

ATR RP 7	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
Montonale Basso	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 12.830	Residenziale bassa densità	0,55	7.057	2.352
	Volume a mercato libero = 100% (mc)		Volume a mercato convenzionato = 0% (mc)	SLP a mercato libero =100% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 0 % (mq)
	7.057		--	2.352	--
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici <i>(175 mc/ab)</i>	Famiglie teoriche insediabili <i>(2,14 ab/fam)</i>
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	40,32 ab	18,83 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)
	1.612,91 mq		1.209,69 mq		403,23 mq
Prescrizioni specifiche					
L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. L'intera volumetria sarà destinata al libero mercato. 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. 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. 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. 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. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale. Il Piano dovrà prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni ambientali inserendo un filare di essenze autoctone lungo il nuovo asse stradale ad ovest dell'ambito. L'area a verde standard dovrà inoltre essere equipaggiata con n.1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq.					



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziale
di Ridisegno Periurbano

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

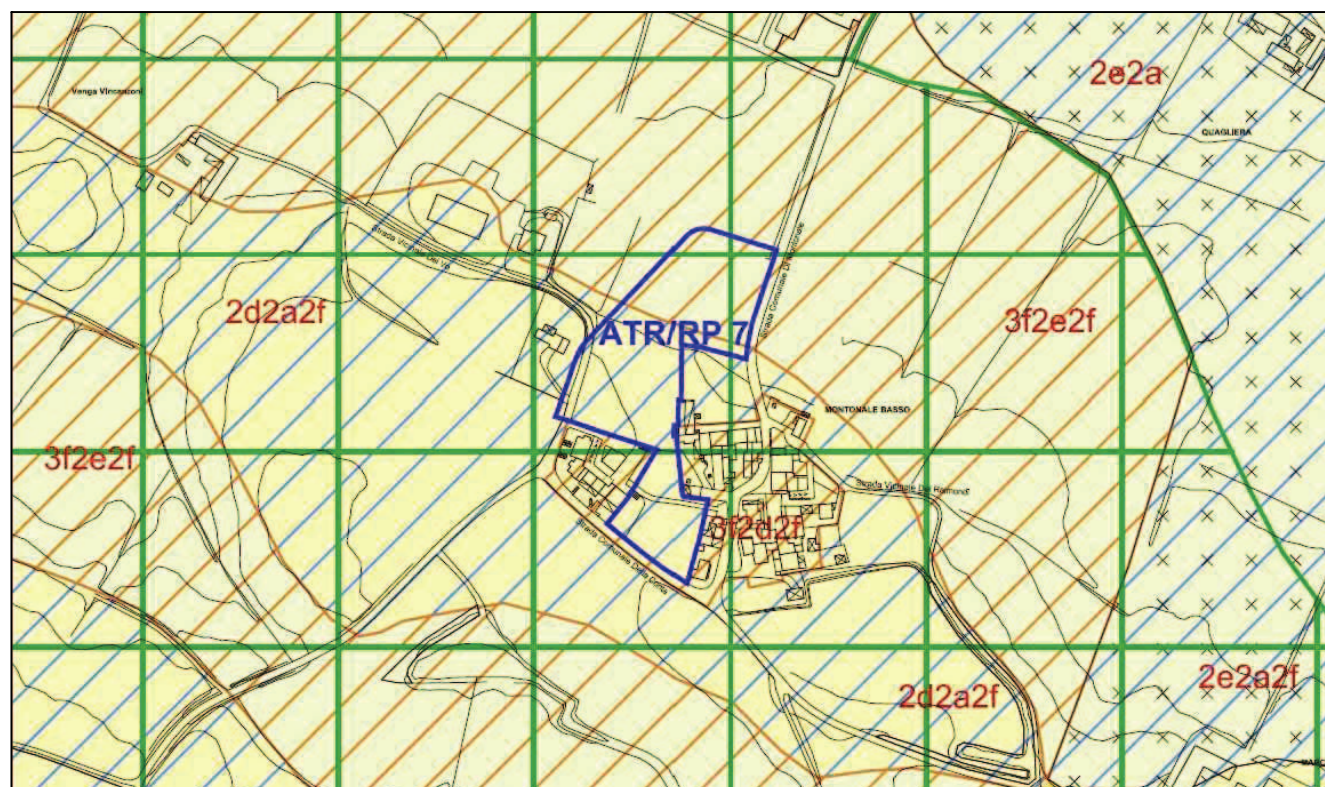
ATR RP 7	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Per la maggior parte della superficie in CLASSE 2d 2a 2f:fattibilità con modeste limitaz. Parzialmente in CLASSE 3f 2e 2f: fattibilità con consistenti limitazioni/ 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 registra la presenza di elettrodotti su pali a bassa tensione
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto	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 moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso		Giudizio di Compatibilità paesistica
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: morfologie glaciali, sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda; Paesaggio agrario: seminativi semplici; Paesaggio storico culturale: testimonianza estensiva dell'antica parcellizzazione agraria; Rilevanza paesistica: interessato marginalmente da un percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, dal percorso del Basso Garda; Paesaggio urbano: aree urbanizzate	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 alta (4)	Compatibilità con la Rete Ecologica	Interferenza con la Rete Ecologica. Si rileva una modesta interferenza con la Rete Ecologica Comunale - Corridoio terrestre dovuta alla previsione di allargamento stradale
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 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 per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate di prestare attenzione alla componente Ambiti ad elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della rete stradale storica e di ricercare, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; c- la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo, verso la viabilità storica e verso l'edificato del nucleo originario.		
DESTINAZIONI			
Xxa 100% destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% comp n% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA Xxa n% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA Xxa N destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE			
Ra 100% Rb N Rc N Rd N Re N			
P - PRODUTTIVO			
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			
Ca 20% Cb1 N Cb2 N Cc N Cd N Ce N Cf 20% Cg N Ch N Ci N Cl N			
S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO			
Sa N Sb 100% Sc 100% Sd 100% Se N Sf 100%			
A - AGRICOLO			
Aa N Ab N Ac N Ad N Ae N Ae2 N Af N			
SP - SERVIZI PUBBLICI			
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			



