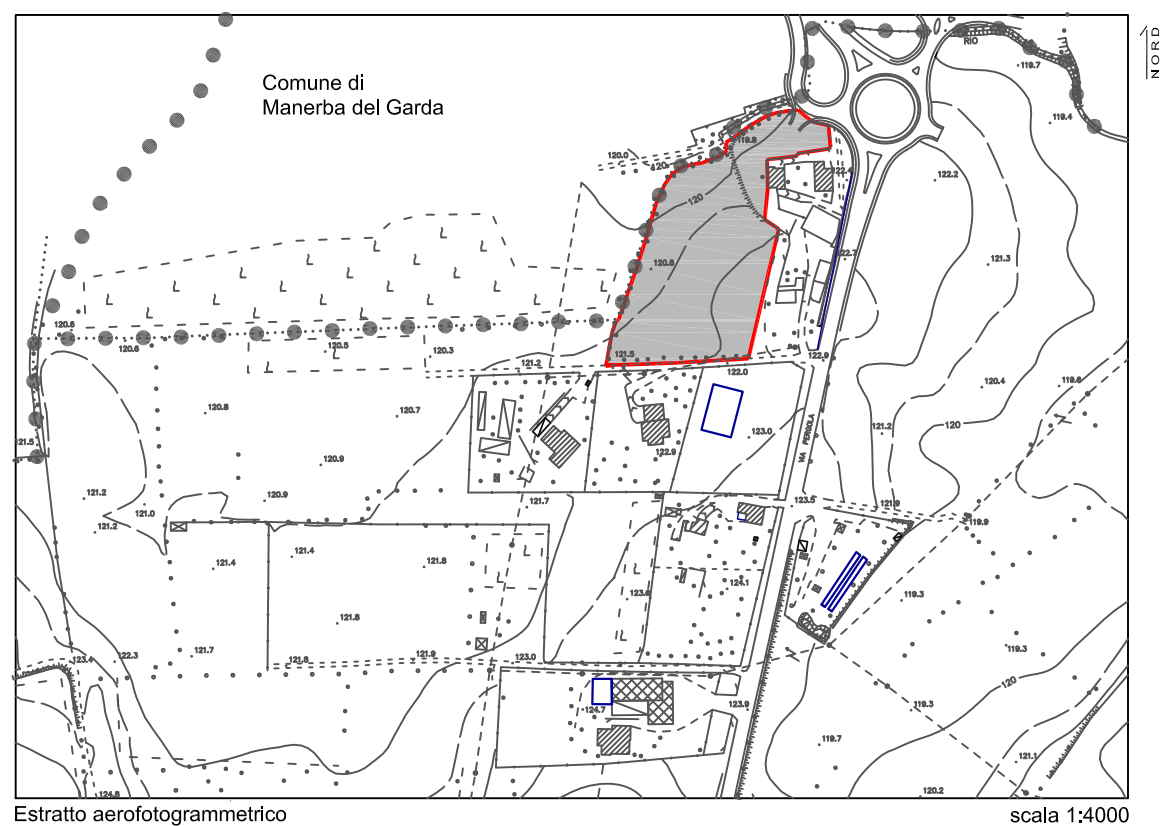
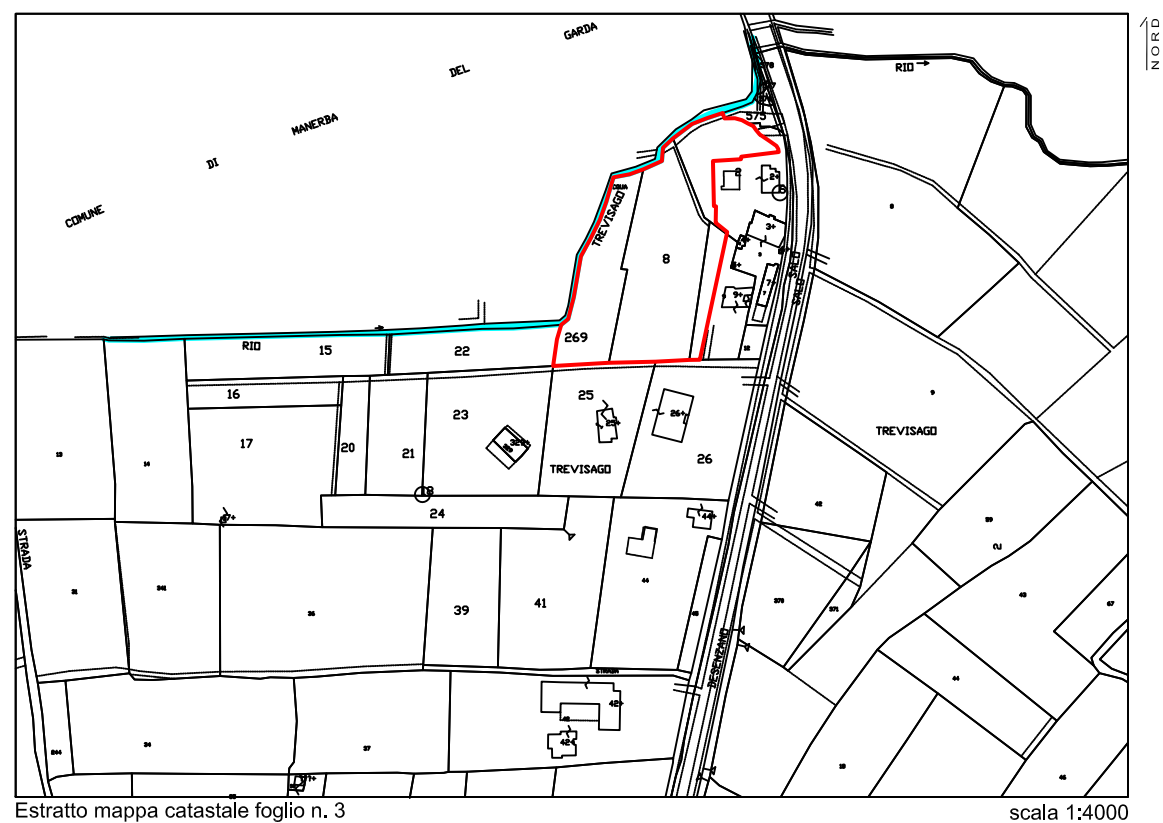




LEGENDA



ambito di trasformazione



aggiornamento cartografico provvisorio al settembre 2009



Comune di
Moniga del Garda
Provincia di Brescia

LOCALITA' TREVISAGO

MODIFICATO A SEGUITO VARIANTE AdT1
PIANO ATTUATIVO approvato con delibera C.C. 16/11/2020, n.23
In corso di attuazione

AdT

1

INQUADRAMENTO

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: 8; 269; 2 parte; 9 parte

Superficie catastale: 8.205,00 mq

Superficie ambito: 8.100,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 3 - Fa<soglia

Classi di sensibilità paesaggistica: media

Classi acustiche: classe 2 e 3



Geoportale Lombardia: Ortofoto 2015 Consorzio TeA

scala 1:2000

LEGENDA

● ● ● Confine comunale

□ Ambito di trasformazione

Fasce di rispetto stradali

□ Fascia di rispetto 30 m

— Reticolo idrico - R.I.M. 2019

□ Fascia di rispetto del reticolo - R.I.M. 2019

□ Fascia di rispetto allevamenti agricoli (R=50,00 m; R=200,00 m)



Comune di
Moniga del Garda
Provincia di Brescia

LOCALITA' TREVISAGO

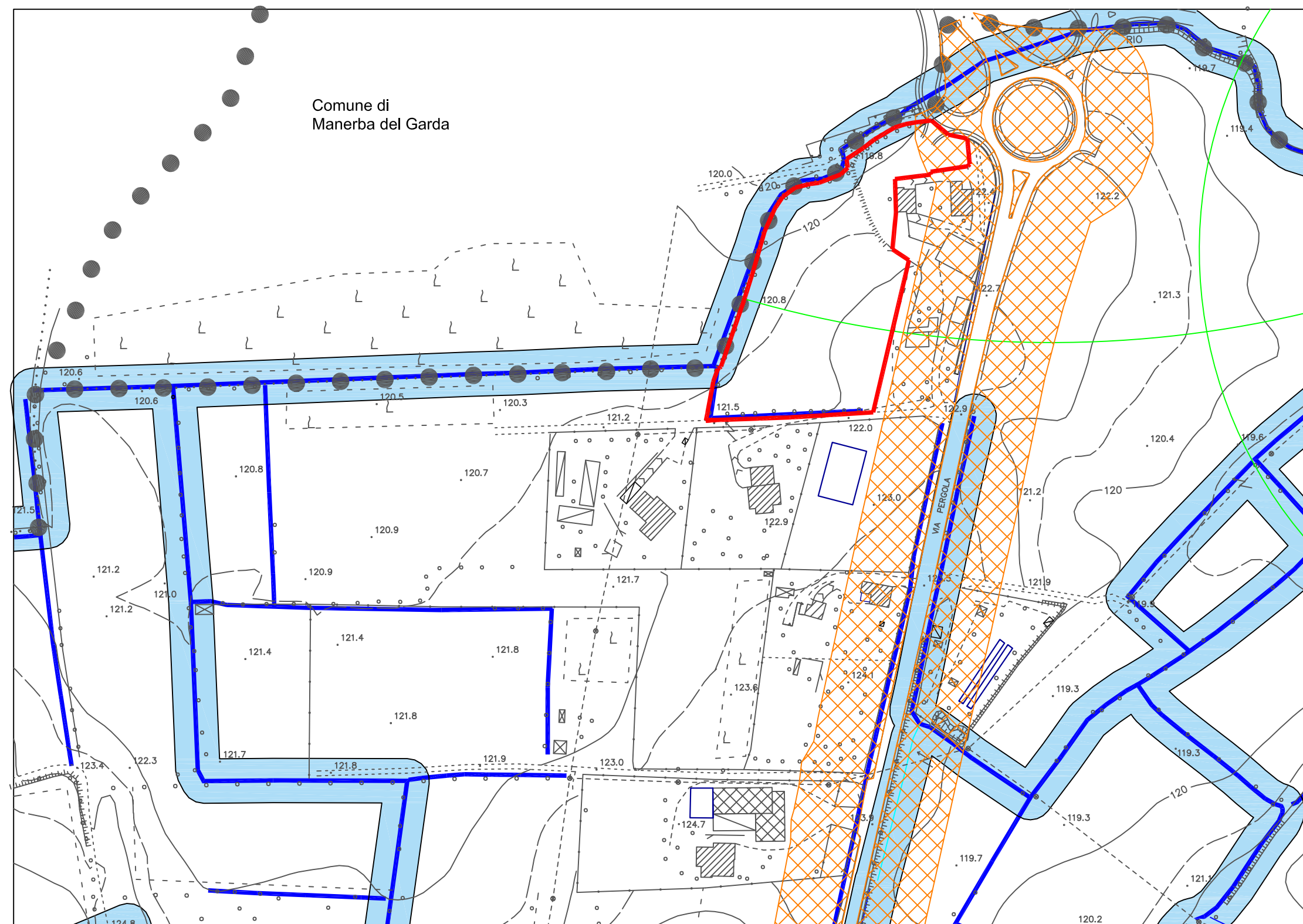
MODIFICATO A SEGUITO VARIANTE AdT1
PIANO ATTUATIVO approvato con delibera C.C. 16/11/2020, n.23
In corso di attuazione

