

ATR PII 1	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
Montebruno	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 60.369	Residenziale bassa densità	0,50	30.185	10.062
	Volume a mercato libero = 90% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10 % (mq)	
	27.166,50	3.018,50	9.055,80	1.006,20	
	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	172,48 ab	80,56 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)
6.899,31 mq		5.174,49 mq		1.724,83 mq	

Prescrizioni specifiche
L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. 90% volume destinato a mercato libero e 10% 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 2 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà 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. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. 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 della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonchè agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura indicata nella scheda S-3 limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità. 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. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto Identificazione 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

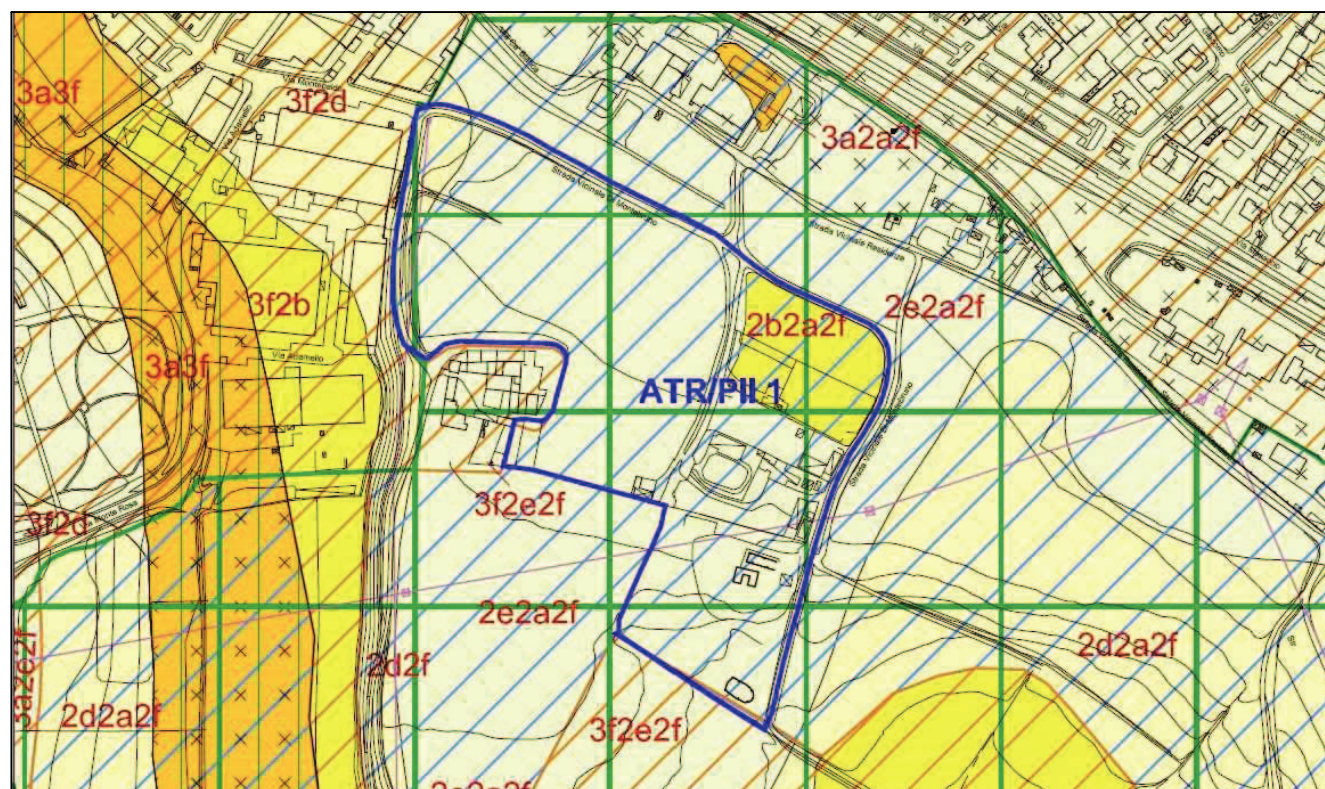
ATR PII 1		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano					
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2b 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente				
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto per gli allevamenti. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.				
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto La porzione ovest dell'ambito rientra nel PRA 3 (Piano di Risanamento Acustico - insediamenti produttivi di via Monte Baldo)	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo				
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 agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi				
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> cordoni morenici e aree verdi incolte (parzialmente nei sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda e boschi di latifoglie); <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi, filari, cascine; <i>Rilevanza paesistica:</i> marginalmente interessato da itinerario di fruizione paesistica e dal percorso del Basso Garda; <i>Criticità:</i> elettrodotto	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				
		Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia				
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze				
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate						
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 La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonchè 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 per tale ambito di prevedere nel piano paesistico di contesto le adeguate e necessarie opere a verde di mitigazione ambientale verso l'edificato produttivo esistente al lato ovest, verso il contesto agricolo e verso la ferrovia, se possibile incrementando ulteriormente le fasce boscate già previste dalla scheda dell'ambito.						
DESTINAZIONI Xxa 100% destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% Xxb n% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA Xxc n% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA Xxd N destinazione NON compatibile R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE P - PRODUTTIVO D - DIREZIONALE T - TURISTICO C - COMMERCIALE S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO A - AGRICOLO SP - SERVIZI PUBBLICI Ra 100% Rb N Rc N Rd N Re N Pa N Pb 20% Pc N Pd N Pe N Pf N Da 20% Db 20% Dc N 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 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% 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 <tr><td colspan="4"> Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonchè 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 </td></tr>				Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonchè 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			
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonchè 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							



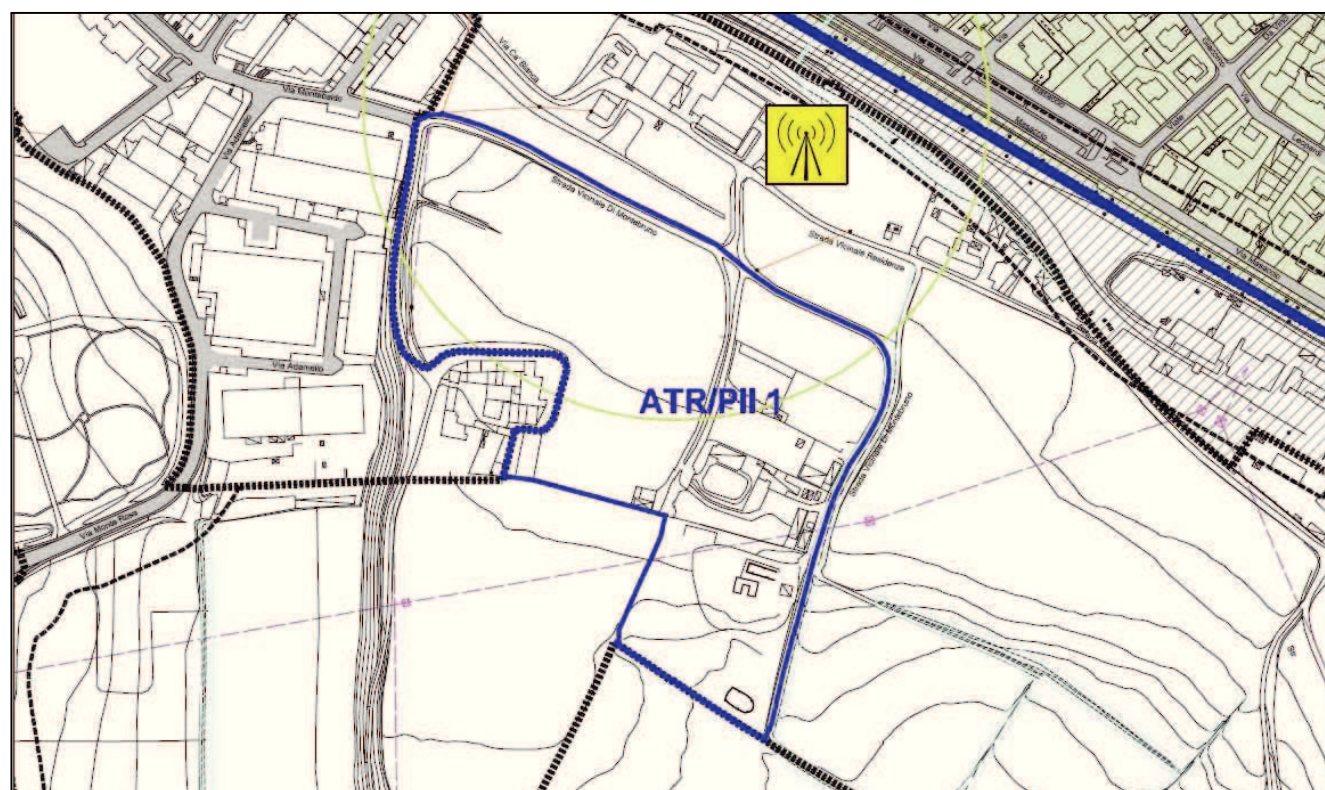
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR PII 1



Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

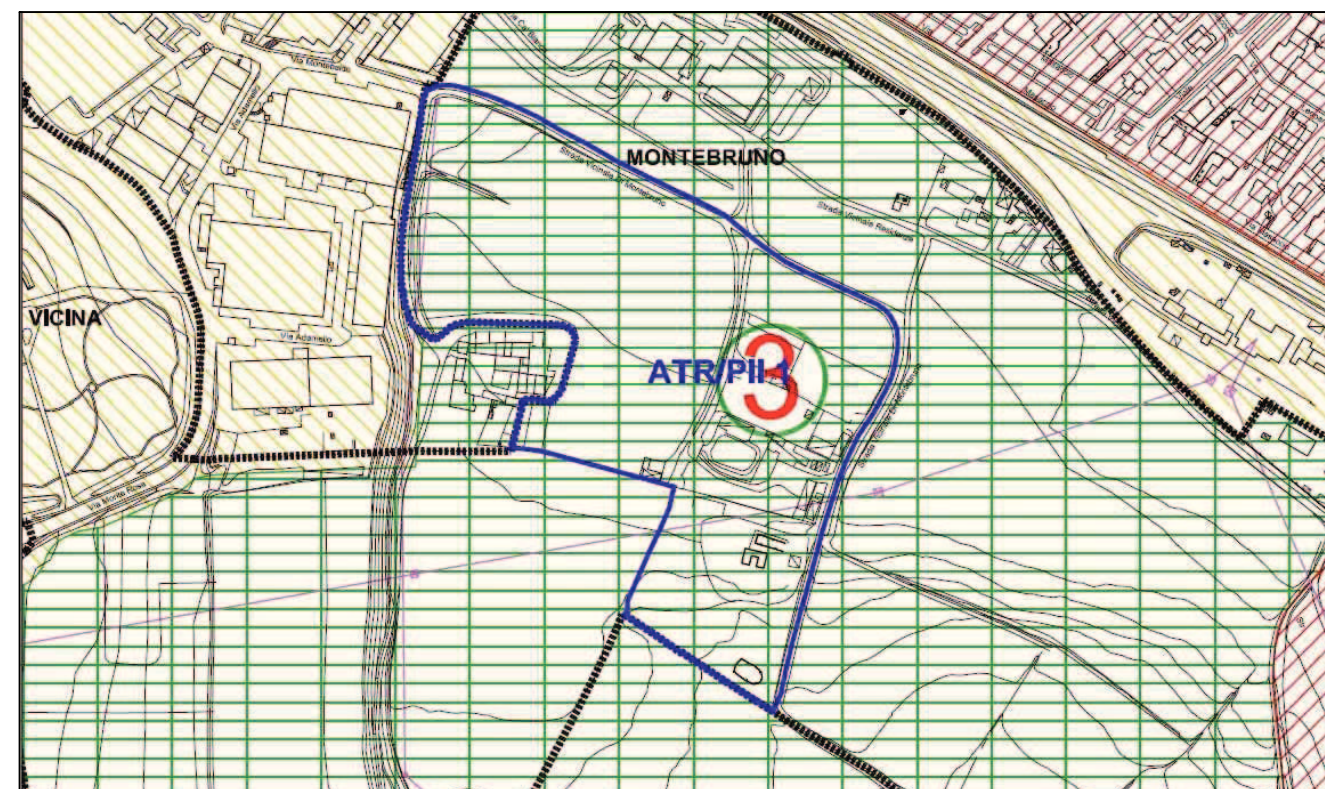
Ambiti di **Trasformazione Residenziali**
Programmi Integrati di Intervento



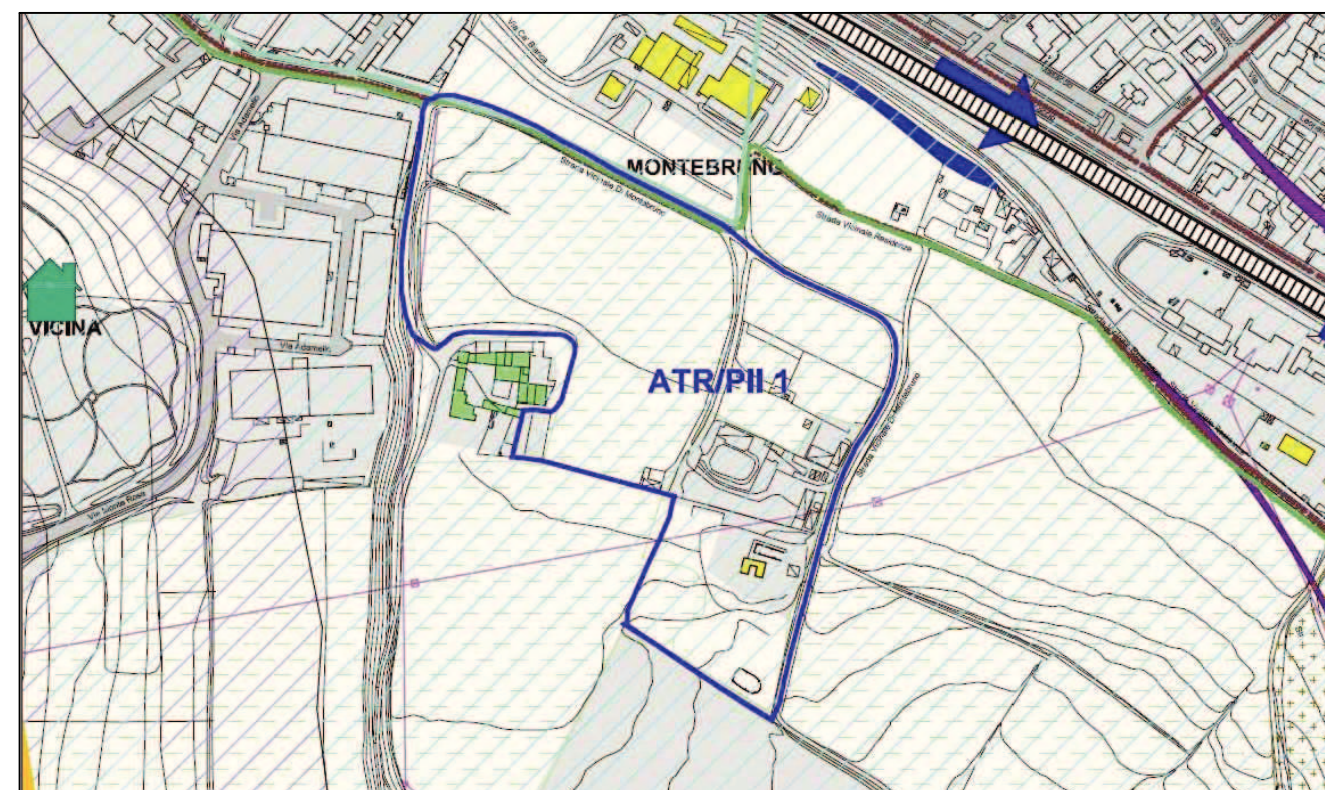
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR PII 1



Estratto delle classi sensibilità paesistica



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 1	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Montebruno	L'ambito di trasformazione ATR-PII 1 interessa una porzione di territorio localizzata in località Monteburuno, per la quale il PRG prevedeva (per una porzione di essa) insediamenti a prevalenza d'uso residenziale. Tale ambito è attiguo al Tessuto Urbano Consolidato il quale vede la presenza dell'infrastruttura ferroviaria Milano-Venezia a nord e della Strada Statale Padana Superiore a sud in località Grezze*. L'ATR-PII 1 si configura quindi come ambito libero (si registra la presenza di alcuni manufatti edilizi), con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo, esistente in località Monteburuno, considerando il potenziamento e riqualificazione della viabilità di connessione con il sistema urbanizzato esistente, relazionandosi con le previsioni di espansione a sud in località Grezze. La trasformazione di tale ambito, a destinazione prevalentemente residenziale, dovrà prevedere un assetto della nuova viabilità che permetta una connessione con le attuali Via Monte Rosa e Via Monte Baldo con direzioni est ovest, e una connessione con superamento della cesura ferroviaria verso nord. I collegamenti in direzione sud dovranno relazionarsi con le previsioni di espansione in località Grezze. Dovranno essere previsti e realizzati percorsi ciclo-pedonali quali elemento di collegamento tra le nuove previsioni e l'esistente, nonché fasce di mitigazione ad alta compensazione ambientale atte a ridurre fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico.