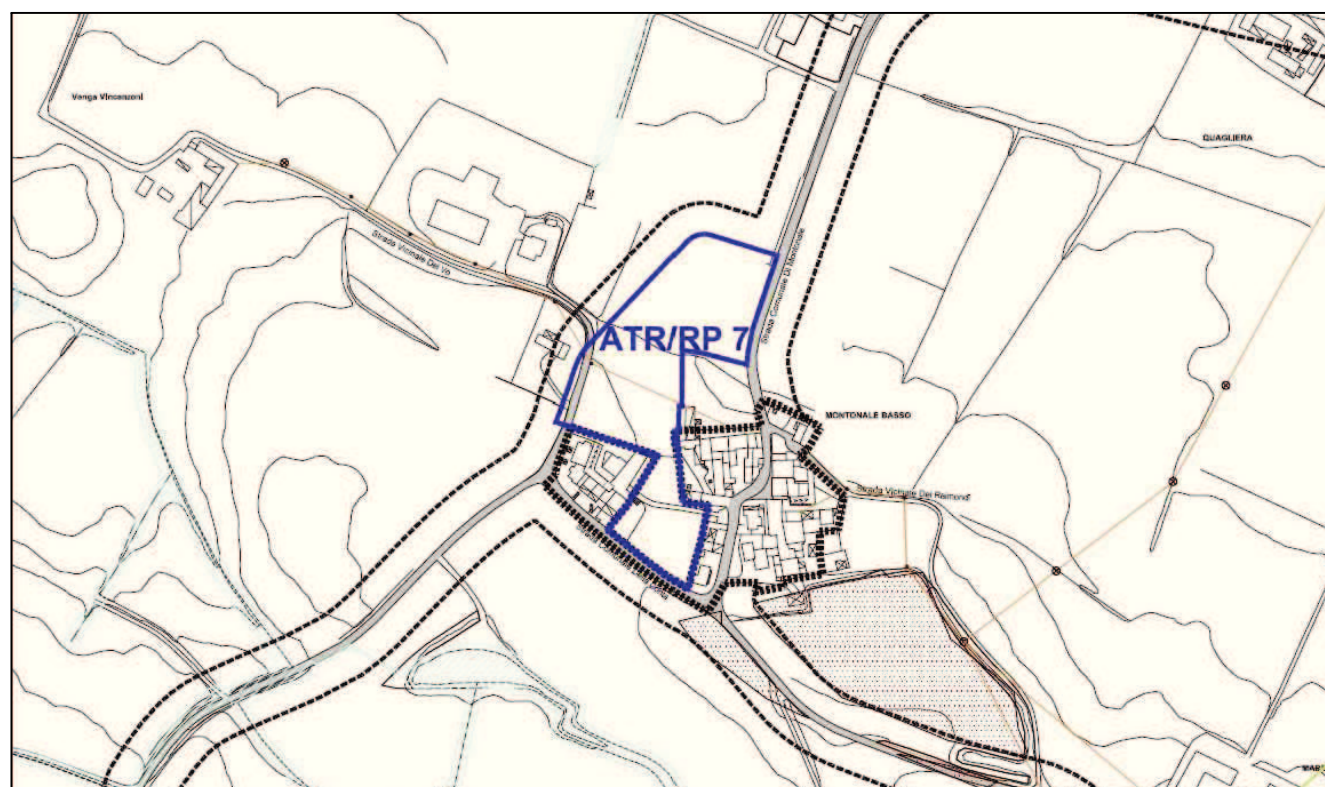
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 7



Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

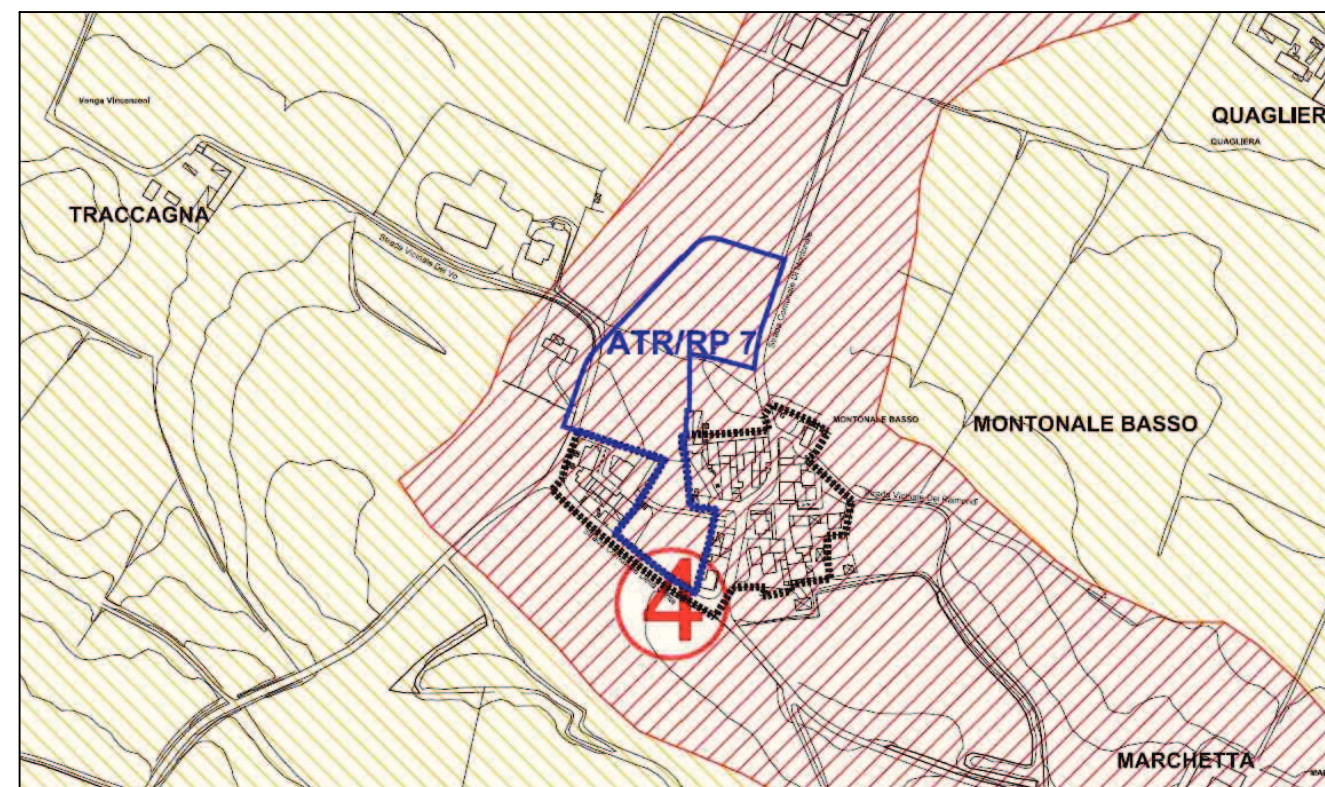
Ambiti di **Trasformazione Residenziale**
di **Ridisegno Periurbano**