VINCOLI

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

1



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2.000

LEGENDA



Ambito di trasformazione
Proposta di variante



Area pubblica



Aggiornamento cartografico
provvisorio al settembre 2009



Mitigazione
Prescrizione paesaggistica



Commerciale

Sede stradale in progetto
(F1-urbana locale: 9,50m)

Senso percorrenza strade



Comune di
Moniga del Garda
Provincia di Brescia

LOCALITÀ TREVISAGO

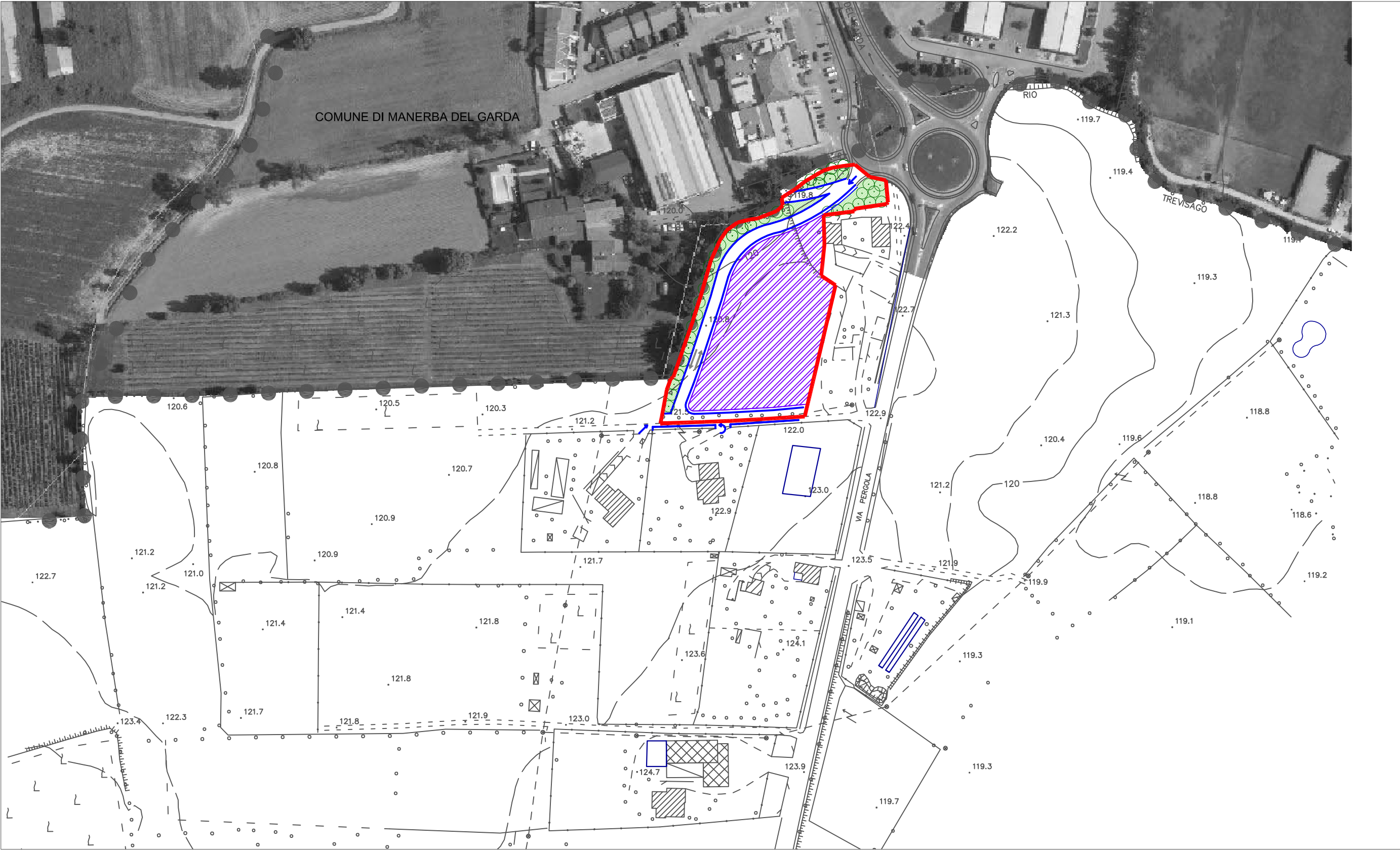
MODIFICATO A SEGUITO VARIANTE AdT1
PIANO ATTUATIVO approvato con delibera C.C. 16/11/2020, n.23
In corso di attuazione

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT

1

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

AMBITO – 1

in località Trevisago

tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione – progetto

PIANO ATTUATIVO approvato con delibera C.C. 16/11/2020, n. 23 - In corso di attuazione

L'ambito di trasformazione è collocato al confine con il comune di Manerba del Garda, in cui, in adiacenza diretta all'area, sorgono attività artigianali, commerciali e direzionali consolidate; interessa un'area inedita, che confina a oriente con fabbricati residenziali, in parte d'origine storica, ma alterati e provvisoriamente inutilizzati, in parte con fabbricati residenziali moderni a tipologia unifamigliare, a occidente con aree agricole coltivate. L'area è lambita da un corpo idrico superficiale appartenente al Reticolo Idrico Minore e presenta criticità di natura idrogeologica (vedi allegate tavole *"Inquadramento"* e *"Vincoli"*).

L'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da un allevamento di animali, situato nel comune di Manerba del Garda, limiti determinati nel rispetto del vigente Regolamento locale d'igiene in materia.

L'eventuale realizzazione di abitazioni entro detta fascia è subordinata al rispetto delle suddette disposizioni di natura igienico-sanitaria.

Obiettivi generali

- organizzazione della viabilità al fine di assicurare l'accesso dalla S.P. n. 572 alle nuove edificazioni previste dalla rotatoria esistente a settentrione;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso commerciale, in coerenza con il tessuto urbano confinante;
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: attività commerciali;

complementare:

- magazzini e depositi;
- attività direzionali;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive che provocano rilevante transito di automezzi (logistica, ecc...) e/o producono emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo e/o sono comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, di cui alle vigenti disposizioni di legge e/o risultano in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita; attività ricettive.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo unitario d'iniziativa privata.

a – La realizzazione della viabilità, obiettivo primario dell'intervento, dovrà garantire il collegamento alla rotatoria a nord, in modo che l'immissione sulla SP 572, avvenga in condizioni di sicurezza, rimuovendo pertanto eventuali accessi pericolosi. Dovrà essere realizzato un nuovo collegamento con

le attività e le residenze, site in comune di Manerba del Garda, poste a ovest dell'ambito commerciale ivi esistente, contenendo nel contempo le criticità idrauliche del corpo idrico (*torrente Trevisago*) che costeggia la strada disagiata che attualmente consente l'accesso a detti immobili; al fine di rendere possibile tale intervento, che coinvolge il territorio di due Amministrazioni comunali, dovranno essere definiti gli atti di concertazione necessari. Dovrà essere assicurato il collegamento pedonale necessario a favorire il raggiungimento della vicina fermata del Trasporto Pubblico Locale in comune di Manerba sul Garda.

b – L'accesso al parcheggio a servizio della nuova struttura di vendita dovrà essere il più distante possibile dall'ingresso all'anello rotatorio, in modo che eventuali accodamenti in ingresso all'area commerciale non arrechino intralcio alla circolazione lungo la strada provinciale.

c – L'edificazione da realizzare nell'area indicativamente descritta nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre pertanto i nuovi fabbricati in relazione spaziale diretta con gli edifici esistenti a est, provvedendo in particolare alle necessarie opere di mitigazione verso il complesso edilizio esistente di origine storica a nord-est.

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio, con uso commerciale, o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in tutto o in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Dovrà essere prodotto un **progetto di compensazione ecologica** al fine di riequilibrare la sottrazione di area agricola di valore paesistico ambientale in zona di primo livello della RER. Tale progetto, redatto a scala adeguata e con una relazione descrittiva della consistenza e degli obiettivi che si pone in relazione alla rete ecologica e paesaggistica del territorio in cui sarà realizzato, dovrà essere allegato alla Convenzione Urbanistica.

