

ART.33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11

Subambito: /

Destinazione prevalente: servizi pubblici (articolo 21, punto 2)

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito di trasformazione è finalizzato alla realizzazione di una spiaggia pubblica comunale con annessa una struttura costituita da bar, spogliatoi e docce pubbliche.

Attualmente di proprietà del Comune di Monte Isola. Le risorse ricavate verranno impegnate per garantire la sostenibilità finanziaria del Piano dei Servizi.

ESTENSIONE**3.701mq (ST).**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito si trova nella parte meridionale del territorio comunale, ad ovest della frazione di Peschiera

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 | ☐ |

FUNZIONI AL CONTORNO

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Residenziale | ☐ |
| Terziario | ☐ |
| Produttivo | ☐ |
| Salvaguardia urbana | ☐ |
| Viabilità pubblica | ☐ |
| Servizi pubblici | ☐ |
| Ambiti extraurbani | ☒ |
- N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

- | | | |
|-------------|---|-------------------------------------|
| Molto bassa | 1 | ☐ |
| Bassa | 2 | ☐ |
| Media | 3 | ☐ |
| Alta | 4 | ☒ |
| Molto alta | 5 | ☐ |

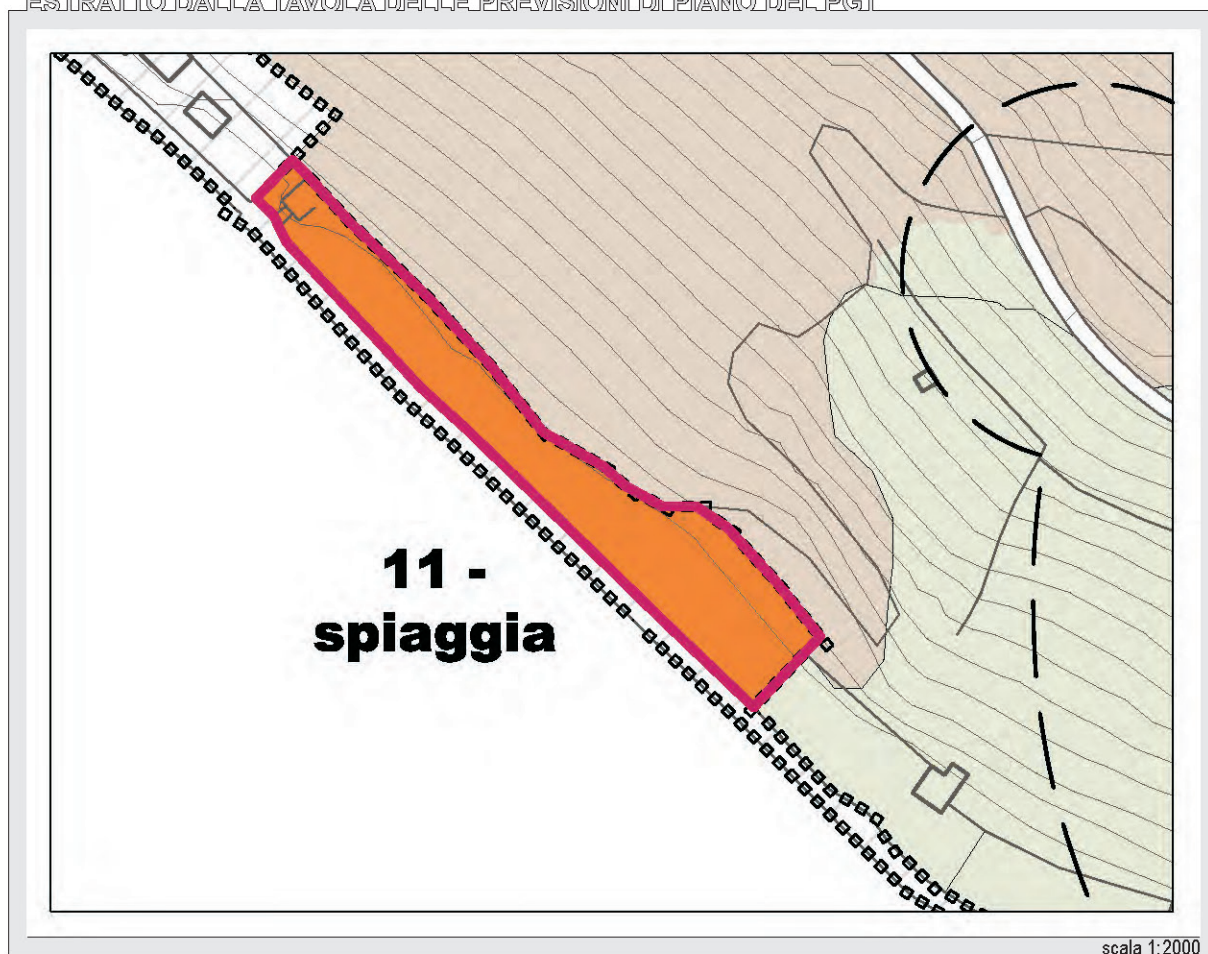
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| 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 | ☐ |

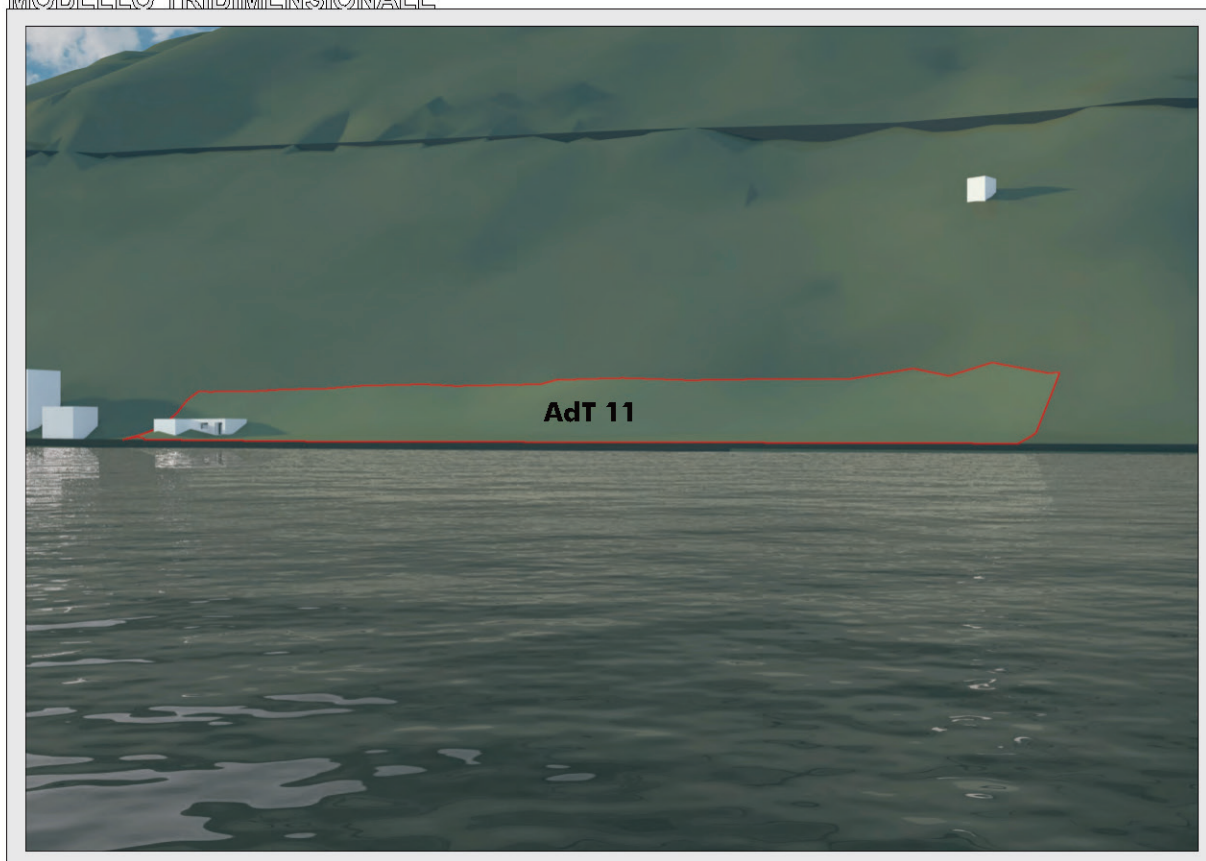
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



ESTRATTO CATASTALE



MODELLO TRIDIMENSIONALE



33.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	50
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
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	3,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	4,50

33.2 Disposizioni particolari

1. La capacità edificatoria consentita dovrà essere realizzata sul lato ovest dell'Area di Trasformazione, addossato alla struttura già esistente alla data di adozione delle presenti norme e destinata a bagni pubblici.
2. La spiaggia pubblica potrà essere allestita con strutture di ombreggiamento mobili, opere di arredo urbano quali: panchine, pavimentazioni, fontane e tavoli pic-nic. Tali opere non potranno interessare una superficie territoriale superiore al 10% della superficie del comparto.

33.3 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						
Residenza	extra agricola	1a	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	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	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 agriturstica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

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: Permisso di costruire, denuncia di inizio attività

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

PA: Piano attuativo

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo 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