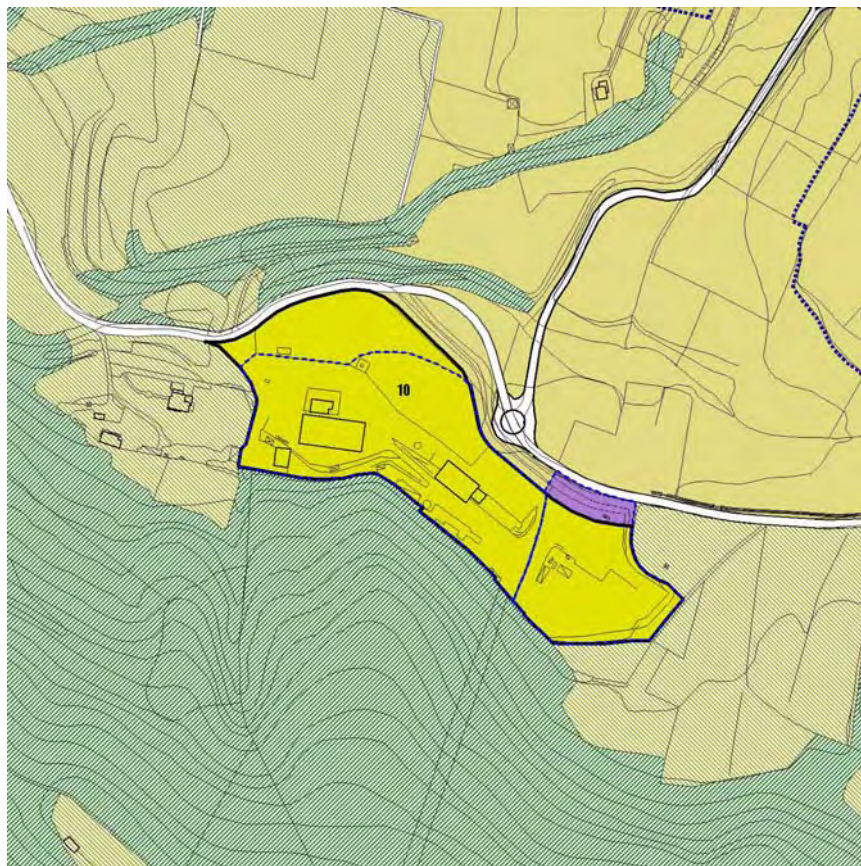


Ambito di Trasformazione n. 10



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata in località Busela, ai piedi del Monte Faita.

Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Il Piano delle Regole individua il comparto come Ambiti produttivi consolidati.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua)

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – media

Obiettivi della trasformazione

Riconversione funzionale, dalla destinazione produttiva a quella agricola, dell'area ed eliminazione degli episodi produttivi esistenti non consoni con il contesto paesaggistico dell'ambito. A compensazione di tale riconversione viene riconosciuta una capacità edificatoria residenziale predefinita da attuare all'interno delle "Aree ad urbanizzazione condizionata" secondo le modalità del precedente art. 2.11.

Destinazioni d'uso

Agricola così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono escluse la residenza, le attività terziarie e le attività produttive.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 48.016 mq;
- Per gli altri indici urbanistico-edilizi si rimanda ai successivi artt. 4.19 e 4.21.

Modalità attuativa

Stipula di una convenzione urbanistica, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nella quale vengono definite le modalità di attuazione del premio insediativo riconosciuto dalla presente scheda di progetto all'interno delle "Aree ad urbanizzazione condizionata", a fronte dell'eliminazione degli episodi produttivi esistenti e del ripristino dell'area alla destinazione agricola.

Priorità

- esecuzione di indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli alla destinazione prevista dalla presente scheda;
- dismissione delle attività produttive presenti all'interno dell'ambito;
- smantellamento delle strutture produttive esistenti;
- ripristino dell'area alla destinazione agricola;
- 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 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

Norma particolare

La capacità edificatoria predeterminata ammessa, stabilita nella misura di 23.000 mq. di slp, è realizzabile esclusivamente tramite il trasferimento della stessa all'interno delle zone appositamente individuate dal Documento di Piano, denominate "Aree ad urbanizzazione condizionata", secondo le modalità e le indicazioni contenute nell'articolo 2.11.

La capacità edificatoria viene maturata solo dopo il verificarsi delle seguenti condizioni:

- esecuzione di indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli alla destinazione prevista dalla presente scheda;
- dismissione delle attività produttive esistenti;
- smantellamento completo dei manufatti presenti all'interno dell'ambito;
- ripristino alla destinazione agricola dell'area.

L'attuazione di quanto previsto dalla presente scheda, sarà subordinata alla stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, registrata e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in cui i lottizzanti si impegnano a dismettere e a smantellare entrambe le attività produttive esistenti ed a ripristinare alla destinazione agricola l'intera area entro i termini di validità della convenzione stessa. Dopo l'attuazione delle previsioni della presente scheda, l'area sarà classificata dal Piano delle Regole come "Ambito rurale di salvaguardia ambientale".

In caso di mancata attuazione delle presenti previsioni, valgono le norme e gli indici indicati dal Piano delle Regole per tali aree.

Per le modalità attuative, le destinazioni ammesse e per tutte le prescrizioni relative alla capacità edificatoria di compensazione ammessa, si rimanda ai contenuti del precedente art. 2.11.