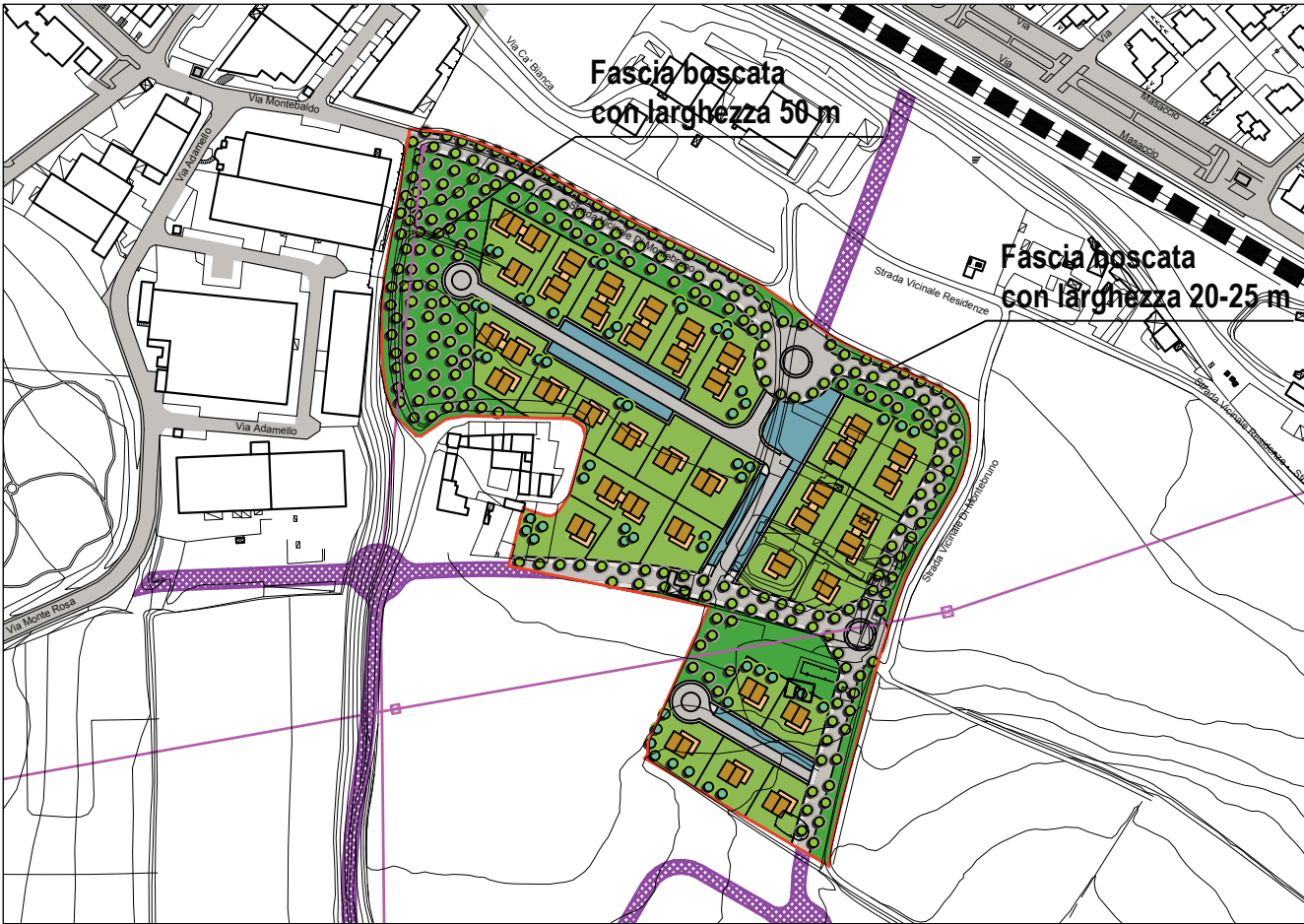
LEGENDA

Perimetro ambito/comparto



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione Residenziali
Programmi Integrati di Intervento



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

Perimetro ambito Edifici privati Verde pubblico

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



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica