

ART. 26

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni insediative del piano consentono il completamento e la riqualificazione 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 450,00 mc a destinazione residenziale per l'insediamento di immobili ad unità abitativa singola e/o binata.

Considerata la vicinanza dell'AdT ad un nucleo di matrice storica, quale l'abitato di Morgnaga posto a sud-est a confine del comparto stesso, si sottolinea la necessità di porre particolare attenzione in fase progettuale al rapporto delle nuove edificazioni con le preesistenze limitrofe al fine di un corretto ed armonico inserimento dei nuovi manufatti, rispettando l'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

ESTENSIONE

1.607 mq (ST complessiva)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud occidentale del territorio amministrativo ad ovest del Nucleo di Antica Formazione di Morgnaga.

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



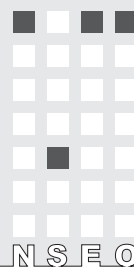
LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
 In aderenza al tessuto urbano consolidato
 Compreso nel NAF di
 In aderenza al NAF di Mornaga (ad ovest)
 Al confine con il Comune di



FUNZIONALE AL CONTORNO

Residenziale
 Terziario
 Produttivo
 Salvaguardia urbana
 Viabilità pubblica
 Servizi pubblici
 Ambiti extraurbani



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)



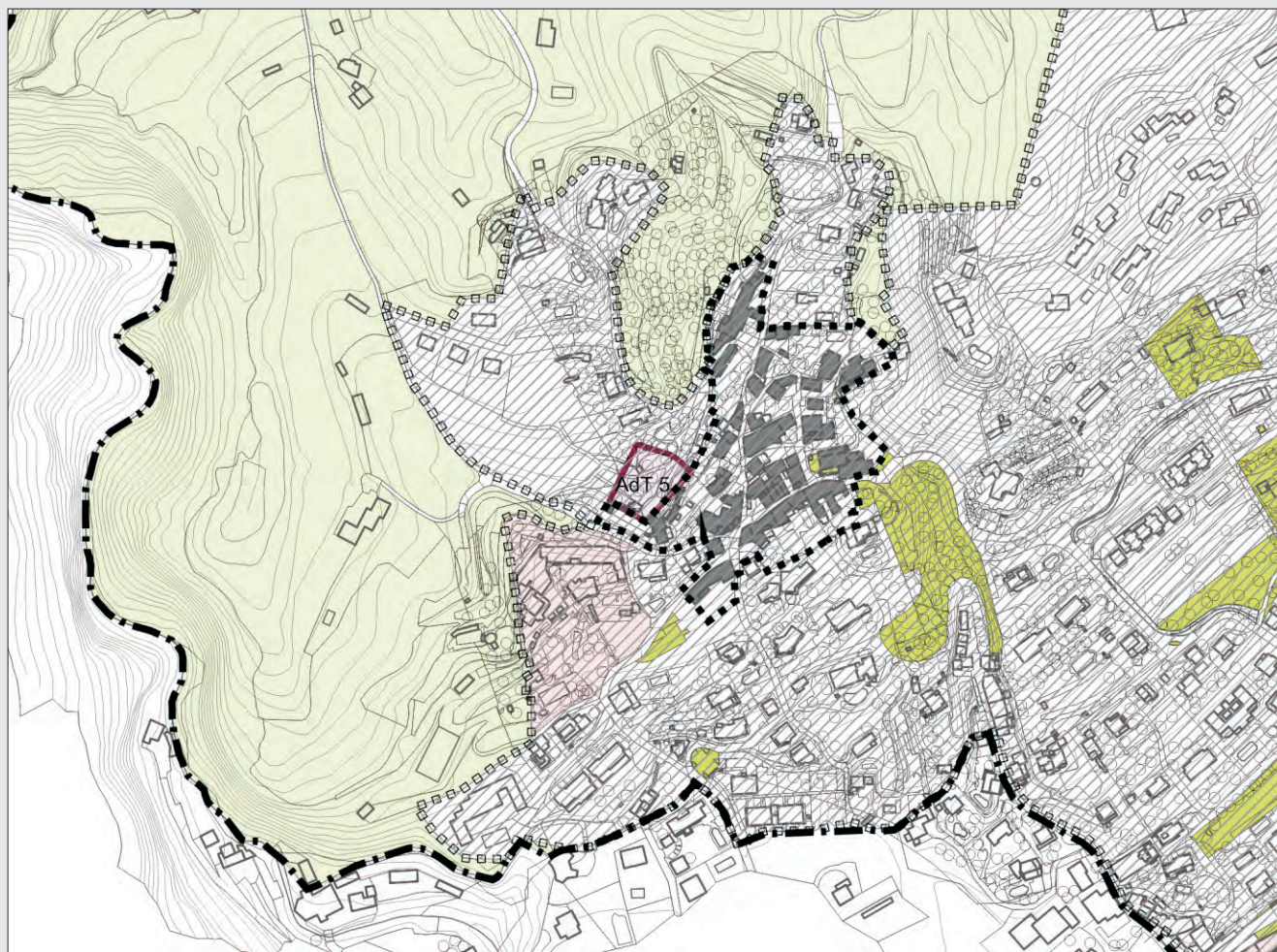
PIF
 ATE
 Siti inquinati, RIR
 Vincolo idrogeologico
 Rispetto captazione acque sorgive
 Depuratori



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



26.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	450
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

26.2 Disposizioni particolari

- La presenza in loco di essenze arboree tipiche comporta la necessità di conciliare l'intervento con gli obiettivi di cui all'articolo 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR. Pertanto, il nuovo insediamento dovrà evitare per quanto possibile l'estirpazione degli ulivi (che andranno puntualmente censiti in sede di progetto preliminare). Per ogni elemento arboreo estirpato deve essere garantito il reimpianto (all'interno dell'AdT stesso) di almeno due elementi della medesima specie già aventi diametro non inferiore a 20 cm a livello del tronco misurato ad 1,00 m dal terreno. Data la vicinanza del centro storico di Morgnaga, a fronte delle volumetrie concesse l'intervento dovrà preservare la fruizione visiva del nucleo antico anche attraverso la salvaguardia dei coni di percezione, nonchè garantire un'assonanza tipologica, compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale di matrice storica.
- La presenza in sito di terrazzamenti, ancorché contraddistinti dalla presenza della coltivazione di pregio dell'ulivo, rappresenta una testimonianza di notevole connotazione paesaggistica che richiede opportuna salvaguardia e particolare attenzione nella fase di progettazione per la realizzazione delle potenzialità edificatorie assentite.
Si prescrive la tutela della particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, e l'utilizzo di tecniche coerenti con la tradizione locale per la realizzazione dei manufatti per il contenimento delle terre.
- Il progetto di recupero degli edifici condonati ed in stato di degrado deve adottare un impianto planivolumetrico riconducibile agli insediamenti urbani d'immediato contesto. Esso dovrà integrarsi armoniosamente con il contesto, garantendo in particolare l'analogia del rapporto fra edificato e pertinenze. I materiali da impiegare dovranno essere categoricamente in dialogo con la matrice storica di riferimento così come con gli elementi di contesto che non rappresentino a loro volta elementi di criticità (urbana o paesistica).

26.3 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

- 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.

26.4 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)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II			
Residenza	extra agricola	1a	A	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Produttivo	extra agricola 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	parkeggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\				

- 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