

ATR RP 4	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>	
San Pietro	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 6.255	Residenziale bassa densità	0,60	3.753	1.251	
	Volume a mercato libero = 90% (mc)		Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)		SLP a mercato convenzionato = 10 % (mq)
	3.378		375	1.126		125
	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	21,45 ab	10,02 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)	
857.83 mq		643.37 mq		*	*	214.46 mq
Prescrizioni specifiche						
L'ambito ATR RP4 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'attivazione dell'ambito A è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione del Comune della strada di accesso all'ambito B, a cura del lottizzante con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito A, come indicata in cartografia (Strada Vicinale della Conta). L'attivazione dell'ambito B è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione della suddetta strada di accesso a cura del Comune con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito B. 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 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. * 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, 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 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 nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura 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, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere l'analisi, la progettazione e la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore dell'innesto alla viabilità esistente.						



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

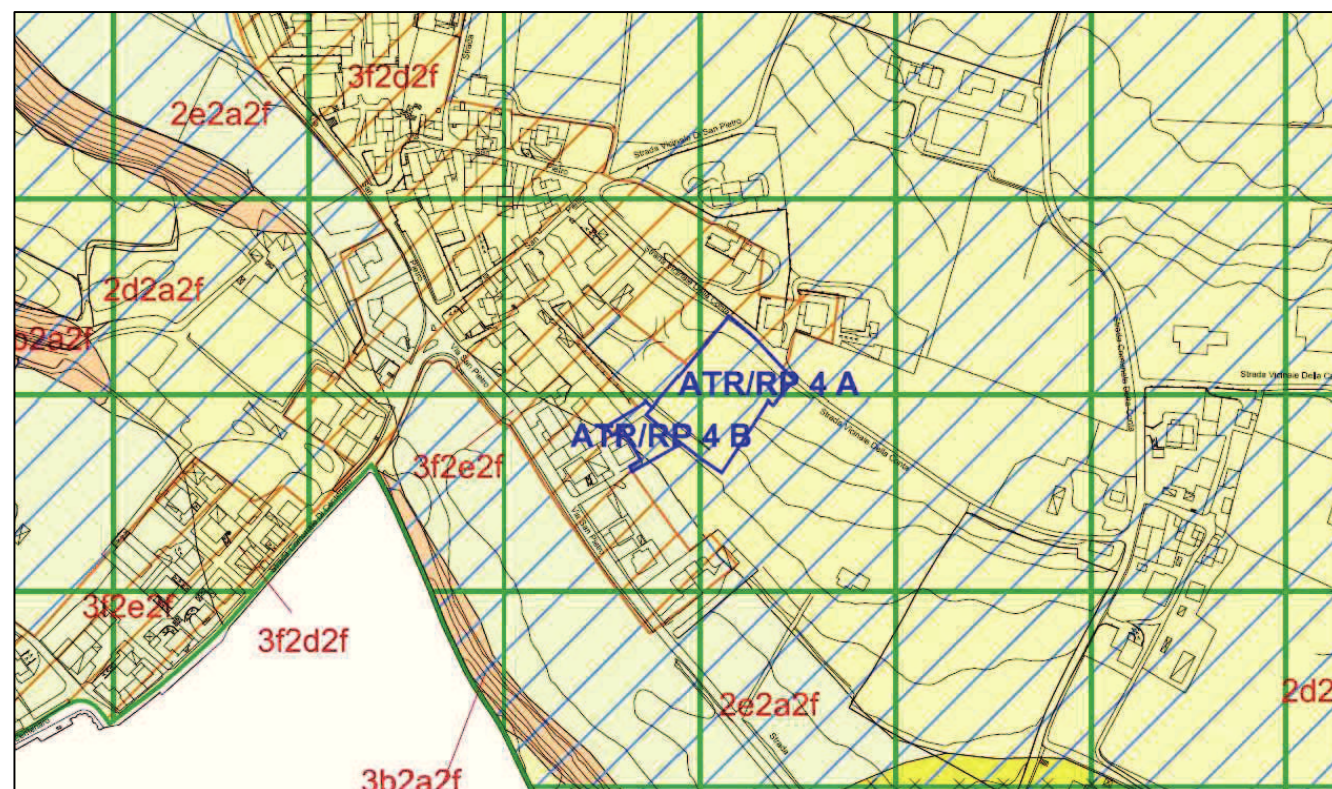
ATR RP 4		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	CLASSE 2a 2d 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente (con ridefinizione dei perimetri)
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente gli ambiti di rispetto dai pozzi, dagli allevamenti e la fascia di rispetto stradale.
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE II: aree prevalentemente residenziali	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	parzialmente in: Valore agroforestale basso e 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> aree verdi incolte e cordoni morenici <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi semplici con presenza di filari e siepi; <i>Paesaggio storico culturale:</i> testimonianze estensive dell'antica parcelizzazione agraria; <i>Rilevanza paesistica:</i> piccola porzione di ambito a elevato valore percettivo e in prossimità di corridoi di valenza paesistica	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	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (4) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	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 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 dallo strumento urbanistico vigente di prestare attenzione alla componente Ambiti ad elevato valore percettivo 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- prestare particolare attenzione all'arredo verde ed alle mitigazioni verso azionamento agricolo.		
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 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 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			