Tutte le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da una preventiva "*Valutazione Paesistica*" (art. 7.3 delle N.A.), che individui e valuti:

- 1) condizioni di coerenza nel giusto rapporto tra l'esistente e il programma di espansione;
- 2) opere a verde di compensazione e mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate:
 - alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra

gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;

- alla conservazione e valorizzazione delle componenti significative del paesaggio fisico naturale (reticolo idrografico, boschi) e agrario;

- le opere di mitigazione e compensazione dovranno essere conformi alle indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale, di cui alle delib. G.r. 26 novembre 2008, n. 8/8515 e 30 dicembre 2009, n. 8/10962 e con gli assunti della Rete Ecologica Provinciale e Comunale (art. 13 delle N.A.);

- dovrà essere controllato l'impatto paesistico dell'intervento sul contesto con particolare riferimento alla visibilità dello stesso rispetto all'anfiteatro morenico del Garda, con estensione quindi dell'analisi delle visuali e degli inserimenti a un ampio intorno.

Edificabilità m² 2.300,00 di **superficie coperta**, considerata la collocazione dell'area e la sua conformazione.

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), dovrà essere determinata nel rispetto dell'art. 18 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a - l'organizzazione della viabilità principale, indicata nell'allegato elaborato grafico "*Indirizzi progettuali*", ha carattere prescrittivo per quanto attiene alla realizzazione del collegamento con la rotatoria a nord e con gli immobili siti, in comune di Manerba del Garda, posti a ovest dell'ambito commerciale ivi esistente.

Affinché eventuali accodamenti in ingresso alla media struttura di vendita non risultino di intralcio alla circolazione lungo la strada provinciale, si prescrive che lungo la strada che dalla rotatoria conduce alla media struttura di vendita sia prevista la striscia continua di mezzera e che sia installata la segnaletica atta ad indirizzare i flussi di traffico provenienti dalla rotatoria e diretti verso i parcheggi lungo percorsi che non comportino manovre di svolta in mano sinistra, in particolare in corrispondenza del varco di accesso alla zona commerciale più prossimo alla rotatoria.

Si prescrive inoltre che non siano messe in comunicazione diretta le viabilità comunali/vicinali a servizio dell'area commerciale e del lotto Y, al fine di scongiurare un incremento dei flussi di traffico in ingresso/uscita a intersezione a "T" adiacente all'attività commerciale "statue e decorazioni per

giardini";

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;

c - parcheggi a servizio della nuova edificazione, quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate, e necessari anche al soddisfacimento di fabbisogni pregressi dell'area.

Le aree a parcheggio dovranno essere previste con pavimentazione drenante.

d – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a protezione e mitigazione del tracciato del corpo idrico superficiale.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'*altezza*, a m 5,00 dalle strade di quartiere, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Distanza dai corpi idrici non inferiore a m 10,00 o alle maggiori distanze previste negli elaborati tecnici del documento: "*Individuazione del Reticolo Idrico Minore, ai sensi dell'art. 3 e 114 della legge regionale 1/2000*", di cui all'art. 9 delle N.A..

Norme esecutive

a – lungo la viabilità principale dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: Piano del paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela del paesaggio*";

b - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: Piano del paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela del paesaggio*";

d - le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; le specie utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: Piano del paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela del paesaggio*".

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra.

b - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, specie e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

c - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde; in particolare, allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo il corpo idrico e il confine occidentale dell'ambito, dovrà essere realizzata una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: Piano del paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela del paesaggio*".

d - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 1,50. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,00 e le seconde l'altezza di m 0,50; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

e - gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dei fabbricati; le facciate degli stessi non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente dipinte con colori dai toni tenui.

f - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

g - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.