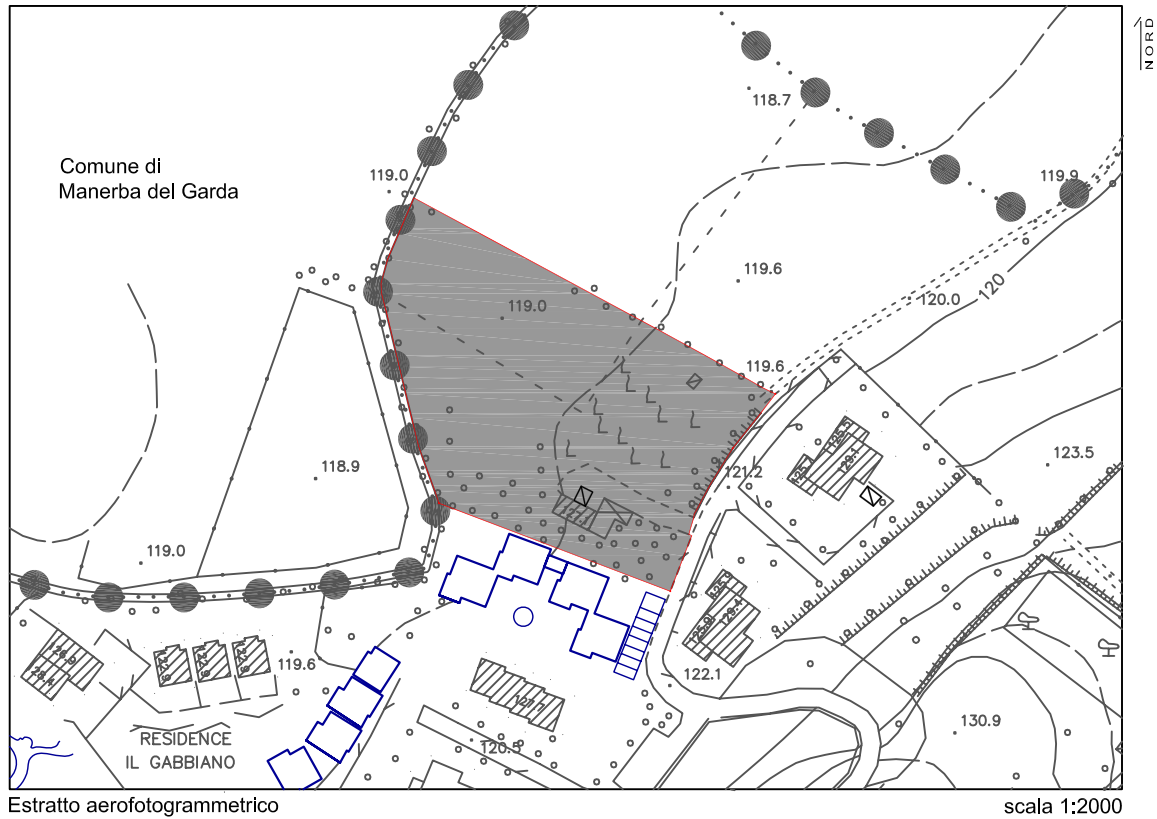
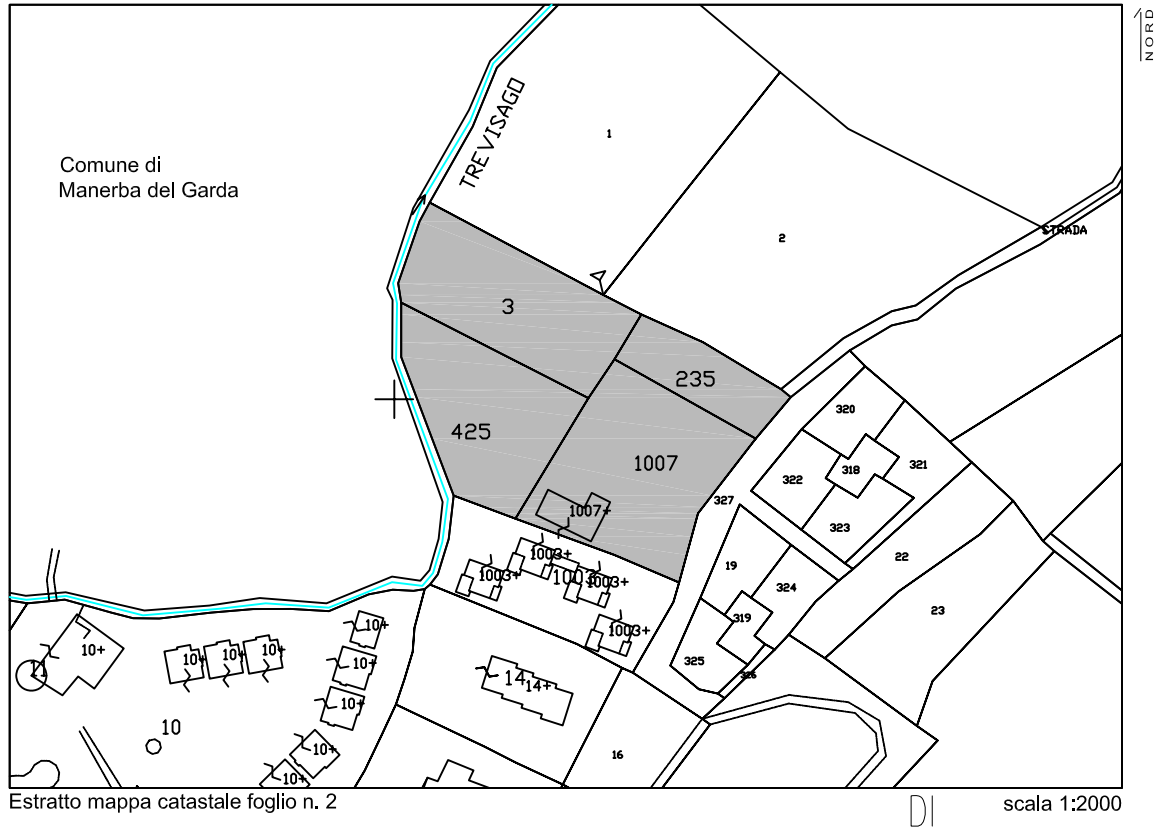




LEGENDA



ambito di trasformazione



aggiornamento cartografico provvisorio al settembre 2009



Comune di
Manerba del Garda
Provincia di Brescia

LOCALITA' TREVISAGO

AdT

3

INQUADRAMENTO

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

Mappali: 3; 235; 425; 1007

Superficie catastale: 5.740,00 mq

Superficie ambito: 5.967,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 3 - Fa<soglia

Classi di sensibilità paesaggistica: media

Classi acustiche: classe 2



Immagine aerea 2007

scala 1:2000

LEGENDA

● ● ● Confine comunale

Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 D. Lgs 30/04/92 n.285

Delimitazione centro abitato

Fasce di rispetto stradali

Fascia di rispetto 20,00 m

Fascia di rispetto 30,00 m

Perimetrazione Ambito di Trasformazione

Aggiornamento cartografico provvisorio al settembre 2009

Vincoli di polizia idraulica

Fasce di rispetto del reticolo idrico

Fascia di rispetto allevamenti agricoli

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



Comune di
Moniga del Garda
Provincia di Brescia

LOCALITA' TREVISAGO

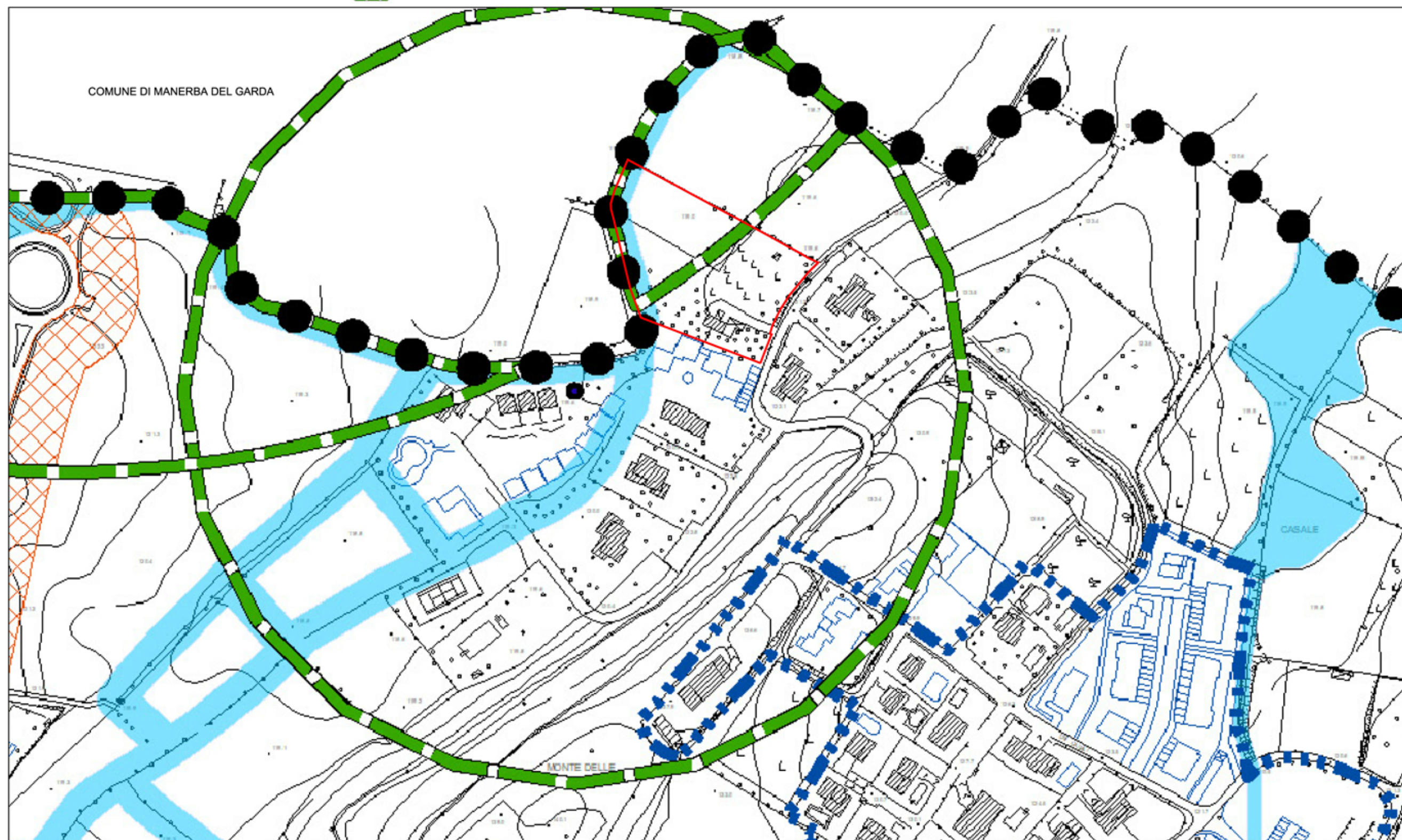
VINCOLI

AdT

3

2° VARIANTE

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



scala 1:2.000

AMBITO – 3

in località Trevisago
tav. n. 12 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione, già previsto dal pre-vigente P.R.G., è collocato all'estremo margine nord-orientale dell'abitato, a confine con il comune di Manerba del Garda, immediatamente a sud del lotto sorgono fabbricati compresi in una struttura turistico-ricettiva (Residence "Il Gabbiano"). L'ambito, ineditato, completa l'attrezzatura turistica esistente, caratterizzata da un articolato complesso di alloggi per vacanze, di edificazione recente e a tipologia prevalentemente plurifamigliare; a nord e a ovest confina con aree agricole coltivate. L'area è lambita a ovest e a nord da corpi idrici superficiali appartenente al Reticolo Idrico Minore, ma non presenta particolari criticità di natura idrogeologica (vedi allegate tavole "Inquadramento" e "Vincoli").

L'accessibilità all'area è garantita dalla viabilità interna al complesso turistico-ricettivo esistente.

L'ambito, considerato che interessa un'area agricola collocata su di un rilevato morenico, presenta elementi di criticità paesaggistiche ed elementi di criticità energetica considerato che le pendici sono esposte prevalentemente a nord.

Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali (vedi tav. 7); l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire nel rispetto del vigente Regolamento locale d'igiene in materia.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso ricettivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di servizi (parcheggio e verde), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **attività ricettive**, come definite al Titolo III° della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" e successive modifiche e integrazioni: attività alberghiere di cui al Capo II°; case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande ed esercizi assimilabili di cui al Capo III° della stessa legge regionale;

complementare:

- artigianato di servizio;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona
- residenza dell'imprenditore o di custodia

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; residenza.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo unitario d'iniziativa privata, preceduto da valutazione paesistica (art. 7.3 delle N.A.).

a – La realizzazione dell'intervento dovrà assicurare un'adeguata

viabilità carraia d'accesso agli edifici.

La progettazione urbanistica dovrà inoltre perseguire la massima integrazione possibile fra il nuovo intervento residenziale e la rete del trasporto pubblico locale.

b – L'edificazione dovrà porre attenzione sia al rapporto con le aree agricole a nord e a ovest, che con le tipologie edilizie consolidate a sud ed est, provvedendo in particolare alle necessarie opere di mitigazione paesaggistica verso la campagna. L'andamento delle pendici moreniche dovrà essere conservato.

La progettazione urbanistica dovrà perseguire una concentrazione volumetrica dell'intervento in continuità con l'edificazione esistente a sud.

c – 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 o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

d – 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.

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

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 delibb. 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 **volume** massimo edificabile: m³ 2.400,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il territorio agricolo, la sua conformazione con presenza di rilevato morenico, le caratteristiche dell'edificazione adiacente.
Equivalente ad abitanti potenziali: n. 16.

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.*), deve essere definita 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** - 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;
- b** - 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;
- c** – verde pubblico a servizio della nuova edificazione e a integrazione della viabilità.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 6,50 (2 piani), 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 tav7).

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 alle 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*";

c – il verde pubblico a servizio della nuova edificazione dovrà essere realizzato 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*";

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; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; dovrà essere conservato l'andamento del pendio. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista o intonacato.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.

c - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.

d - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

e - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato e con vincolo di pertinenzialità con l'edificio principale; il manufatto dovrà essere realizzato nelle sue immediate vicinanze.

f - 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.

g - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro

dell'edificio principale.

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

i - 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 i corpi idrici e il confine settentrionale e orientale dell'ambito, dovrà essere conservata a verde privato inedificabile una fascia della profondità di almeno m. 10,00, 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*".

l - 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.