

PGT

Area Servizi al Territorio
Comune di Desenzano del Garda
Provincia di Brescia



DOCUMENTO DI PIANO



PROGETTO DI PIANO

DP03A

Condizioni di fattibilità degli
ambiti di trasformazione e delle
previsioni di piano



Adozione deliberazione C.C. n.75 del 18/10/2016

Approvazione deliberazione C.C. n.13 del 24/03/2017

Pubblicazione BURL n. __

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Geom Luigi Rossi

DIRIGENTE AREA
SERVIZI AL TERRITORIO
Arch. Mario Spagnoli



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

Piano di Governo del Territorio

LEGENDA ESTRATTO "CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA"

- CLASSI DI SENSIBILITÀ**
- Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
 - Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
 - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
 - Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
 - Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

LEGENDA ESTRATTO "CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA"

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Area di versante molto inclinato con presenza di dissesti attivi (Loc. Vò)
- 4b - Area umida

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive
- 3a* - Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni di versante mediamente acclive
- 3b - Aree con condizioni di versanti acclivi e con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone
- 3b* - Aree con condizioni di versanti acclivi e con terreni a caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o falda subaffiorante
- 3c - Area interessata da diffusi fenomeni di instabilità superficiale
- 3c* - Area di frana stabilizzata
- 3d - Area storicamente soggetta ad allagamenti per esondazione lacustre.
- 3e - Area di accumulo di rifiuti eterogenei (ex cave dismesse, discariche, aree con vasche di accumulo di deiezioni organiche, ecc...)
- 3f - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

- 2a - Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)
- 2b - Area con terreni a caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive
- 2b* - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni di versanti mediamente acclive
- 2c - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque
- 2d - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi.
- 2e - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.
- 2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico:
 - Ambito dei cordoni morenici maggiormente pronunciati, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti;
 - Ambito dei cordoni morenici minori interposti a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; area prevalentemente agricola;
 - Fascia periacustre non artificializzata in maniera esclusiva: area di ampiezza minima pari a 10 m dalla sponda. Localmente sono presenti piccoli lembi di canneto.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL)

- AREE CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO (L.R.12/05)**
 Scenari PSL Z1a - Z1c - Z2
 Scenari Z3b con valori di Fa di sito > Fa di soglia

OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI 2° LIVELLO (D.G.R. 9 / 2616 / 2011) "SITO-SPECIFICA" PER LA DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA DI SOTTOSUOLO DI PROGETTO
 ovvero
OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.
 SCENARI PSL Z4a E Z4c con valori locali di Fa di sito > Fa di soglia (per edifici con periodo 0,1s-0,5s)

AREE CON OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SISMICA NAZIONALE
 SCENARI PSL Z4a E Z4c con valori di Fa di sito < Fa di soglia

LEGENDA ESTRATTO "CARTA DEI RISCHI - CRITICITÀ E TUTELE"

EMERGENZE

- Perimetro Nuclei di Antica Formazione
- Vincolo monumentale "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004)
- Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)
- Beni decretati / segnalati da PTCP
- Vincolo monumentale, zona di rispetto (D. Lgs 42/2004, ex L.1089/39, art. 1, 21)
- Fascia di rispetto a lago (300 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L.431/85)
- Aree a pericolosità media o moderata (ai sensi della L. 183/89)
- Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana attiva (ai sensi della L. 183/89)
- Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana stabilizzata (ai sensi della L. 183/89)
- Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) D.M. 14.11.62, D.M. 16.03.1956, D.M. 16.12.1956, D.M. 20.05.1967, D.M.20.07.1960, D.M.5.11.1956, D.G.R. 7308 del 19/05/2009
- Vincolo ambientale, bellezze individue (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) "parco, filari e cipressi" D.M. 261 del 14/03/1960
- Zone umide
- Aree boscate
- Parco Locale di Interesse sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano"
- Monumento naturale area umida S.Francesco (DGR 8/8136)
- Ambito del Progetto strategico del Parco delle Battaglie per futura attivazione del PLIS S.Martino
- Porto di Desenzano del Garda Rete di trasporto Pubblico su acqua
- Stazione ferroviaria di Desenzano del Garda Rete ferroviaria Milano-Venezia
- Caselli autostradali: "Desenzano del Garda" e "Sirmione" Rete autostradale Milano-Venezia
- Fascia di arretramento stradale e ferroviario
- Ambito di rispetto ferroviario
- Ambito interessato dalla linea linea di progetto TAV (Corridoio 5 TEN-T Lisbona Kiev)
- Perimetrazione ambiti di rispetto cimiteriale

SINTESI DELLE VOCAZIONI E LIMITI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

- Livello 4 Aree non compatibili a trasformazioni

CRITICITÀ

- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art.94 del D.Lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni. La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa.
- Stabilimenti suscettibili di causare incidenti rilevanti "RIR" e relativo ambito di rispetto ATO GAS-FAPP s.n.c. deposito di Gas liquefatti
- Aziende soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale "AIA" Gobbi Frattini s.r.l.
- Ambiti di rispetto dagli allevamenti
- Siti da bonificare art 251 D.lgs 152/2006
- Elettrodotti su Tralicci 130 - 380 Kv
- Elettrodotti su pali
- Ambiti produttivi significativi
- Antenne - Ripetitori

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

Piano di Governo del Territorio



LEGENDA ESTRATTO "TAVOLA DI SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE"

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

- Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive
- Prati permanenti con assenza di specie arboree ed arbustive sparse
- Vegetazione naturale erbacea
- Aree boscate
- Aree verdi incolte
- Canneti
- Lago
- Morfologie glaciali (Morena di fondo)
- Morfologie glaciali (Cordoni morenici)
- Morfologie glaciali (Scaricatori fluvioglaciali, vallette a fondo piatto e depressioni intermoreniche)
- Crinali e creste moreniche
- Orli di terrazzo di contatto glaciale
- Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica - Aree torbose
- Corpi idrici significativi

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

- Vigneti
- Frutteti e frutti minori
- Culture orticole a pieno campo
- Bacini idrici - Laghetti di captazione della falda freatica
- Edifici rurali esterni al TUC
- Aree agricole di valenza paesistica
- Oliveti
- Culture flo-ro-vivaistiche a pieno campo
- Seminativi semplici
- Bacini idrici - Laghetti
- Edifici rurali interni al TUC

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

- Rete stradale storica principale
- Strada di interesse storico (romana)
- Testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria
- Chiesa, parrocchia, pieve, santuario
- Castello
- Ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura
- Monumenti civili
- Sito periodo romano
- Sito periodo altomedioevale
- Zona archeologica
- Rete stradale storica secondaria
- Rete ferroviaria storica
- Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario
- Palazzo, villa storica
- Villa, casa
- Stazione ferroviaria
- Sito periodo preistorico
- Sito periodo incerto
- Luoghi dell'identità regionale (sa PTR)
- Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

- Edifici dei Nuclei di Antica Formazione
- Ambiti delle trasformazioni condizionate

RILEVANZA PAESISTICA (COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO)

- Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme
- Nuovi contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- Visuali panoramiche
- Visuali sensibili (sa PTR)
- Corridoi di valorizzazione paesistica
- Sentieri e piste ciclabili di valenza paesistica
- Pista ciclabile "Percorso Basso Garda"
- Itinerari di fruizione paesistica
- Strada dei vini
- Strade panoramiche (sa PTR)
- Tracciati guida paesaggistici (sa PTR)
- Greenway del Benaco
- Ciclopista dei laghi lombardi

COMPONENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO DEL PAESAGGIO

- Ambiti degradati soggetti ad usi diversi
- Elettrodotti ad alta tensione



CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

"R": RESIDENZA

- Ra** Residenza extra agricola
- Rb** Residenza agricola
- Rc** Residenza. Extra agr. in ambiti agricoli
- Rd** Residenza. di servizio
- Re** Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

"T": TURISTICO

- Ta** Alberghi o Hotel
- Tb** Residenza Turistica Alberghiera-RTA
- Tc** Alberghi Diffusi
- Td** Condhotel
- Te** Casa per ferie
- Tf** Ostelli per la gioventù
- Tg** Case e appartamenti per vacanze
- Th** Foresterie Lombarde
- Ti** Locande
- Tl** Bed & Breakfast
- Tm** Villaggi Turistici
- Tn** Campeggi
- To** Aree di Sosta

"D": DIREZIONALE

- Da** Complessi per uffici e uffici
- Db** Studi professionali
- Dc** Uffici complementari ad altre attività

"C": COMMERCIALE

- Ca** Esercizi di vicinato
- Cb** Media distribuzione di vendita
-Cb1 esercizi con SV. ricompresa tra i 251 e i 400 mq
-Cb2 esercizi con SV. ricompresa tra i 401 e i 2500 mq
- Cc** Grande distribuzione di vendita
- Cd** Centro commerciale
- Ce** Vendita di merci ingombranti
- Cf** Pubblici esercizi
- Cg** Distributori di carburante
- Ch** Nuovi formati commerciali
- Ci** Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
- Cl** Esercizio di spaccio aziendale

"P": PRODUTTIVO

- Pa** Produttivo extra agricolo in zona agricola
- Pb** Artigianato di servizio
- Pc** Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
- Pd** Artigianato e industria
- Pe** Attività estrattiva
- Pf** Depositi a cielo aperto

"A": AGRICOLO

- Aa** Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
- Ab** Ricoveri di animali per esigenze familiari
- Ac** Allevamenti zootecnici non intensivi
- Ad** Allevamenti zootecnici intensivi
- Ae1** Serre fisse
- Ae2** Serre mobili
- Af** Attività agrituristica

"S": STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

- Sa** Discoteche e sale da ballo
- Sb** Attrezzature culturali per lo spettacolo
- Sc** Parcheggi privati autorimesse e/o garage
- Sd** Attrezzature sportive
- Se** Attrezzature sportive spettacolari
- Sf** Attrezzature per la salute

"SP": SERVIZI PUBBLICI

- SPa** Parcheggi pubblici
- SPb** Verde pubblico
- SPc** Scuole per l'istruzione d'obbligo e superiore
- SPd** Servizi pubblici di livello comunale
- SPe** Attrezzature pubbliche di interesse generale
- SPf** Impianti di interesse generale

Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole

Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

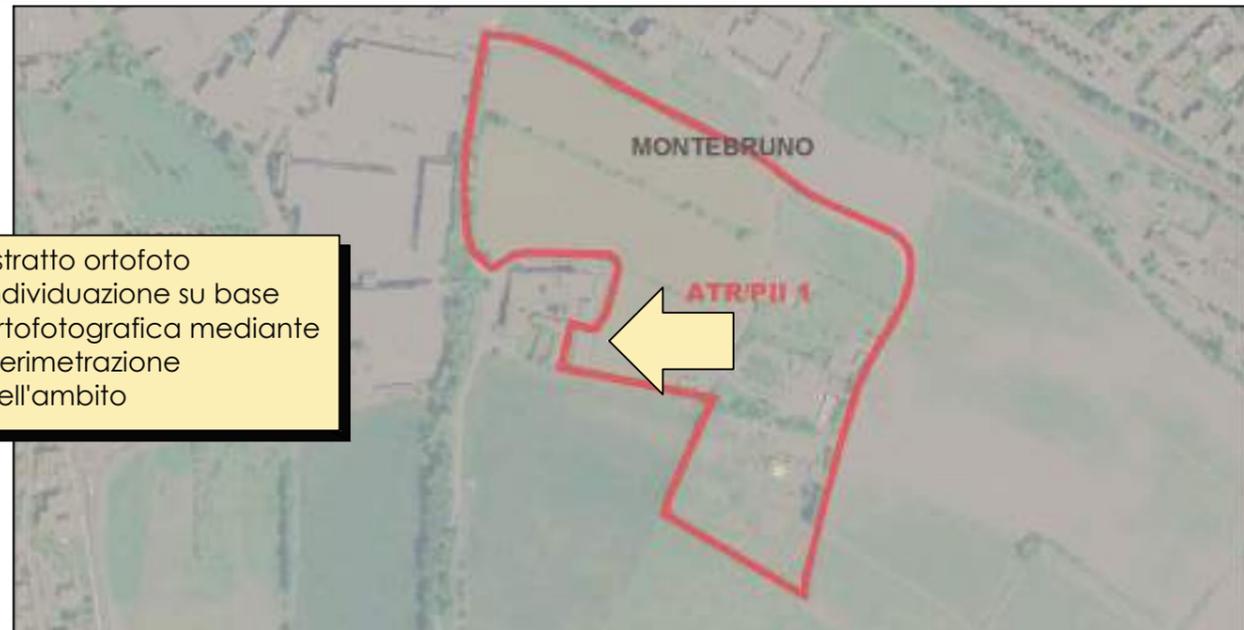
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AT n°	Parametri Attivi				Sigla identificativa dell'ambito di riferimento
Località	Sup.Territoriale (mq) <i>stima da aerofotogrammetrico</i>	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Sip max (mq) <i>da stima volume /3mt</i>
	Volume a mercato (100% (mq))	Volume a mercato (10% (mc))	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10% (mq)	
			Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)	
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)	Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)	Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)		

Indici e parametri urbanistici
La tabella riassume le potenzialità insediativ, il carico insediativ degli abitanti teorici insediabili (in caso di destinazioni a carattere residenziale e le dotazioni minime da reperire in loco o da monetizzare.

Prescrizioni specifiche e Indicazioni morfologiche
Le indicazioni morfologiche contenute nel sopracitato allegato assumono valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati dal Documento di Piano (AT, AT/PII, ATR/RP, ATP) avviene attraverso l'approvazione di Piani Attuativi Comunali (art. 12 l.r. 12/2005).
Il riferimento ai Programmi Integrati di Intervento di cui alla sigla PII rimanda ai contenuti di eventuali procedure in corso all'atto di adozione del PGT. LE norme di cui alle presenti schede sono da considerarsi efficaci in caso di conclusione non positiva della procedura di PII in corso.
La conclusione di tali procedure prevale per contenuti insediativi e dotazioni rispetto a quanto indicato nelle schede del DP_3A



Estratto ortofoto
Individuazione su base ortofotografica mediante perimetrazione dell'ambito

LEGENDA Perimetro ambito/comparto

Identificazione dell'ambito su base ortofotografica



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

AT n°	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	Riconferma/ Nuova previsione	
Reticolo idrografico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	
Inquadramento acustico		
Reti tecnologiche	Interferenze con il territorio	
Valore agro-forestale	Impatti sul sistema ambi	
Componenti paesistiche interessate	Giudizio di Compatibilità paesistica	
Classe di sensibilità paesistica	Strategie dell'intervento e Obiettivi	
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale Note prescrittive riguardanti l'assetto urbanistico e territoriale dell'ambito, al fine di ridurre l'impatto indotto sul paesaggio	

Check-list delle condizioni ambientali
Ciascun ambito è corredato da specifica analisi delle componenti paesistiche intercettate che consente di formulare un giudizio complessivo che conferma la compatibilità ambientale dell'ambito

Vocazioni funzionali
Indicazione per ciascun ambito della vocazione funzionale principale ammessa e, con essa, delle destinazioni d'uso complementari, in alcuni casi con limitazioni rispetto al peso insediativo ammissibile (% della slp)

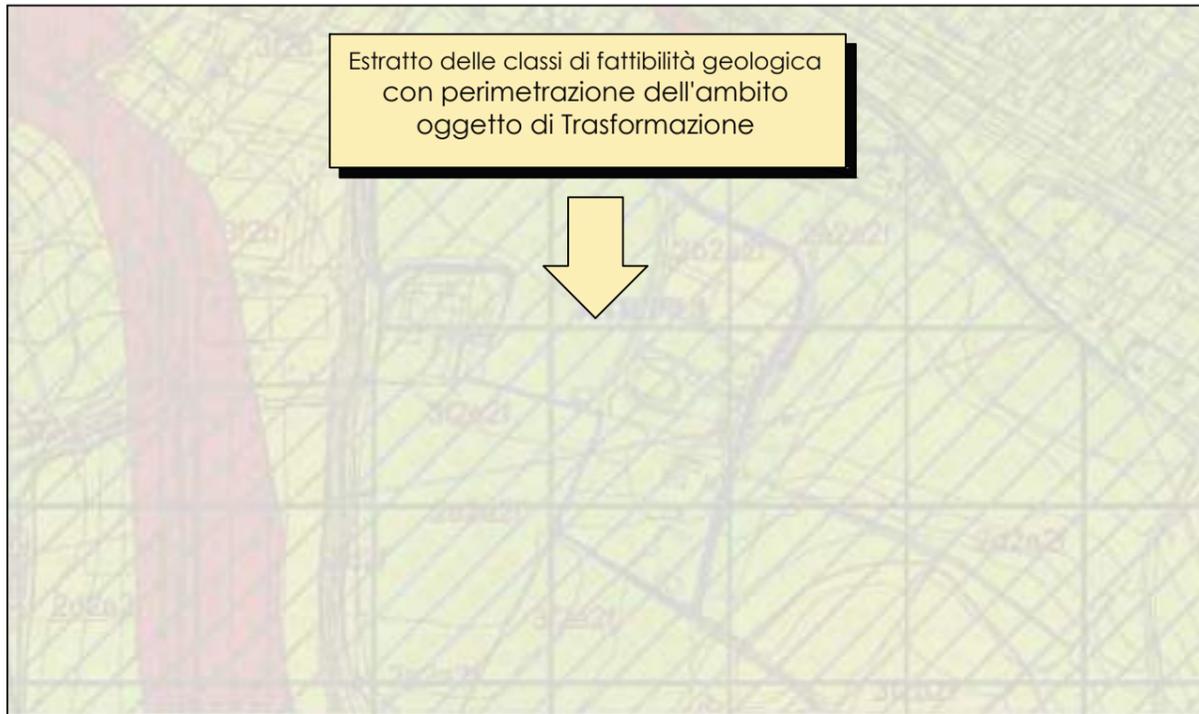
Ambiti di Trasformazione

DESTINAZIONI		Xxa 100%	destinazione Prevalente QUOTA MASSIMA 100%	Xxa 100%	destinazione compatibile QUOTA MASSIMA 100%	Xxa 20%	destinazione secondaria QUOTA MASSIMA 100%	Xxa N	destinazione NON compatibile				
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE			P - PRODUTTIVO			D - DIREZIONALE							
Ra	Rb	Rc	Rd	Re	Pa	Pb	Pc	Pd	Pe	Pf	Da	Db	Dc
T - TURISTICO													
C - COMMERCIALE													
A - AGRICOLA													

Note

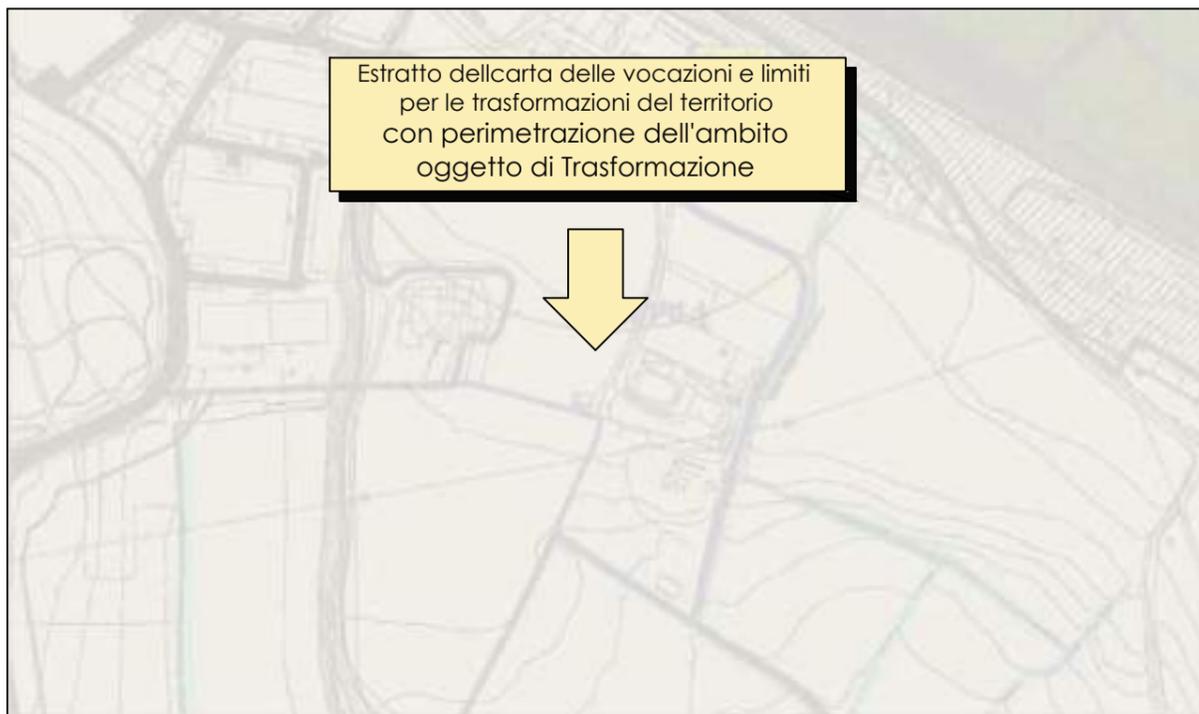


AT n°



Estratto delle classi di fattibilità geologica con perimetrazione dell'ambito oggetto di Trasformazione

Estratto classi di fattibilità geologica



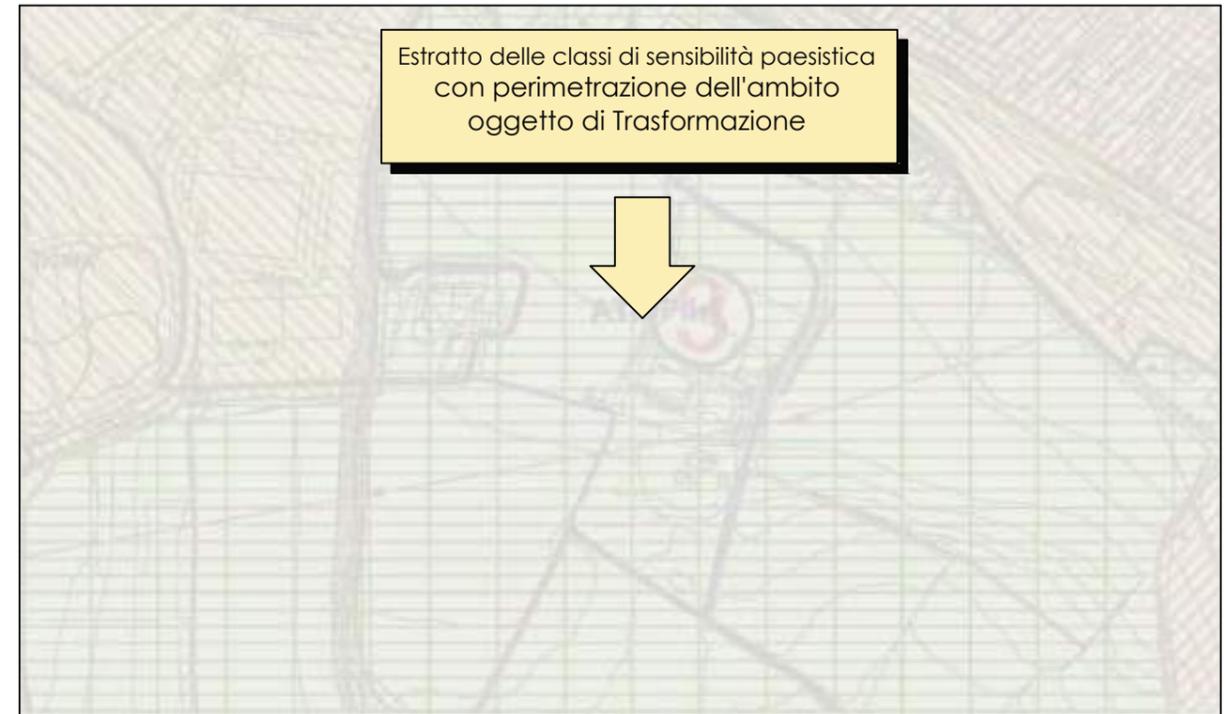
Estratto dell'carta delle vocazioni e limiti per le trasformazioni del territorio con perimetrazione dell'ambito oggetto di Trasformazione

Estratto vocazioni e limiti per le trasformazioni del territorio

Ambiti di **T**rasformazione

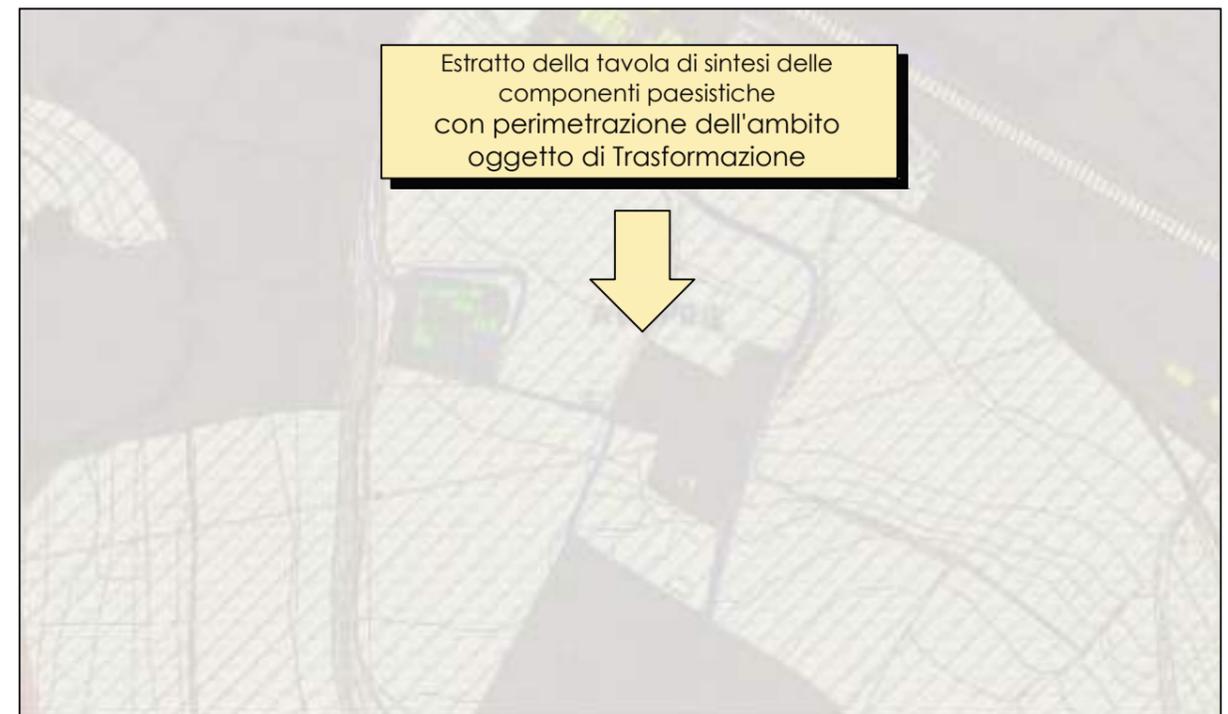


AT n°



Estratto delle classi di sensibilità paesistica con perimetrazione dell'ambito oggetto di Trasformazione

Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche con perimetrazione dell'ambito oggetto di Trasformazione

Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATR PII 1		Parametri attuativi			
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Montebruno	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 60.369	Residenziale bassa densità	0,50	30.185	10.062
	Volume a mercato libero = 90% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10% (mq)	
	27.166,50	3.018,50	9.055,80	1.006,20	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	172,48 ab	80,56 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
6.899,31 mq		5.174,49 mq		1.724,83 mq	

Prescrizioni specifiche

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. 90% volume destinato a mercato libero e 10% volume destinato a mercato convenzionato. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 2 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi. Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura indicata nella scheda S-3 limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità. L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi. In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Identificazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziali Programmi Integrati di Intervento

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA Piano di Governo del Territorio



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

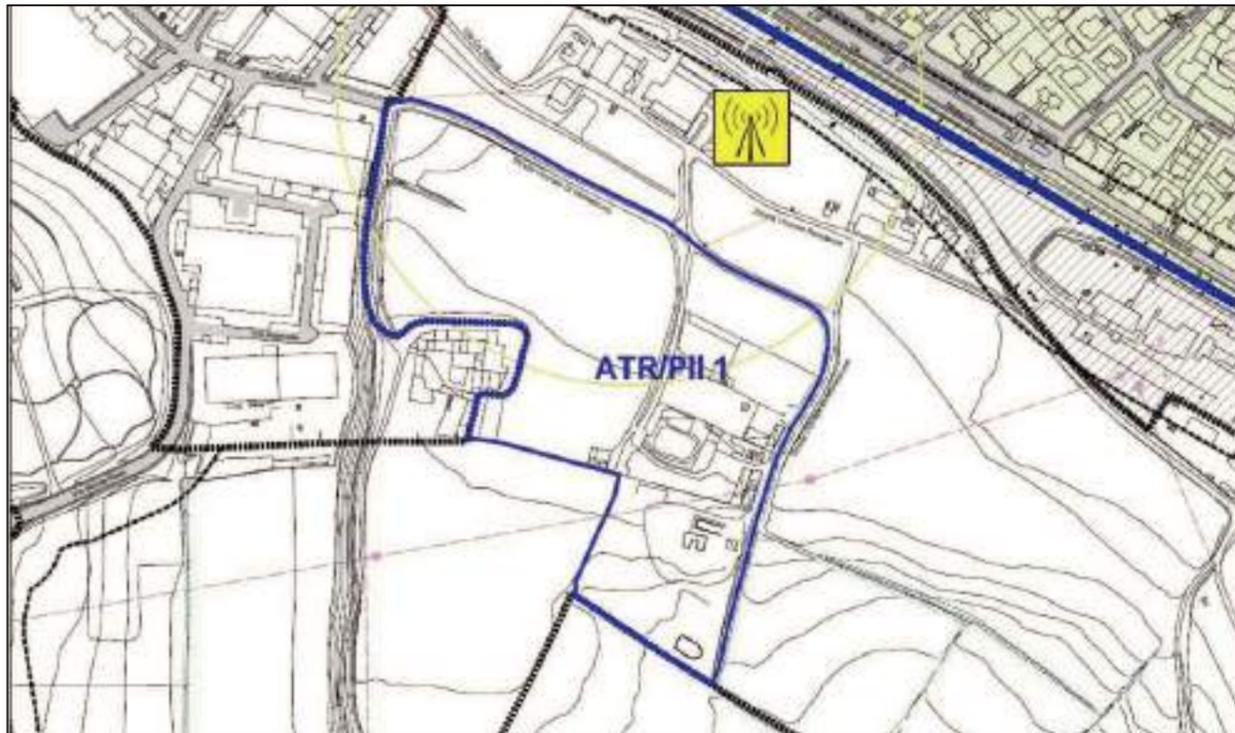
ATR PII 1		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2b 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto per gli allevamenti. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto La porzione ovest dell'ambito rientra nel PRA 3 (Piano di Risanamento Acustico - insediamenti produttivi di via Monte Baldo)	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> cordoni morenici e aree verdi incolte (parzialmente nei sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda e boschi di latifoglie); <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi, filari, cascine; <i>Rilevanza paesistica:</i> marginalmente interessato da itinerario di fruizione paesistica e dal percorso del Basso Garda; <i>Criticità:</i> elettrodotto	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito di prevedere nel piano paesistico di contesto le adeguate e necessarie opere a verde di mitigazione ambientale verso l'edificato produttivo esistente al lato ovest, verso il contesto agricolo e verso la ferrovia, se possibile incrementando ulteriormente le fasce boscate già previste dalla scheda dell'ambito.		
DESTINAZIONI <input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% <input type="checkbox"/> Xxb destinazione compatibile QUOTA MASSIMA <input type="checkbox"/> Xxc destinazione secondaria QUOTA MASSIMA <input type="checkbox"/> Xxd destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZIALE DESTINAZIONE PREVALENTE <input checked="" type="checkbox"/> Ra <input type="checkbox"/> Rb <input type="checkbox"/> Rc <input type="checkbox"/> Rd <input type="checkbox"/> Re <input type="checkbox"/> Rf <input type="checkbox"/> Rg <input type="checkbox"/> Rh <input type="checkbox"/> Ri <input type="checkbox"/> Rj <input type="checkbox"/> Rk <input type="checkbox"/> Rl <input type="checkbox"/> Rm <input type="checkbox"/> Rn <input type="checkbox"/> Ro <input type="checkbox"/> Rp <input type="checkbox"/> Rq <input type="checkbox"/> Rr <input type="checkbox"/> Rs <input type="checkbox"/> Rt <input type="checkbox"/> Ru <input type="checkbox"/> Rv <input type="checkbox"/> Rw <input type="checkbox"/> Rx <input type="checkbox"/> Ry <input type="checkbox"/> Rz <input type="checkbox"/>			
P - PRODUTTIVO <input type="checkbox"/> Pa <input type="checkbox"/> Pb <input type="checkbox"/> Pc <input type="checkbox"/> Pd <input type="checkbox"/> Pe <input type="checkbox"/> Pf <input type="checkbox"/> Pg <input type="checkbox"/> Ph <input type="checkbox"/> Pi <input type="checkbox"/> Pj <input type="checkbox"/> Pk <input type="checkbox"/> Pl <input type="checkbox"/> Pm <input type="checkbox"/> Pn <input type="checkbox"/> Po <input type="checkbox"/> Pp <input type="checkbox"/> Pq <input type="checkbox"/> Pr <input type="checkbox"/> Ps <input type="checkbox"/> Pt <input type="checkbox"/> Pv <input type="checkbox"/> Pw <input type="checkbox"/> Px <input type="checkbox"/> Py <input type="checkbox"/> Pz <input type="checkbox"/>			
