

ART.31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 09

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale (articolo 21, punto 2)

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione costituisce il completamento dell'ambito urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale ubicato all'interno della frazione di Menzino. Attualmente di proprietà del Comune di Monte Isola.

Le risorse ricavate dalle alienazioni verranno impegnate per garantire la sostenibilità finanziaria del Piano dei Servizi.

L'attuazione di tale ambito dovrà garantire la realizzazione di un campo da calcio a sud dell'AdT, nell'area esterna allo stesso, e dovrà provvedere alla sistemazione del verde posto ad est.

ESTENSIONE**3.677 mq (ST).**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito si trova in posizione centrale rispetto l'intero territorio comunale, all'interno della frazione di Menzino.

STATO DEI LUOGHI*(Morfologia)*

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata

*(Conformazione)*

Regolare



Irregolare



Compatta

*(Uso dei suoli)*

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



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	□

FUNZIONALITÀ E CONTORNO

Residenziale	□
Terziario	□
Produttivo	□
Salvaguardia urbana	□
Viabilità pubblica	■
Servizi pubblici	□
Ambiti extraurbani	■

N.S.E.O.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	■
Alta	4	□
Molto alta	5	□

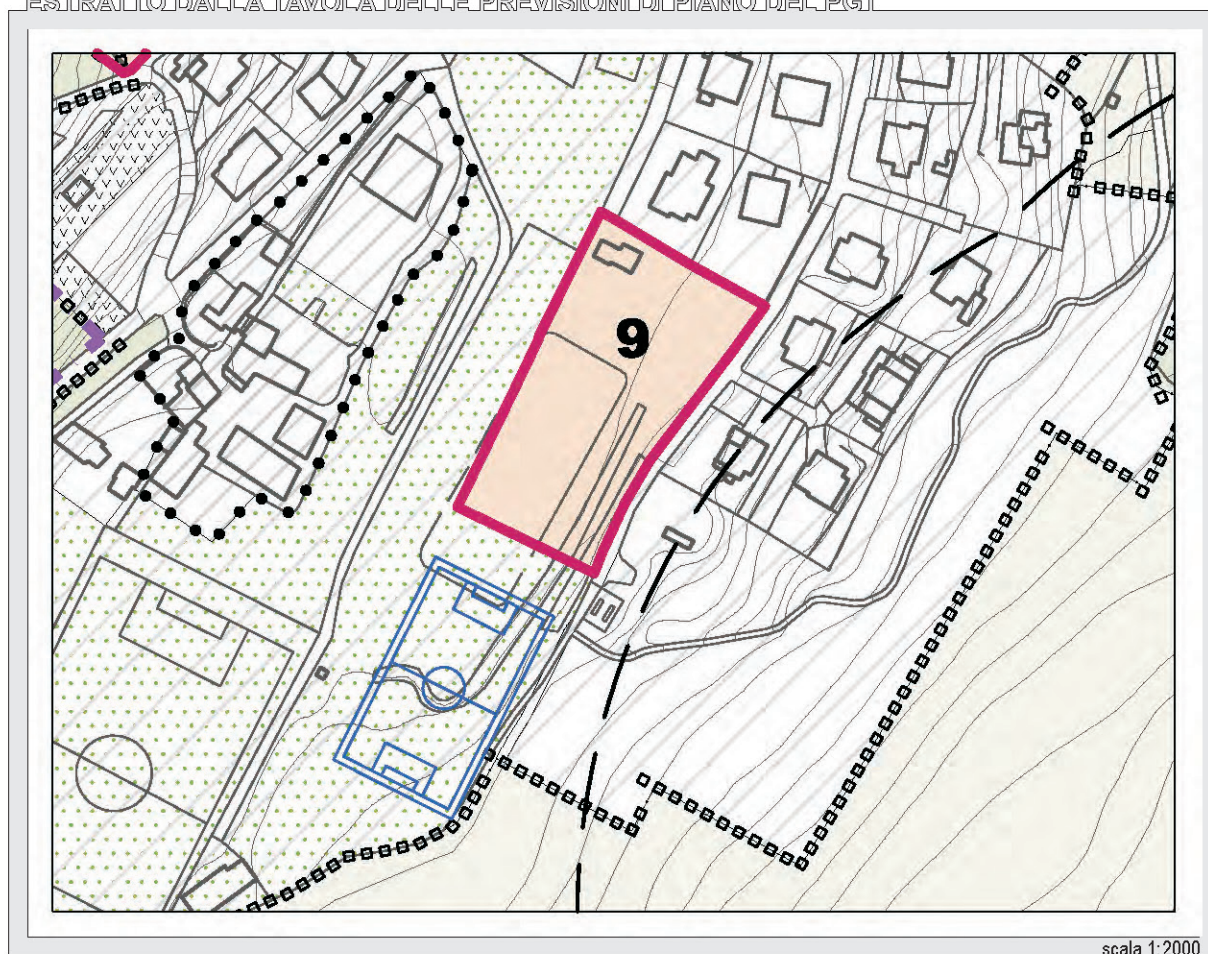
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	□
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

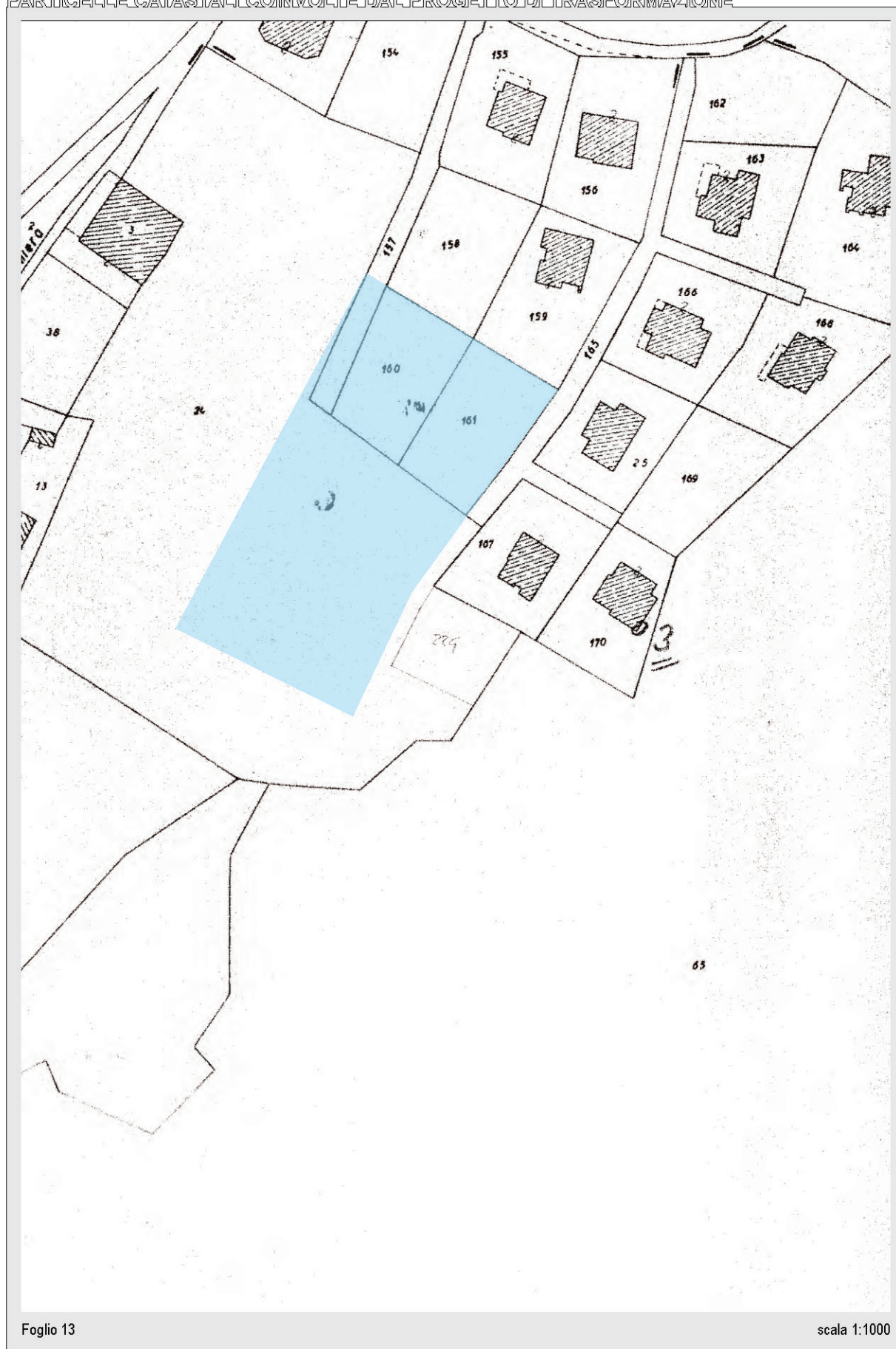
INTERFERENZE

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	□	Sistema dei canali irrigui	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



FOTOINSERIMENTO



PLANIVOLUMETRICO



31.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume prefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione prefinita		mq	1.200
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura prefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	3,00*-6,50**
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	4,50*-7,50**

* per edifici di 1 piano fuori terra (vedi fotosimulazione)
 ** per per edifici di 2 piani fuori terra (vedi fotosimulazione)

31.2 Disposizioni particolari

1. All'interno dell'ambito di trasformazione gli edifici realizzati sul lato ad est, antistanti sul lato est la "Casa del Dottore" ed il Nucleo di Antica Formazione, potranno avere altezza massima pari ad un piano.
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite all'AdT 9 è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.
3. Per la tutela della vegetazione rimanda inoltre al precedente art. 5 preservando la continuità e le differenti specificità del sistema del verde, dovranno essere messi a dimora numero 8 ulivi nell'area di compensazione prevista dalle tavole di Piano.
4. Il progetto edilizio dovrà essere improntato alla coerenza:
 - materica (pareti intonacate o in muratura di pietrame; uso della pietra "serena" e di "sarnico"; coperture con falde in coppi o tetto verde con struttura);
 - dimensionale (edifici unifamigliari o bifamigliari a due piani fuori terra);
 - cromatica (in coerenza con i disposti del precedente art.19);
 - coerenza della adeguata progettazione improntata a criteri di rispetto paesistico con dettagliate opere di mitigazione e concentrando l'edificazione in prossimità degli edifici esistenti.
5. La rete fognaria dovrà essere realizzata separando le acque scure dalle chiare così come la rete di distribuzione dell'acqua dovrà essere suddivisa in due reti in relazione agli usi, come indicato al punto 4 dell'art. 18 paragrafo F.7 delle presenti norme.

31.3 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.
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dirigenziale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	30	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	\	\	\	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	\	\	\
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	20	\	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	\	\	\	\	\
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	150 (1)	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	\	\	\
	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	PdC	PdC	\	PdC	PdC	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 due alloggi per ogni attività aventi almeno 800 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(5) Per attività. Si intende il commercio di pertinenza dell'attività produttiva stessa.

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p.15, NTA)

PA: Piano attuativo

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservati 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 lettera b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC