, 2 e 3 potranno attuare le possibilità di intervento con Permessi di Costruire autonomi.

E' prevista per la UMI 1 la realizzazione di una potenzialità edificatoria di circa 613,00 mc a destinazione residenziale, per la UMI 2 la realizzazione di una potenzialità edificatoria di circa 521,00 mc a destinazione residenziale e per la UMI 3 una potenzialità edificatoria di circa 880,00 mc a destinazione residenziale.

ESTENSIONE

2.595 mq (ST complessiva)

UMI 1: 793 mq

UMI 2: 684 mq

UMI 3: 1.118 mq

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

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

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	□
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	■
Gradonata	□	Seminativo	□
		Vigneto	□
		Uliveto	□
(Conformazione)		Frutteto	□
Regolare	■	Vegetazione arbustiva	□
Irregolare	□	Bosco	□
Compatta	□		

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



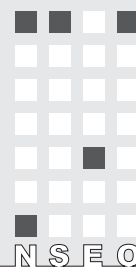
LOCALIZZAZIONE

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



FUNZIONIALE/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)



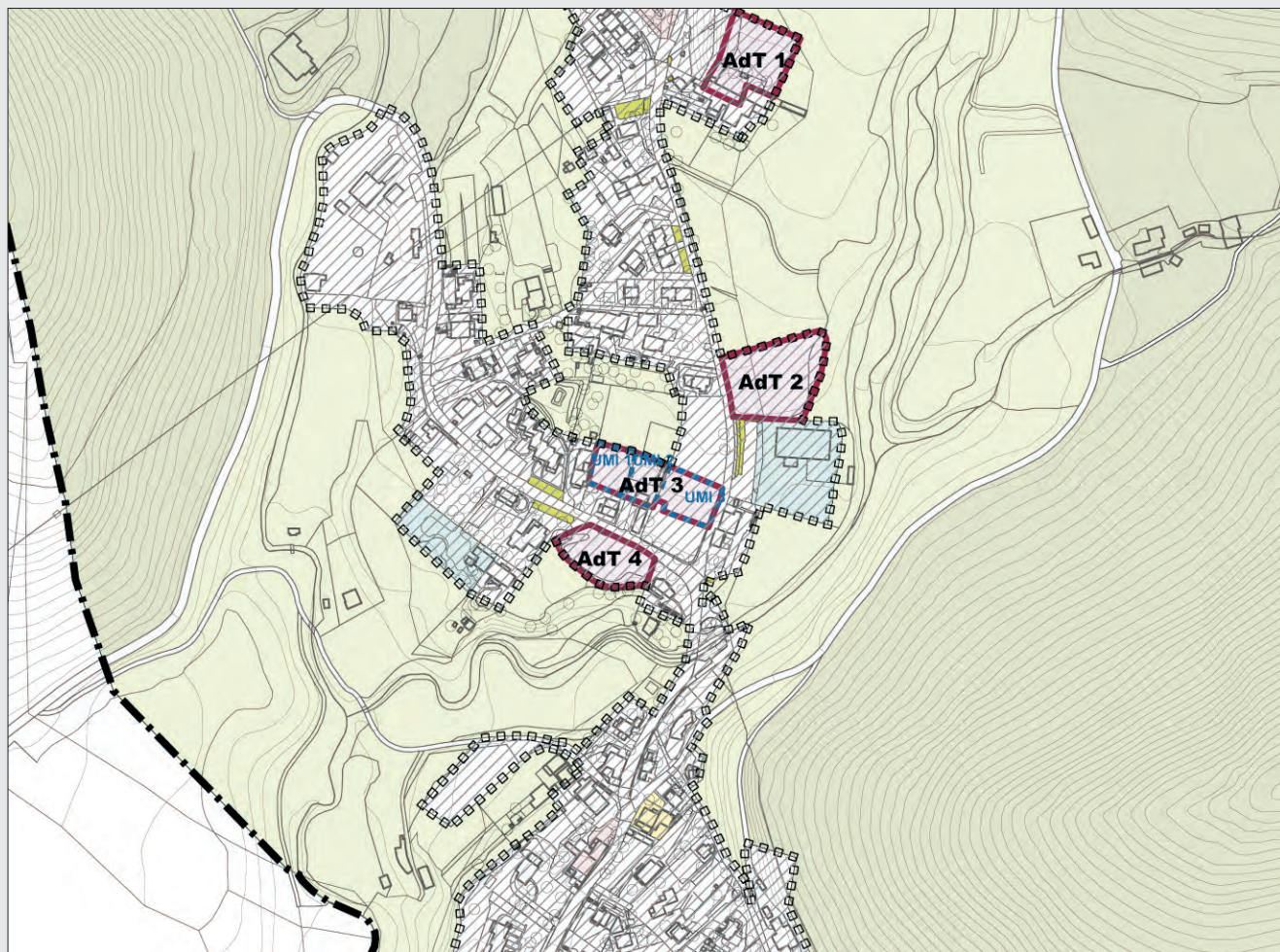
PIF
 ATE
 Siti inquinati, RIR
 Vincolo idrogeologico
 Rispetto captazione acque sorgive
 Depuratori



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



24.1 Indici

			UMI 1	UMI 2	UMI 3
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\	\
	Volume predefinito		mc	613	880
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\	\
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	30
Altezza	Minima		m	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50	7,50

24.2 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.

24.3 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	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalaoni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mercenarie	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	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	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 agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

- 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