

ART. 28

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7

Subambito: /

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.

E' prevista per tale ambito la realizzazione di una potenzialità edificatoria di 1.200,00 mc a destinazione residenziale per l'insediamento di edifici ad unità abitativa singola e/o binata.

ESTENSIONE

2.600 mq (ST complessiva)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore centro meridionale del territorio amministrativo.

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



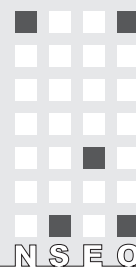
LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Compreso nel NAF di
In aderenza al NAF di
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)



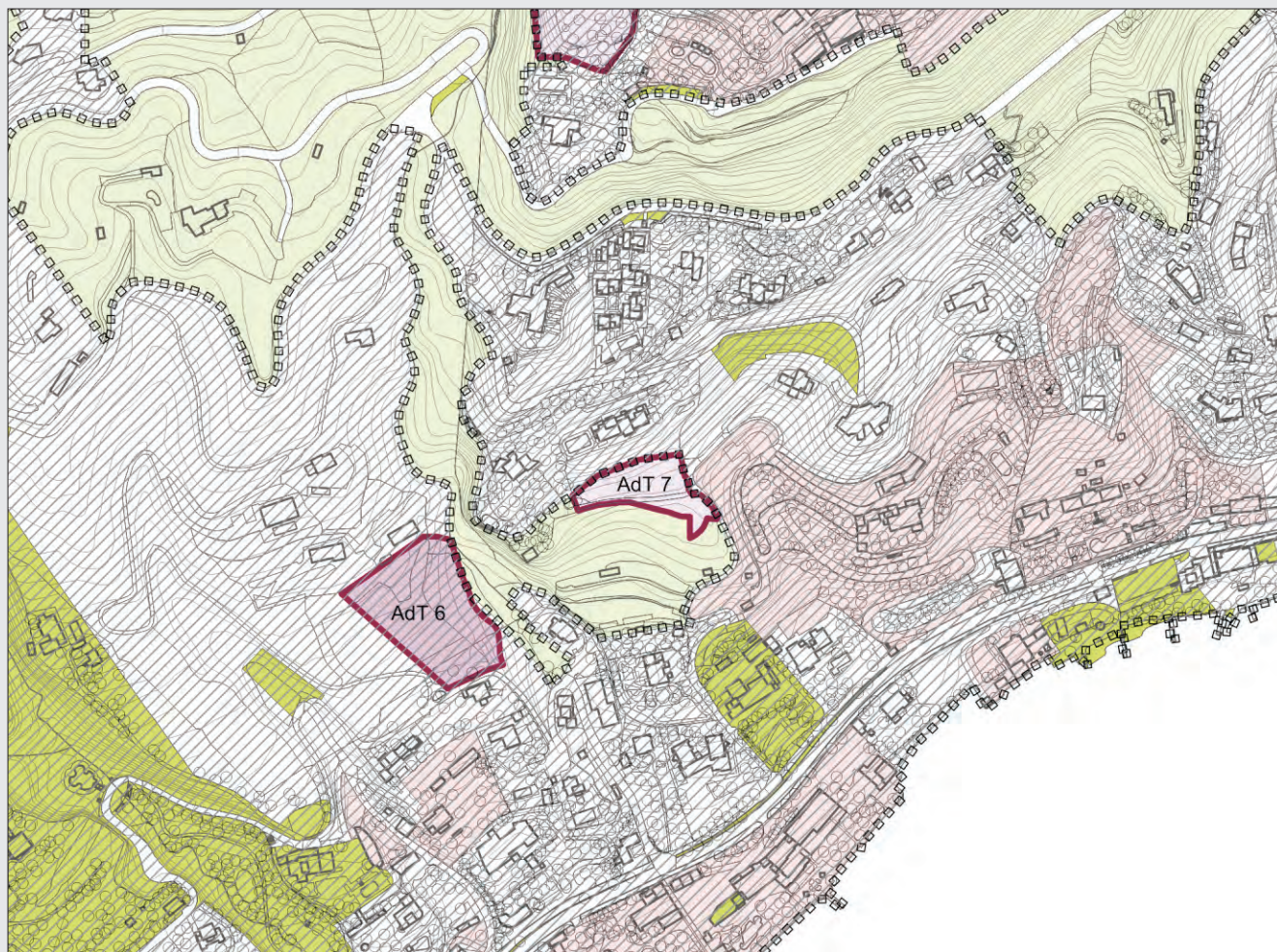
PIF
ATE
Siti inquinati, RIR
Vincolo idrogeologico
Rispetto captazione acque sorgive
Depuratori



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



28.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	1.200
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

28.2 Disposizioni particolari

1. 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. Le opere urbanizzative interne di attraversamento dovranno altresì essere mascherate (in ambo i lati) con l'impiego di essenze arboree o arbustive autoctone atte a garantire un corridoio continuo con densità di un elemento arboreo/arbustivo ogni 5 mq.
2. Le potenzialità edificatorie assentite per l'ambito di trasformazione dovranno prevedere misure mitigative nei confronti dell'eventuale interferenza con l'affaccio a lago. Le urbanizzazioni sugli spazi aperti verso lo specchio lacuale dovranno prevedere la totale mascheratura degli elementi artificiali. Ciò esclusivamente mediante l'impiego di essenze arboree ed arbustive di sempreverdi di specie autoctona.
3. Le disposizioni di cui all'articolo 20, punto 3, comma 5 dovranno essere integrate dalla predisposizione di una ulteriore area di mitigazione ambientale e paesistica, opportunamente piantumata per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia. Tale fascia dovrà essere realizzata a sud dell'ambito al fine di garantire un sistema di continuità del verde.
4. Il progetto dovrà 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 di riferimento così come con gli elementi di contesto che non rappresentino a loro volta elementi di criticità (urbana o paesistica).

28.3 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.

28.4 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	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalaoni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	mercenarie	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
distributore di carburante	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	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

- 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