

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:5.000



ART. 22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Sub ambito: \

Destinazioni ammesse: **turistico - alberghiera e ristorativa, direzionale, produttiva**

Estensione: 11.000 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione

Ubicazione:

Collocato al limite occidentale rispetto ai limiti
Comunali.

Funzioni al contorno:

N	Servizio pubblico
S	Comune di Bagnolo Mella
E	Produttivo
O	Viabilità

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con Bagnolo Mella

Stato dei luoghi*Morfologia:*

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Colture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1	(molto bassa)	
2	(bassa)	
3	(media)	
4	(alta)	
5	(molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1	(senza particolari limitazioni)	
2	(con modeste limitazioni)	2a
3	(con consistenti limitazioni)	
4	(con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi		Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		Fascia di alto grado di tutela
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

Ambito per l'edificazione di fabbricati a destinazione polifunzionale e/o produttiva in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente.

22.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale															MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			f)	g)												
						a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)																			
													mq/ab	% Slp	% a)	mq/ab	% Slp			% c)	mq/ab	% Slp		% d)	a.u.						
		% mc o Slp	mq Slp	mq/ab	% Slp	% a)	mq/ab	% Slp	% c)	mq/ab	% Slp	% d)	a.u.	OOUU I	OOUU II			h)	i)												
Residenza	residenza extra agricola	1a	NA	-	-																										
	residenza agricola	1b	NA	-	-																										
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-																										
	residenza di servizio	1d	NA	-	-																										
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-																										
Turistico	alberghi	2a	A	100	\	\	100	50	\	100	100	\	\$	100	\	\	\	PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	albergo residenziale	2b	NA	-	-																										
	motel	2c	A	100	\	\	100	50	\	100	100	\	\$	100	\	\	\	PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	residence	2d	NA	-	-																										
	case per ferie	2e	NA	-	-																										
	villaggio turistico	2f	NA	-	-																										
	campeggio	2g	NA	-	-																										
	residenza turistica	2h	NA	-	-																										
	attività agrituristica	2i	NA	-	-																										
Direzionale	complessi per uffici	3a	A	100	\	\	100	100	\	100	100	\	\$	100				PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	studi professionali	3b	NA	-	-																										
	uffici complementari ad altre attività	3c	A	20	\													PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-																										
	media distribuzione di vendita (o)	4b	NA	-	-																										
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-																										
	centro commerciale	4d	NA	-	-																										
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-																										
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-																										
	distributori di carburante	4g	NA	-	-																										
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-																										
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-																										
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-																										
	artigianato e industria	5d	A	100	\	\	100	100	\	100	100	\	\$	100				PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	attività estrattiva	5e	NA	-	-																										
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-																										
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-																										
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-																										
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-																										
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-																										
	serre fisse	6e	NA	-	-																										
	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-																										
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	

Nota:
A Destinazioni ammessa
NA Destinazioni non ammessa
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM Soglia dimensionale minima
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
(*) Per attività
(**) Sul lotto
(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
(o) Non alimentari, salvo attività già in essere
(\$) da definire in sede di procedura urbanistica

Pianificazione attuativa
PR Piano di Recupero
PP Piano Particolareggiato
PL Piano di Lottizzazione
PdCc Permisso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'art. 12 comma 13 delle presenti norme
b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento
d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area
e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione sempre consentita del servizio pubblico di qualità
a.u. Arredo urbano
OO UU I Opere di urbanizzazione primaria
OO UU II Opere di urbanizzazione secondaria

Competenza per l'adozione del PA
Giunta Comunale
Consiglio Comunale

Nota
L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti
PdC
MS
RRC
RE
RU
A
R1
R2
CDU
NC
f) Art. 3, c. 6, l. a) NTA
g) Art. 3, c. 6, l. b) NTA
h) Art. 3, c. 8, l. a) NTA
i) Art. 3, c. 8, l. b) NTA

22.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)	mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
Superficie lorda di pavimento (SLP)	Utilizzazione fondiaria (UF)	mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita	mq	6.000
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	mq/mq	50%
	Copertura predefinita	mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	15
Altezza (H)*	Minima	m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m 12
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m 13,50
	Massima per destinazione ricettiva	m	16,50

22.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

22.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m
	superficie trasparente	1,50 m	1,50 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,50 m	3,00 m

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

22.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

22.6 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

1. I criteri di negoziazione verranno definiti in fase di presentazione del piano attuativo, in relazione alle destinazioni effettivamente insediate.

22.7 NORME SPECIALI

1. Il corso della roggia Castrina, che attraversa il comparto, potrà essere deviato previa ottenimento delle relative autorizzazioni da parte dell'ente gestore; sarà conseguentemente adeguata la posizione dell'ambito di non trasformazione, che corrisponde alle fasce di rispetto del reticolo idrico, evidenziata solo nella tavola del Piano delle Regole.
2. La destinazione a parcheggio, individuato sulle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, è puramente indicativa, in quanto rappresenta lo stato di fatto dell'area; le previsioni edificatorie del Documento di Piano prevalgono su tale localizzazione e pertanto, in fase di pianificazione attuativa, il parcheggio potrà essere spostato per permettere una più razionale distribuzione planivolumetrica; dovranno essere complessivamente mantenute le quantità individuate.
3. Le condizioni ed indicazioni contenute nel Decreto di non assoggettabilità alla VAS prot 11262 del 2/8/2016 sono richiamate quali raccomandazioni da applicare in fase di progettazione esecutiva.