T - TURISTICO <input type="checkbox"/> Ta <input type="checkbox"/> Tb <input type="checkbox"/> Tc <input type="checkbox"/> Td <input type="checkbox"/> Te <input type="checkbox"/> Tf <input type="checkbox"/> Tg <input type="checkbox"/> Th <input type="checkbox"/> Ti <input type="checkbox"/> Tj <input type="checkbox"/> Tk <input type="checkbox"/> Tl <input type="checkbox"/> Tm <input type="checkbox"/> Tn <input type="checkbox"/> To <input type="checkbox"/> Tp <input type="checkbox"/> Tq <input type="checkbox"/> Tr <input type="checkbox"/> Ts <input type="checkbox"/> Tt <input type="checkbox"/> Tu <input type="checkbox"/> Tv <input type="checkbox"/> Tw <input type="checkbox"/> Tx <input type="checkbox"/> Ty <input type="checkbox"/> Tz <input type="checkbox"/>			
C - COMMERCIALE <input type="checkbox"/> Ca <input type="checkbox"/> Cb1 <input type="checkbox"/> Cb2 <input type="checkbox"/> Cc <input type="checkbox"/> Cd <input type="checkbox"/> Ce <input type="checkbox"/> Cf <input type="checkbox"/> Cg <input type="checkbox"/> Ch <input type="checkbox"/> Ci <input type="checkbox"/> Cl <input type="checkbox"/> Cm <input type="checkbox"/> Cn <input type="checkbox"/> Co <input type="checkbox"/> Cp <input type="checkbox"/> Cq <input type="checkbox"/> Cr <input type="checkbox"/> Cs <input type="checkbox"/> Ct <input type="checkbox"/> Cu <input type="checkbox"/> Cv <input type="checkbox"/> Cw <input type="checkbox"/> Cx <input type="checkbox"/> Cy <input type="checkbox"/> Cz <input type="checkbox"/>			
S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO <input type="checkbox"/> Sa <input type="checkbox"/> Sb <input type="checkbox"/> Sc <input type="checkbox"/> Sd <input type="checkbox"/> Se <input type="checkbox"/> Sf <input type="checkbox"/> Sg <input type="checkbox"/> Sh <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> Sj <input type="checkbox"/> Sk <input type="checkbox"/> Sl <input type="checkbox"/> Sm <input type="checkbox"/> Sn <input type="checkbox"/> So <input type="checkbox"/> Sp <input type="checkbox"/> Ss <input type="checkbox"/> St <input type="checkbox"/> Su <input type="checkbox"/> Sv <input type="checkbox"/> Sw <input type="checkbox"/> Sx <input type="checkbox"/> Sy <input type="checkbox"/> Sz <input type="checkbox"/>			
A - AGRICOLO <input type="checkbox"/> Aa <input type="checkbox"/> Ab <input type="checkbox"/> Ac <input type="checkbox"/> Ad <input type="checkbox"/> Ae <input type="checkbox"/> Ae2 <input type="checkbox"/> Af <input type="checkbox"/> Ag <input type="checkbox"/> Ah <input type="checkbox"/> Ai <input type="checkbox"/> Aj <input type="checkbox"/> Ak <input type="checkbox"/> Al <input type="checkbox"/> Am <input type="checkbox"/> An <input type="checkbox"/> Ao <input type="checkbox"/> Ap <input type="checkbox"/> Aq <input type="checkbox"/> Ar <input type="checkbox"/> As <input type="checkbox"/> At <input type="checkbox"/> Au <input type="checkbox"/> Av <input type="checkbox"/> Aw <input type="checkbox"/> Ax <input type="checkbox"/> Ay <input type="checkbox"/> Az <input type="checkbox"/>			
SP - SERVIZI PUBBLICI <input type="checkbox"/> SPa <input type="checkbox"/> SPb <input type="checkbox"/> SPc <input type="checkbox"/> SPd <input type="checkbox"/> SPE <input type="checkbox"/> SPf <input type="checkbox"/> SPg <input type="checkbox"/> SPH <input type="checkbox"/> SPI <input type="checkbox"/> SPJ <input type="checkbox"/> SPK <input type="checkbox"/> SPL <input type="checkbox"/> SPM <input type="checkbox"/> SPN <input type="checkbox"/> SPO <input type="checkbox"/> SPP <input type="checkbox"/> SPS <input type="checkbox"/> SPT <input type="checkbox"/> SPU <input type="checkbox"/> SPV <input type="checkbox"/> SPW <input type="checkbox"/> SPX <input type="checkbox"/> SPY <input type="checkbox"/> SPZ <input type="checkbox"/>			
Note _Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			