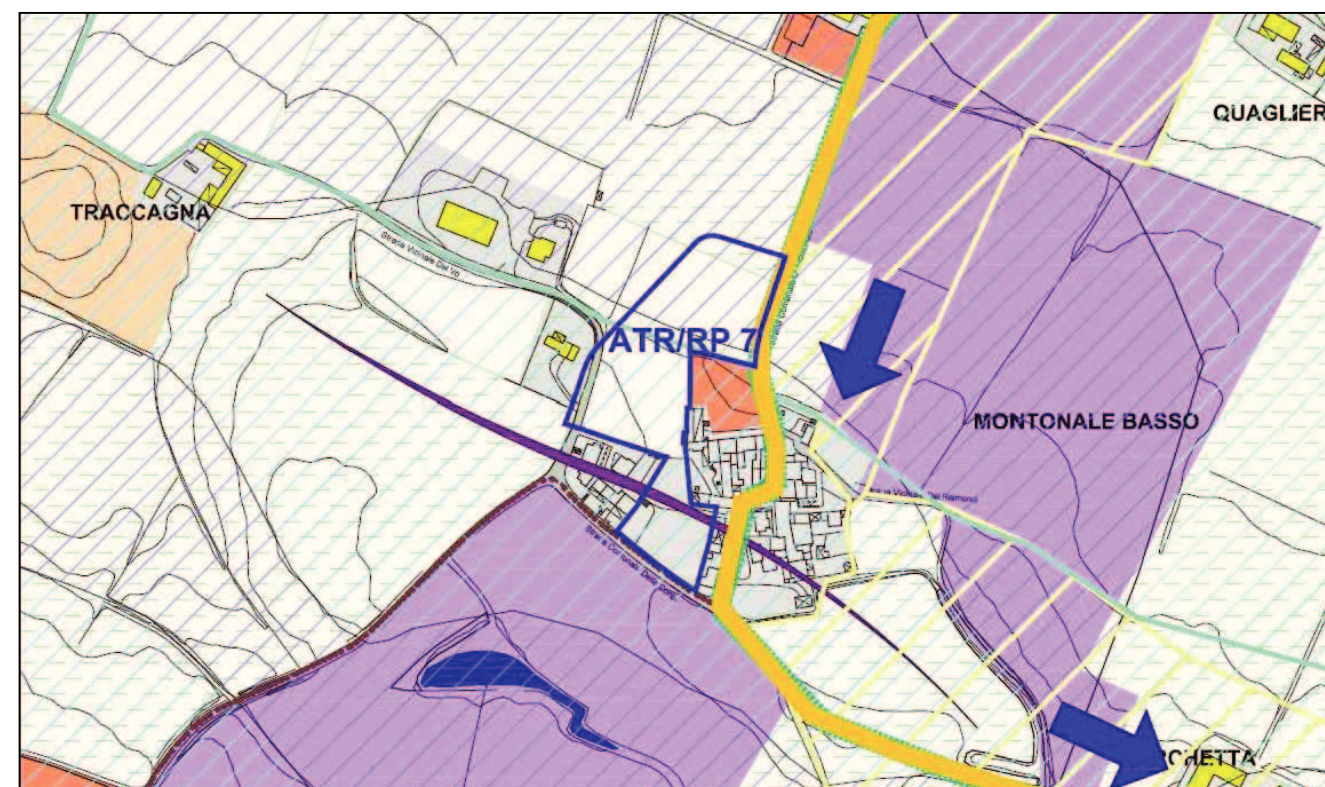
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 7



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 RP 7	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Montonale Basso	L'ambito di trasformazione ATR-PR 7 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montonale posta a nord-ovest dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati sulla strada di penetrazione principale alla località. L'ATR-RP 7 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, 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.

LEGENDA

Perimetro ambito/comparto

Perimetro altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione Residenziale
di Ridisegno Periurbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

Perimetro ambito

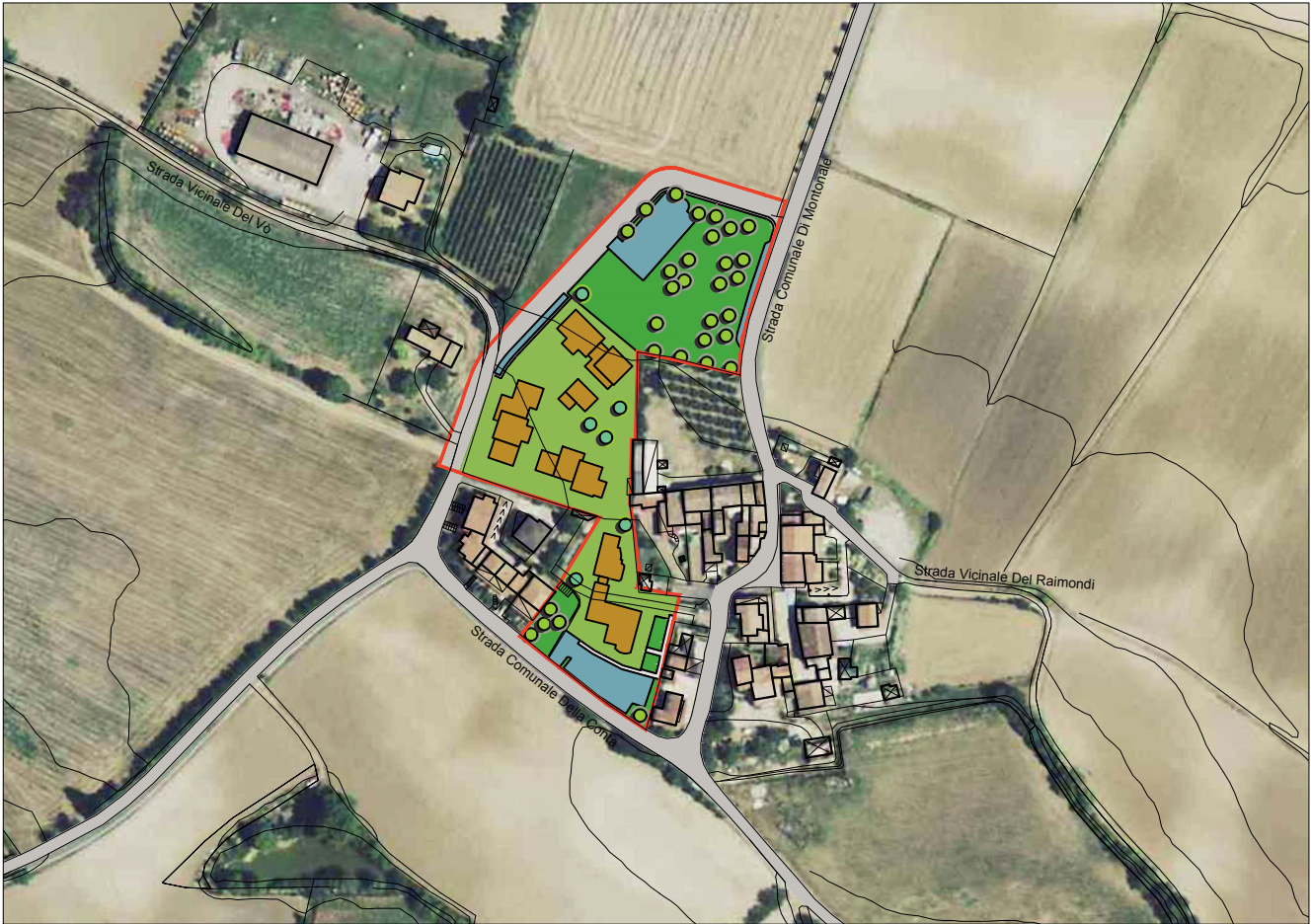
Edifici privati

Verde pubblico

Parcheggi pubblici

Viabilità pubblica

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



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica