

ATR PII 8	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Chiodi di Sopra - casello autostradale	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 7.690	Residenziale bassa densità	0,60	4.614	1.538
	Volume a mercato libero = 80% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 20% (mc)	SLP a mercato libero = 80% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 20 % (mq)	
	3.691	923	1.230	308	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	26,37 ab	12,31 fam
Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)	
1.054,63 mq		790,97 mq		* *	263,66 mq

Prescrizioni specifiche

L'ambito ATR PII8 è composto dai sub-ambiti A e B la cui attuazione è consentita anche singolarmente. In caso di attuazione per singoli ambiti, ad ognuno di essi viene assegnata una volumetria proporzionale alla superficie territoriale e conseguentemente anche i restanti parametri e le dotazioni di servizi da reperire o monetizzare sono da quantificare in rapporto alla volumetria del comparto.

L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto a est come da estratto grafico.

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

80% volume destinato a mercato libero e 20% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C.per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab.

* Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, nonchè l'onere della riqualificazione territoriale del comparto identificato come "restauro del paesaggio agrario" costituiranno scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonchè dello studio geologico di fattibilità puntuale.



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziali
Programmi Integrati di Intervento

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

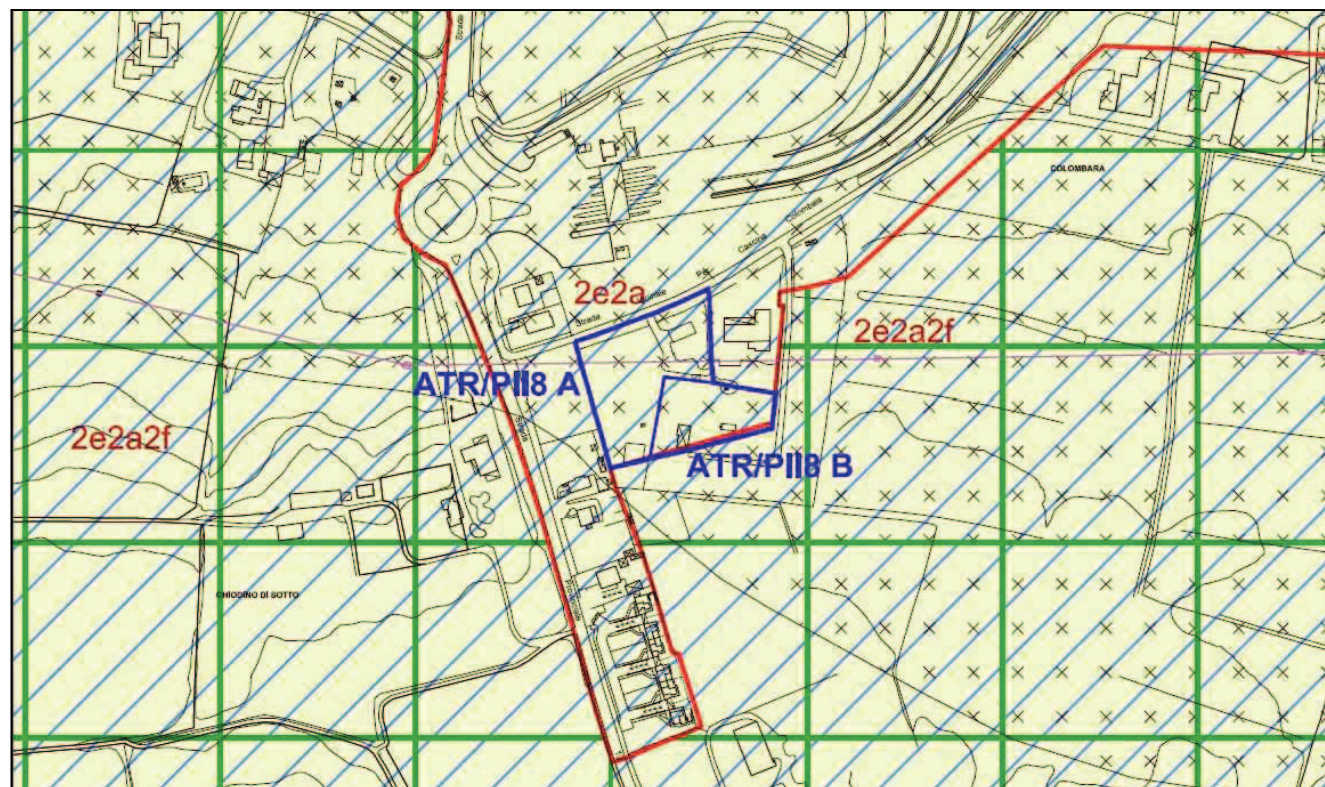
ATR PII 8		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f:fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2e 2a:fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente la fascia di rispetto stradale e quella di medio grado del reticolo idrico minore. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE IV: aree di intensa attività umana		Interferenze con il territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agroforestale	Valore agroforestale moderato		Giudizio di Compatibilità paesistica
Componenti paesistiche interessate	Componente di criticità e degrado del paesaggio: elettrodotto. Paesaggio fisico e naturale: specie arboree e arbustive e cordoni morenici Paesaggio urbano: aree urbane	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto a est come da estratto grafico. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel piano paesistico di contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente e di prestare attenzione alla componente Ambiti ad Elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della rete stradale storica, a tal proposito si raccomanda di prevedere le edificazioni a minore altezza (due piani) nella parte occidentale del comparto (verso le sopra richiamate componenti paesistiche) e di prevedere le opere di mitigazione degli effetti verso il casello autostradale e verso gli ambiti agricoli.		
DESTINAZIONI		Xxa destinazione Prevalente 100% QUOTA MINIMA 50% comp Xxa destinazione compatibile n% QUOTA MASSIMA Xxa destinazione secondaria n% QUOTA MASSIMA Xxa destinazione NON compatibile N	
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE		P - PRODUTTIVO	
Ra 100% Rb N Rc N Rd N Re N		Pa N Pb 20% Pc N Pd N Pe N Pf N	
		D - DIREZIONALE	
		Da 20% Db 20% Dc N	
		T - TURISTICO	
Ta 20% Tb 20% Tc N Td 20% Te 20% Tf 20% Tg 20% Th 20% Ti 20% Tl 20% Tm N Tn N To N			
C - COMMERCIALE		S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	
Ca 20% Cb1 N Cb2 N Cc N Cd N Ce N Cf 20% Cg N Ch N Ci N Cl N		Sa N Sb 100% Sc 100% Sd 100% Se N Sf 100%	
A - AGRICOLO		SP - SERVIZI PUBBLICI	
Aa N Ab N Ac N Ad N Ae N Ae2 N Af N		SPa 100% SPb 100% SPc N SPd 100% SPE 20% SPf N	
Note			
_Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			



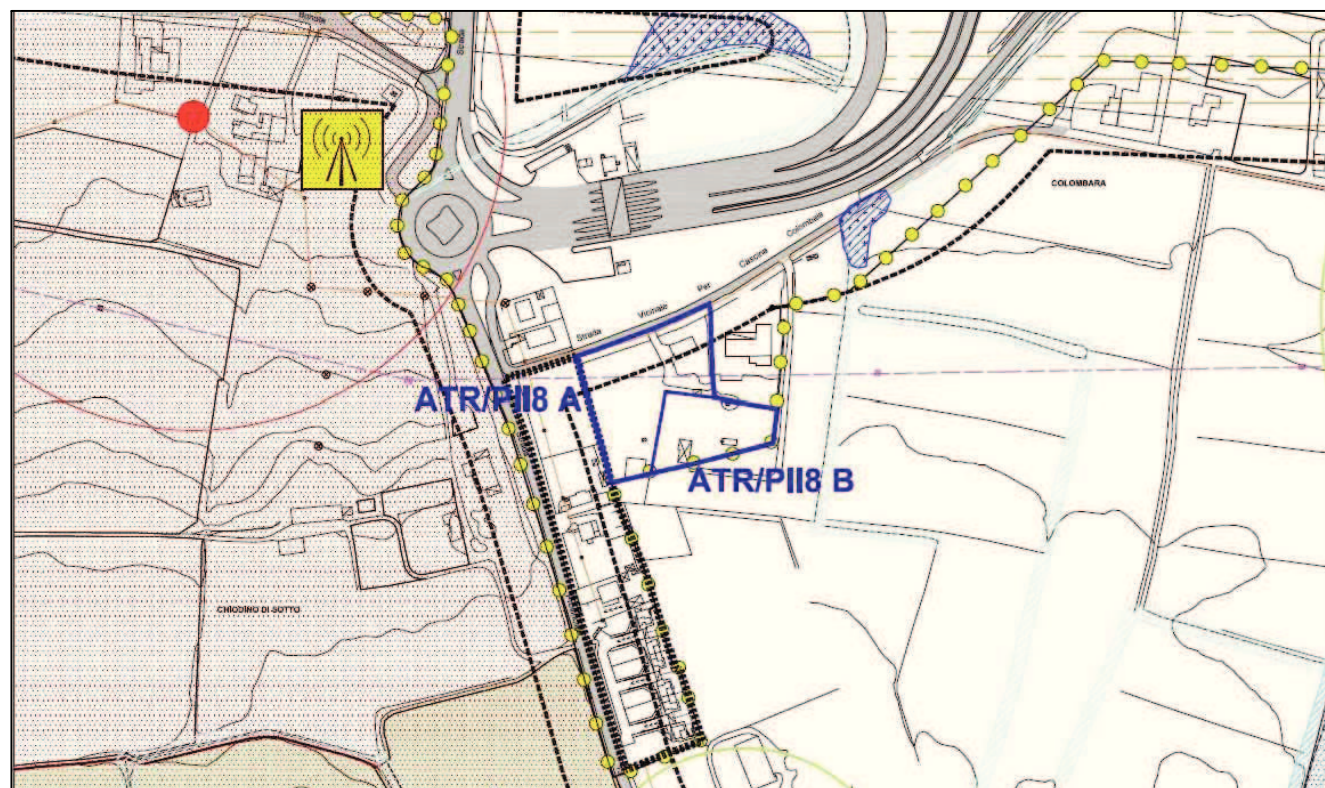
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR PII 8



Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

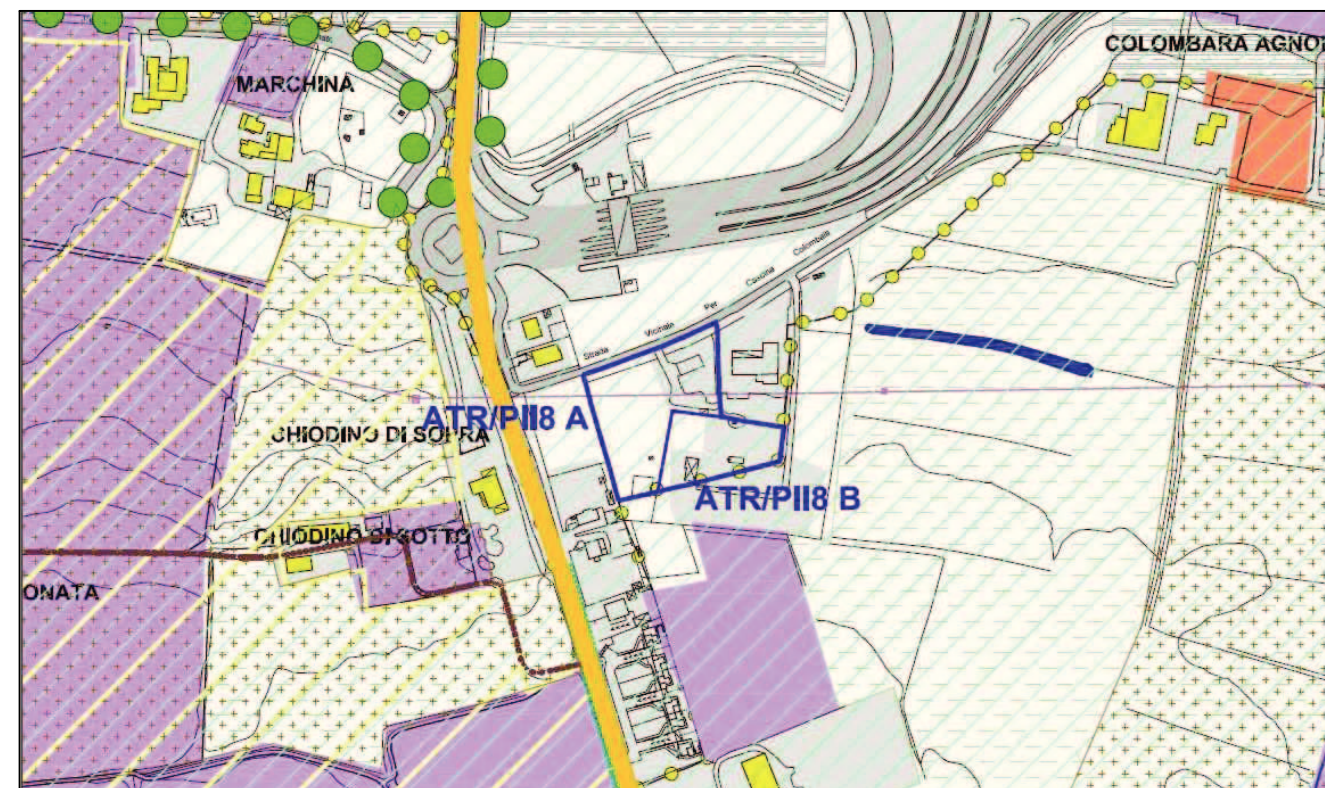
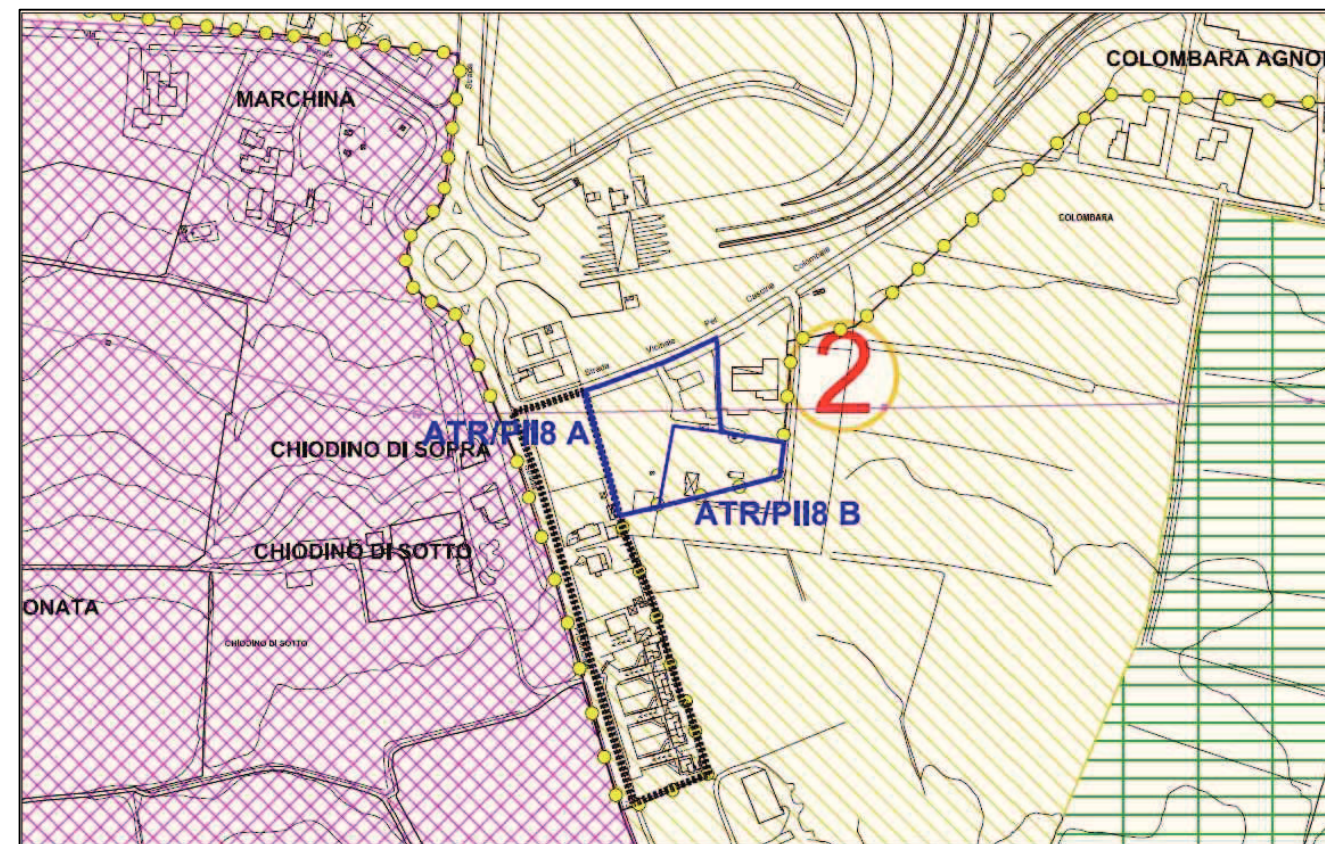
Ambiti di **Trasformazione Residenziale**
Programmi Integrati di Intervento



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR PII 8



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR PII 8	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Cremaschina Fienile	L'ambito di trasformazione ATR-PII 8 interessa una porzione di territorio localizzata in località Chiodi di sopra posta a sud del casello Autostradale "uscita Sirmione" limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via dei Colli Storici. L'ATR-PII 8 si configura come ambito in parte libero ed in parte interessato dalla presenza manufatti edilizi e non. Il nuovo strumento urbanistico prevede un insediamento a destinazione prevalentemente residenziale con interventi ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con dotazioni di aree pubbliche.

LEGENDA

Perimetro
ambito/comparto

Ambito di restauro
del paesaggio agrario



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione **Residenziali**
Programmi Integrati di Intervento



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

Perimetro ambito

Ambito di restauro
del paesaggio
agrario

Edifici privati

Parcheggi pubblici

Verde pubblico

Viabilità pubblica

Percorsi pedonali, piste ciclabili
e altri spazi pubblici di arredo urbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica