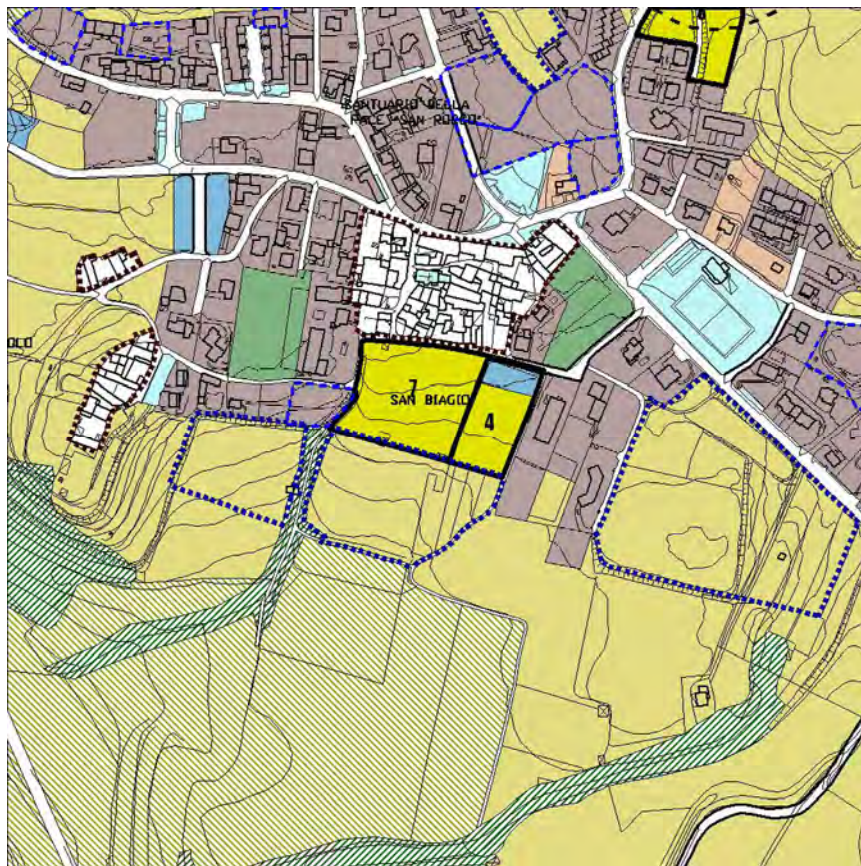


Ambito di Trasformazione n. 4



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud del nucleo di antica formazione della frazione di San Biagio.

Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito rurale di tutela dell'abitato.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2: Area stabile e/o su versanti poco acclivi

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di nuova viabilità, necessaria al miglioramento della rete esistente, di un nuovo parcheggio pubblico e di spazi verdi comuni al servizio del nucleo storico di San Biagio.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.985 mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 2.550 mc
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 850 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

E' fatto comunque obbligo di realizzare e cedere il tratto stradale come indicato dalla presente scheda di progetto.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19).

Norma particolare

Ai fini della tutela della leggibilità del nucleo antico di San Biagio, si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, coordinato con il limitrofo Ambito di Trasformazione 7 e coerente con gli indirizzi di tutela espressi nella scheda IV.1 "Centri e nuclei storici" della sezione "Componenti del paesaggio urbano" dell'Allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del PTCP, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista ovvero che individui una fascia di rispetto atta a garantire eventuali con visivi e/o aree a verde di mitigazione, nonché che verifichi il giusto rapporto tipologico, dimensionale e materico tra il nuovo edificato ed il nucleo antico.