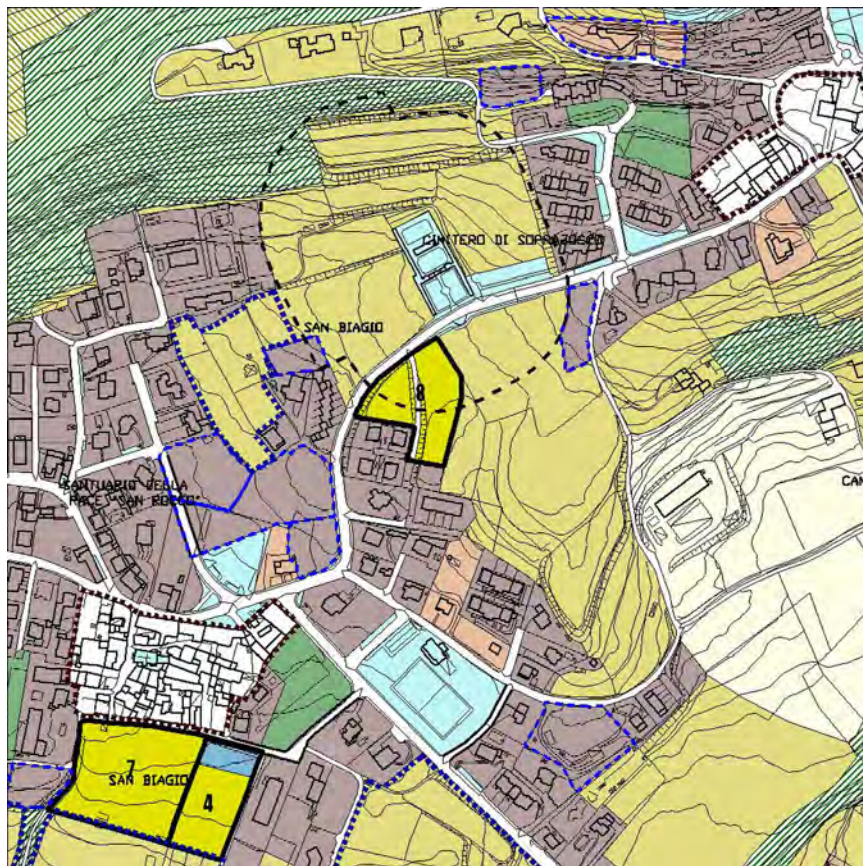


Ambito di Trasformazione n. 8



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud del cimitero di Soprazocco.

Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 - alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di una nuova viabilità interna con funzione di connessione con la rete esistente.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, 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: 4.737 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,17 mq/mq;
- volume massimo ammissibile ($slp \times 3$): 2.415,87 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 805,29 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.

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 all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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

L'indice di Utilizzazione Territoriale più basso rispetto a quanto previsto in altri comparti è giustificato dalla circostanza che buona parte delle aree ricadenti all'interno dell'ambito sono interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista.