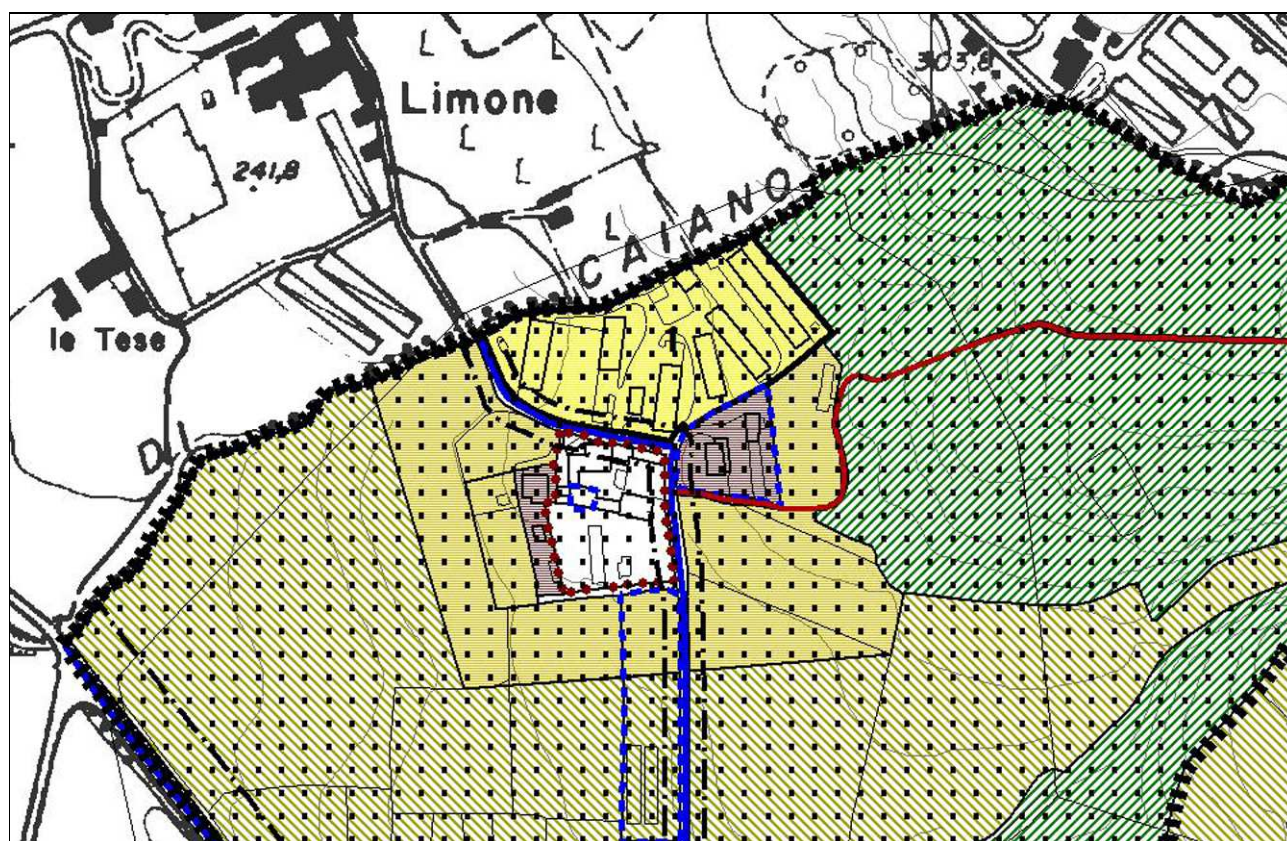


Articolo 2.12 – Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

A nord dell'abitato di Terzago, sul confine con il territorio comunale di Gavardo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg previgente come zona "Parco rurale". Si tratta di un'area sulla quale insistono edifici legati all'attività agricola.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3a – Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica: aree di elevato interesse geomorfologico, paesaggistico e naturalistico.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Eliminazione della presenza degli edifici agro-produttivi esistenti incongrui con il contesto e bonifica dell'area, anche alla luce della contiguità con il nucleo di antica formazione di Terzago e della realtà della frazione di Limone nel confinante comune di Gavardo.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- 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.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 17.560;
- U.T. ammesso nel caso di destinazione residenziale (valore indicativo): 0,23 mq/mq;
- U.T. ammesso nel caso di destinazione turistico - ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "residenze turistico alberghiere" (valore indicativo): 0,27 mq/mq;
- U.T. ammesso nel caso di destinazione turistico - ricettiva di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "alberghi" (valore indicativo): 0,32 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile nel caso di destinazione residenziale (valore vincolante): 4.000 mq;
- s.l.p. massima ammissibile nel caso di destinazione turistico - ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "residenze turistico alberghiere" (valore vincolante): 4.800 mq;
- s.l.p. massima ammissibile nel caso di destinazione turistico - ricettiva di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "alberghi" (valore vincolante): 5.600 mq;
- volume massimo ammissibile nel caso di destinazione residenziale (valore indicativo: slp x 3): 12.000 mc;
- volume massimo ammissibile nel caso di destinazione turistico - ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "residenze turistico alberghiere" (valore indicativo: slp x 3): 14.400 mc;
- volume massimo ammissibile nel caso di destinazione turistico - ricettiva di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "alberghi" (valore indicativo: slp x 3): 16.800 mc;
- altezza massima: 7,50 m; nel caso di destinazione alberghiera di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della LR 15/2007 "alberghi", per motivate esigenze funzionali e distributive è ammessa, previa deliberazione di Consiglio Comunale e previo parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio, una deroga a tale altezza.
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;

- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- 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 e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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 in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- eliminazione degli edifici agro-produttivi esistenti al fine di un migliore inserimento paesistico dell'ambito;
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici. Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

A tal fine, lo studio dell'edificabilità dell'ambito di trasformazione dovrà essere corredato da un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto in cui verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- condizioni di coerenza nel giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione, nella proporzione tra l'edificato e la percezione dello stesso dai punti panoramici, dalla viabilità storica e dagli itinerari di fruizione paesistica;
- si approfondisca la tematica della definizione nella forma urbana in rapporto al contesto agricolo, con particolare riguardo al sistema paesistico-insediativo del comune confinante;
- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle componenti di fascia lineare date dalle aree agricole di valenza paesistica e legate alla viabilità storica e/o ai percorsi di fruizione paesistica e 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.

Più puntualmente il suddetto piano paesistico di contesto dovrà, oltre a quanto sopra, prevedere:

- la tutela dell'elemento idrografico naturale ai sensi della scheda I.14 dell'all. I alle NTA del PTCP, con richiamo ai contenuti della stessa; nonché la salvaguardia, conservazione e, dove necessario, l'integrazione del sistema vegetazionale ad essa afferente;
- L'individuazione di specifiche condizioni di coerenza ed opere a verde di mitigazione paesistica nei confronti del nucleo di antica formazione e dell'emergenza storico culturale puntuale, ai sensi delle schede IV.1 e III.5-19 dell'all. I alle NTA del PTCP, con richiamo ai contenuti delle stesse.

Norma particolare

Per la destinazione residenziale sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari e quadrifamiliari.

L'attuazione delle previsioni di cui al presente ambito è subordinata al rispetto dei contenuti di salvaguardia, mitigazione e compensazione di cui all'articolo 1.13 delle presenti Norme, dove oggettivamente perseguibili e rilevata in sede di

progettazione la sussistenza di elementi puntuali di supporto alla REC. L'osservanza a tali adempimenti è valutata preventivamente al rilascio del titolo abilitativo dai competenti Uffici comunali, che possono richiedere in ogni caso approfondimenti, integrazioni ed eventuali misure mitigative/compensative in relazione alle specifiche emergenze riscontrate.

