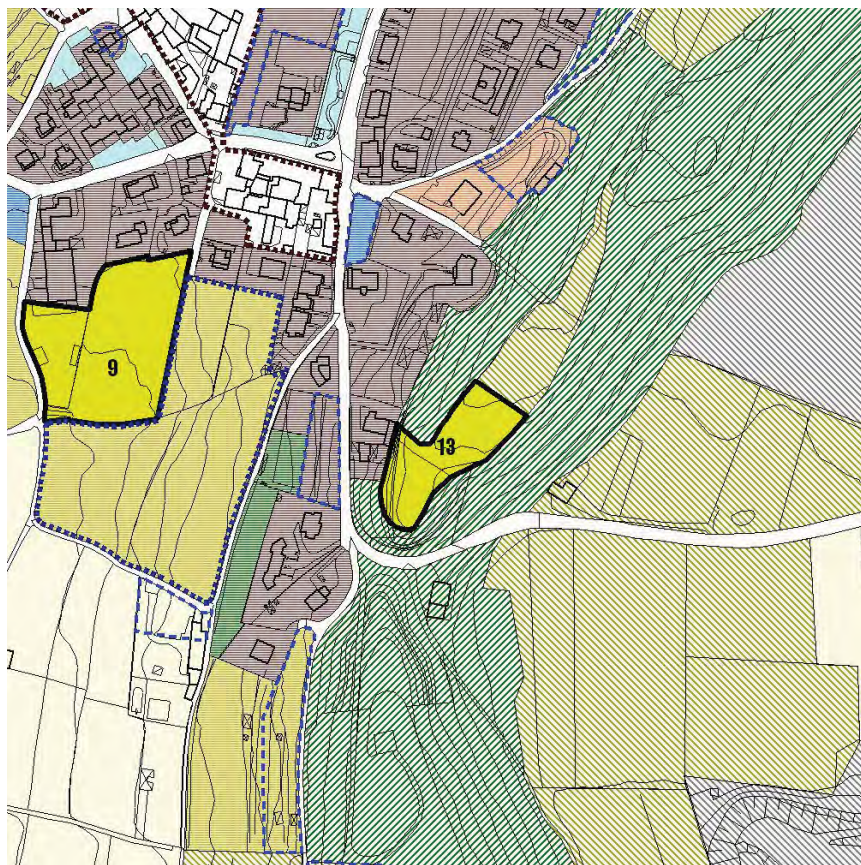


Ambito di Trasformazione n. 13



Localizzazione
In frazione Soprazzocco-Bussaga.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente parte come "Ambito residenziale consolidato – classe 2" soggetto alla normativa particolareggiata del comparto 36, parte come "Ambiti rurali di salvaguardia ambientale". Si tratta di un'area periurbana non interessata da superfici boscate.

Classe di fattibilità geologica

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

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

Obiettivi della trasformazione

Consentire, attraverso una ripermetrizzazione del comparto edificatorio già individuato dal PGT vigente, l'attuazione delle previsioni insediative vigenti altrimenti non attuabili. Le aree edificabili sono state individuate all'interno degli ambiti non boscati. Si prevede la realizzazione di edifici uni-bifamiliari con relative aree di pertinenza.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 50% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- 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: 3.245 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 2.400 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 800 mq;
- altezza massima: 5 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 e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici;
- 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 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

Norma particolare

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 rispetto alle componenti di sensibilità paesistica rilevate dal PTCP. Il piano dovrà tenere conto delle seguenti criticità: visibilità dei nuovi interventi dalle aree agricole poste a sud; salvaguardia delle emergenze e peculiarità paesistiche e floristiche presenti. Il piano attuativo sarà soggetto ad ulteriore processo di VAS.