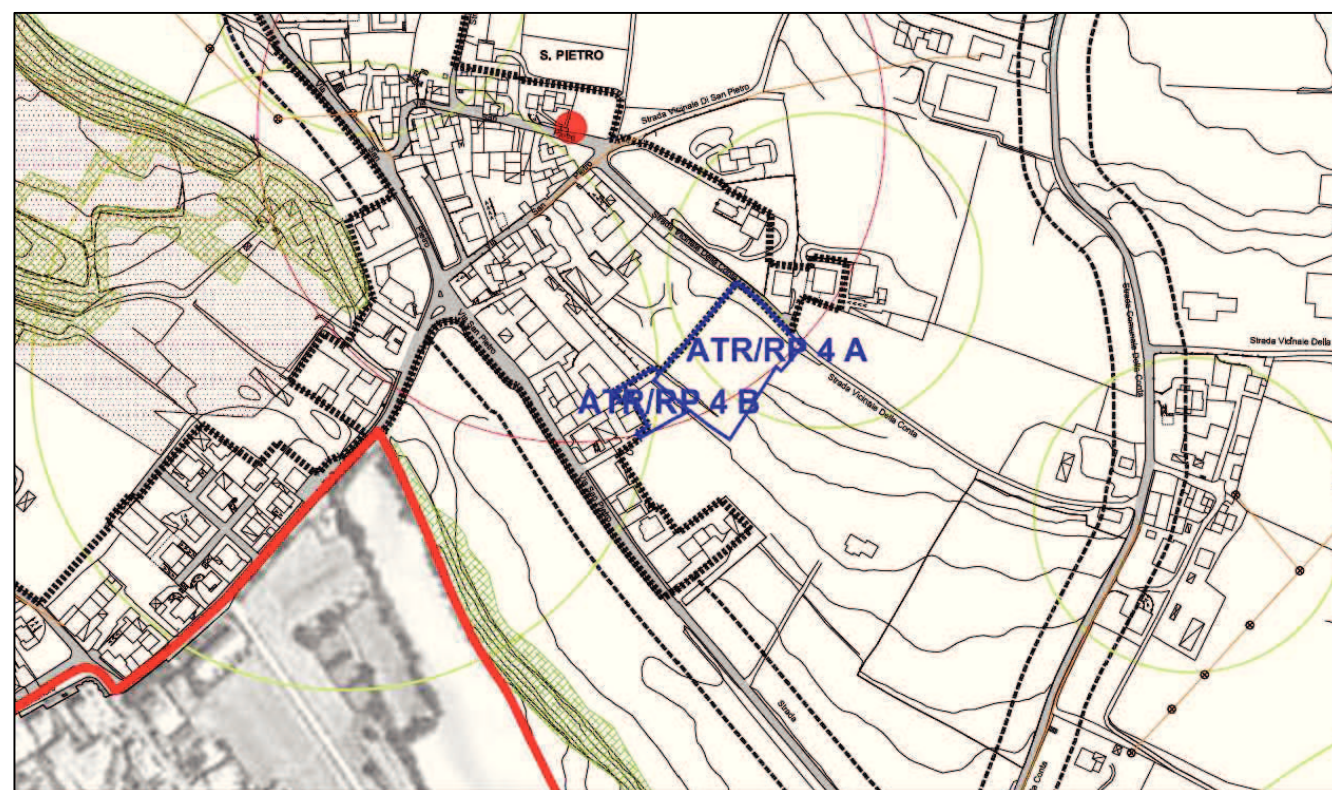
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 4



Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

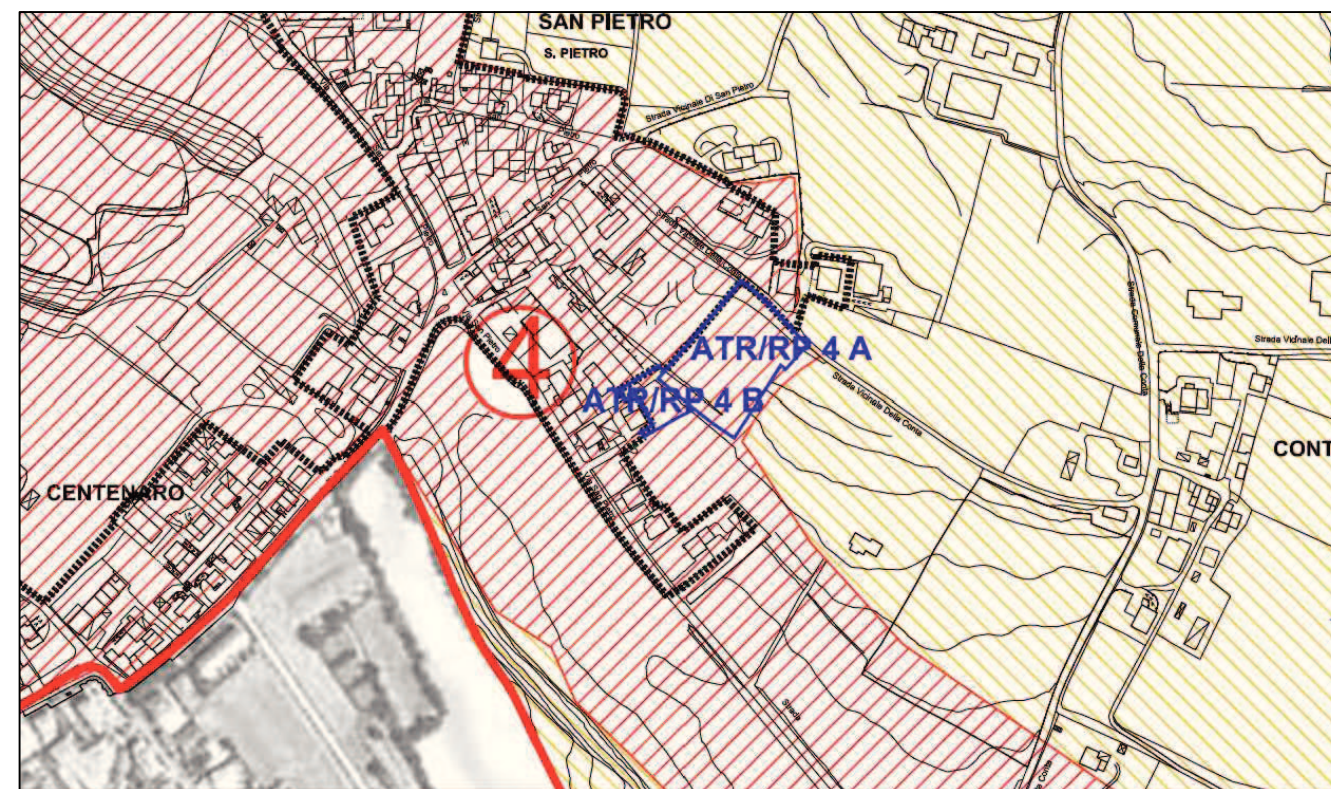
Ambiti di **Trasformazione Residenziale**
di **Ridisegno Periurbano**



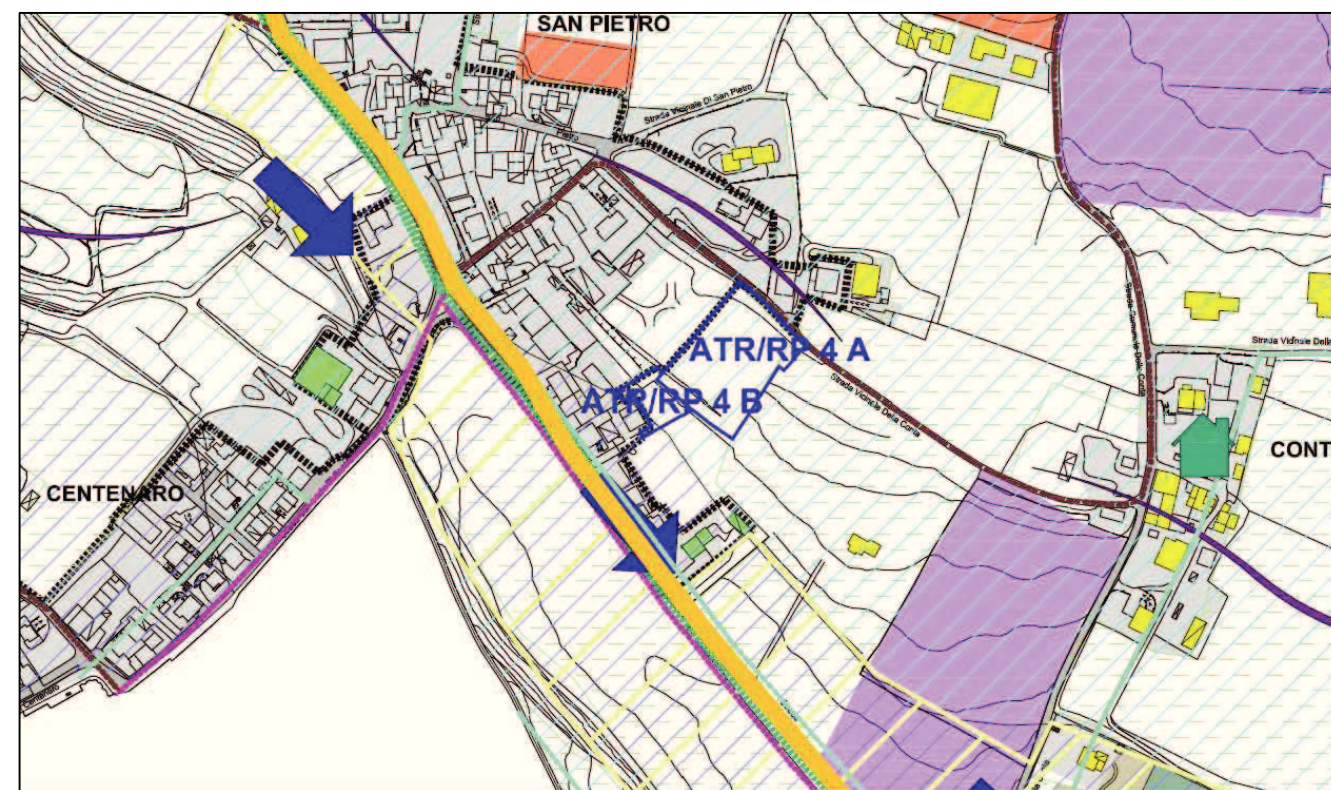
CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 4



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 4	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
San Pietro	L'ambito di trasformazione ATR-PR 4 interessa una porzione di territorio localizzata in località San Pietro posta a sud-est dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via San Pietro. L'ATR-RP 4 si configura quindi come ambito libero posto 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.

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