ATR PII 1



Estratto classi di fattibilità geologica

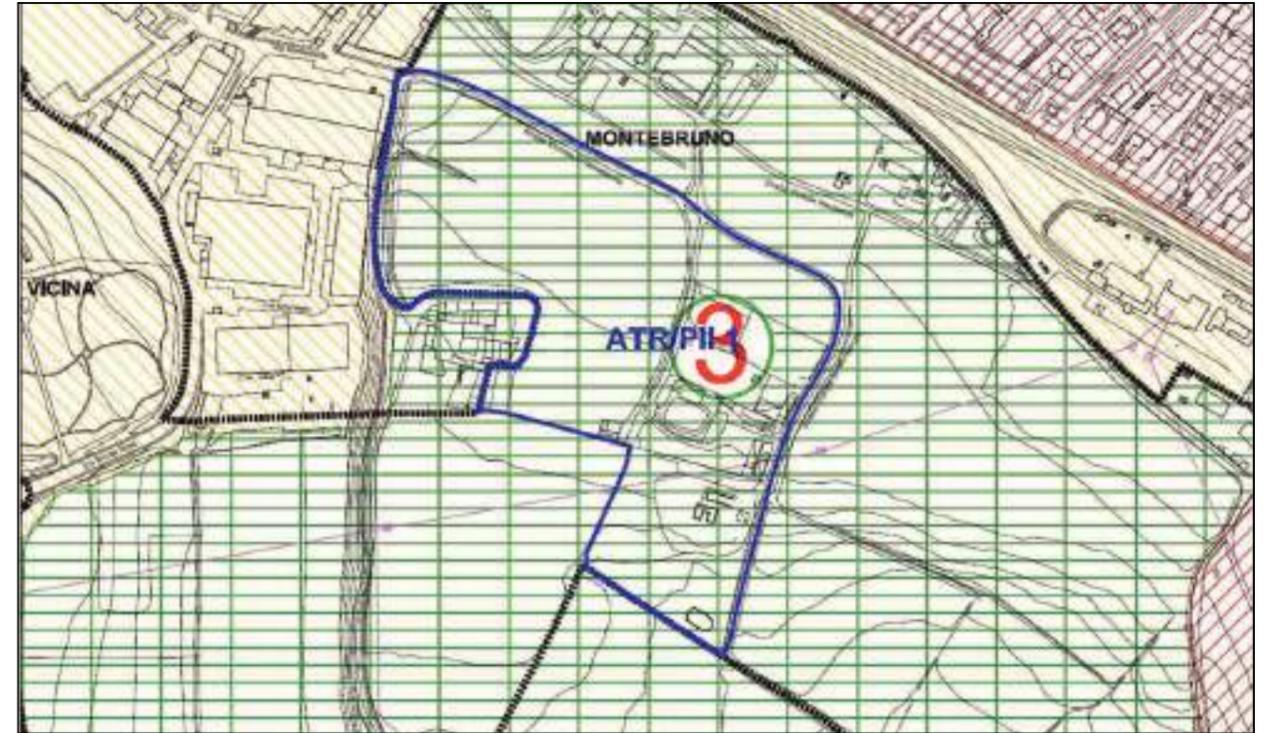


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

Ambiti di Trasformazione Residenziali
Programmi Integrati di Intervento



ATR PII 1



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

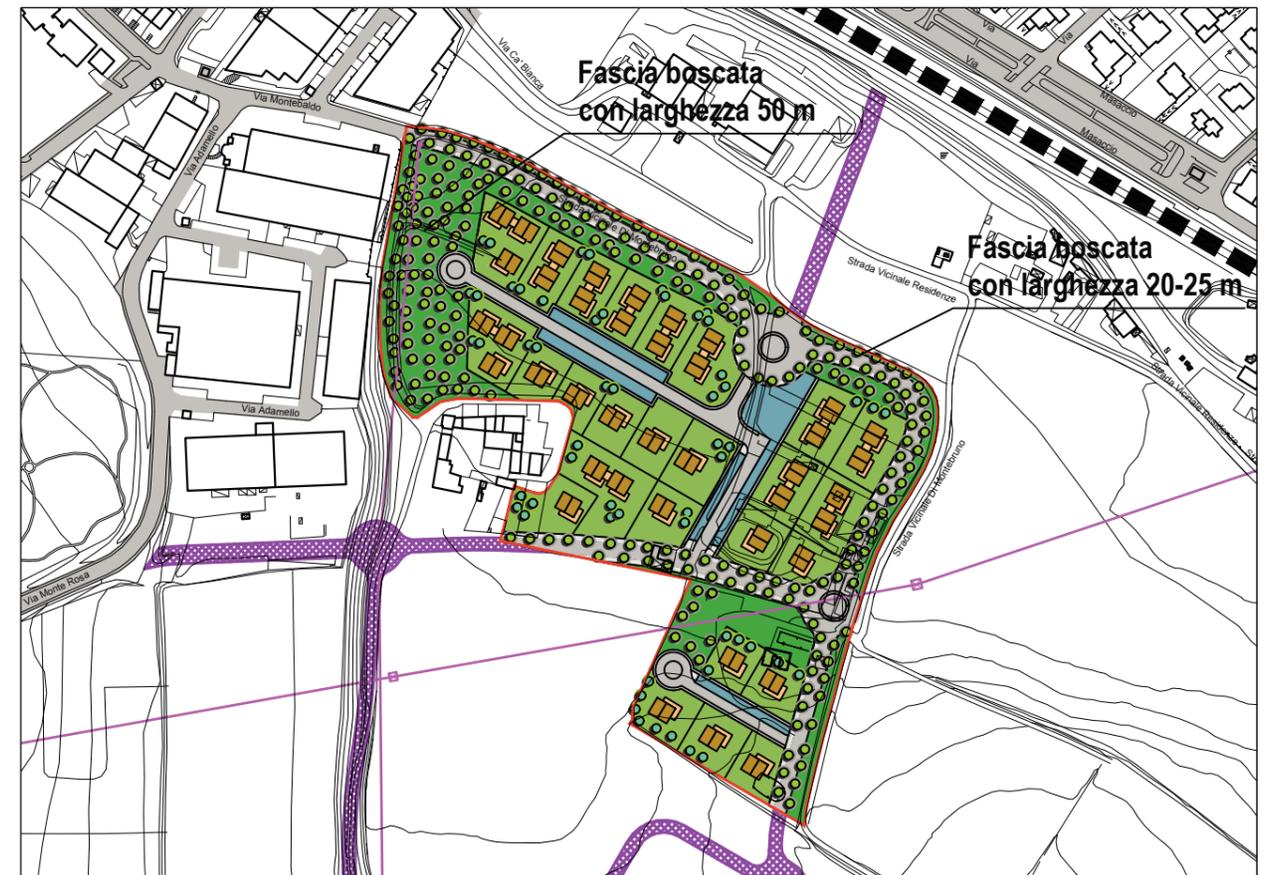
ATR PII 1	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Montebruno	<p>L'ambito di trasformazione ATR-PII 1 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montebruno, per la quale il PRG prevedeva (per una porzione di essa) insediamenti a prevalenza d'uso residenziale.</p> <p>Tale ambito è attiguo al Tessuto Urbano Consolidato il quale vede la presenza dell'infrastruttura ferroviaria Milano-Venezia a nord e della Strada Statale Padana Superiore a sud in località Grezze*.</p> <p>L'ATR-PII 1 si configura quindi come ambito libero (si registra la presenza di alcuni manufatti edilizi), con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo, esistente in località Montebruno, considerando il potenziamento e riqualificazione della viabilità di connessione con il sistema urbanizzato esistente, relazionandosi con le previsioni di espansione a sud in località Grezze.</p> <p>La trasformazione di tale ambito, a destinazione prevalentemente residenziale, dovrà prevedere un assetto della nuova viabilità che permetta una connessione con le attuali Via Monte Rosa e Via Monte Baldo con direzioni est ovest, e una connessione con superamento della cesura ferroviaria verso nord. I collegamenti in direzione sud dovranno relazionarsi con le previsioni di espansione in località Grezze.</p> <p>Dovranno essere previsti e realizzati percorsi ciclo-pedonali quali elemento di collegamento tra le nuove previsioni e l'esistente, nonché fasce di mitigazione ad alta compensazione ambientale atte a ridurre fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico.</p>

LEGENDA
 Perimetro ambito/comparto



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione Residenziali
Programmi Integrati di Intervento



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

 Perimetro ambito	 Edifici privati	 Verde pubblico
 Parcheggi pubblici	 Viabilità pubblica	 Percorsi pedonali, piste ciclabili e altri spazi pubblici di arredo urbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

ATR PII 8	Parametri attuativi				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Chiodi di Sopra - casello autostradale	stima da aerofotogrammetrico 7.690	Residenziale bassa densità	0,60	4.614	1.538
	Volume a mercato libero = 80% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 20% (mc)	SLP a mercato libero = 80% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 20% (mq)	
	3.691	923	1.230	308	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	26,37 ab	12,31 fam
Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)	
1.054,63 mq		790,97 mq *		* 263,66 mq	

Prescrizioni specifiche

L'ambito ATR PII8 è composto dai sub-ambiti A e B la cui attuazione è consentita anche singolarmente. In caso di attuazione per singoli ambiti, ad ognuno di essi viene assegnata una volumetria proporzionale alla superficie territoriale e conseguentemente anche i restanti parametri e le dotazioni di servizi da reperire o monetizzare sono da quantificare in rapporto alla volumetria del comparto.

L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto a est come da estratto grafico.

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

80% volume destinato a mercato libero e 20% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab.

* Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, nonché l'onere della riqualificazione territoriale del comparto identificato come "restauro del paesaggio agrario" costituiranno scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.



LEGENDA ▬ Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziali Programmi Integrati di Intervento

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA Piano di Governo del Territorio

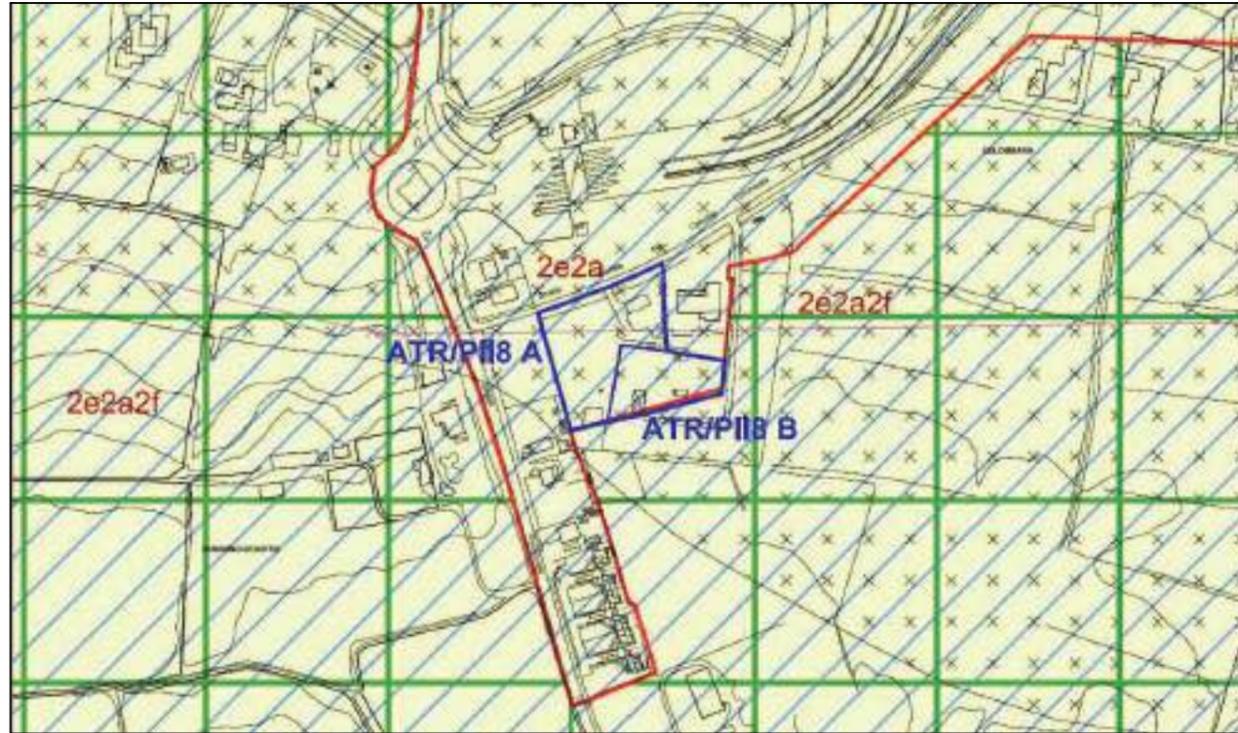


Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

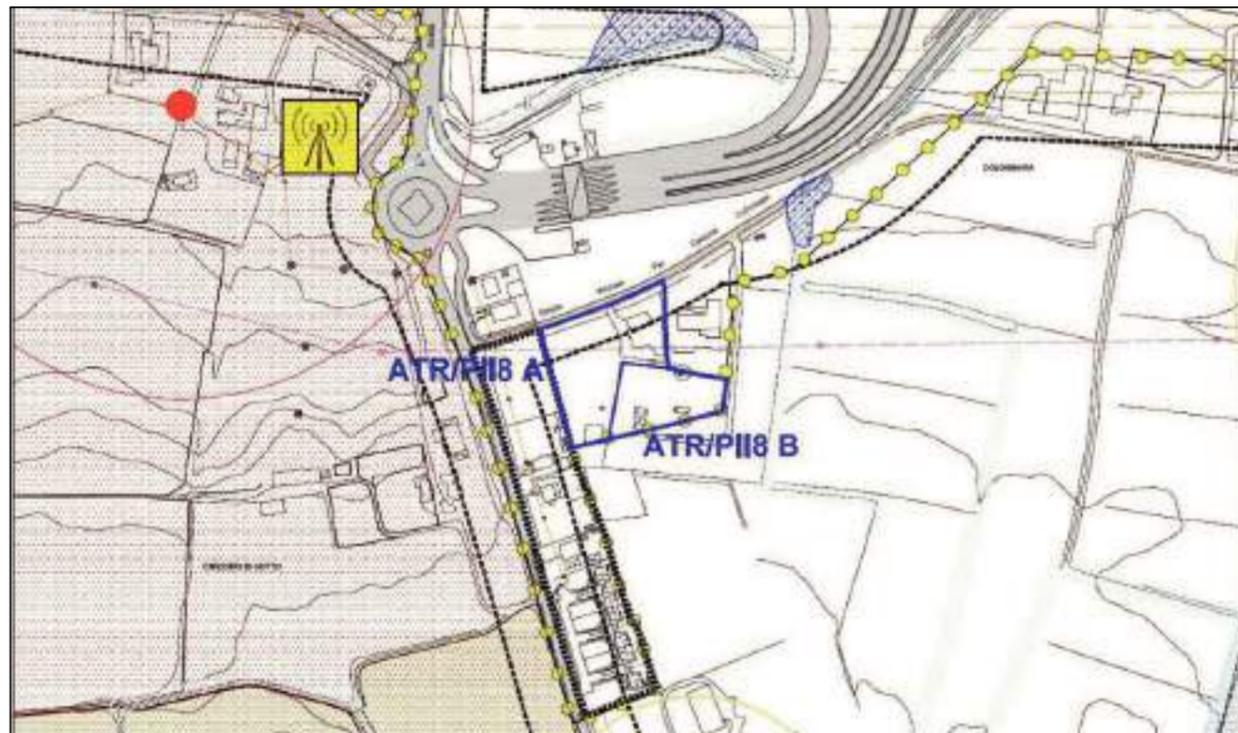
ATR PII 8	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente la fascia di rispetto stradale e quella di medio grado del reticolo idrico minore. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE IV: aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agroforestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Componente di criticità e degrado del paesaggio: elettrodotto. Paesaggio fisico e naturale: specie arboree e arbustive e cordoni morenici Paesaggio urbano: aree urbane	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto a est come da estratto grafico. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel piano paesistico di contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente e di prestare attenzione alla componente Ambiti ad Elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della rete stradale storica, a tal proposito si raccomanda di prevedere le edificazioni a minore altezza (due piani) nella parte occidentale del comparto (verso le sopra richiamate componenti paesistiche) e di prevedere le opere di mitigazione degli effetti verso il casello autostradale e verso gli ambiti agricoli.		
DESTINAZIONI	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% <input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA <input type="checkbox"/> Xxa destinazione secondaria QUOTA MASSIMA <input type="checkbox"/> Xxa destinazione NON compatibile		
R - RESIDENZIALE DESTINAZIONE PREVALENTE	P - PRODUTTIVO		
<input checked="" type="checkbox"/> Ra 100% <input type="checkbox"/> Rb <input type="checkbox"/> Rc <input type="checkbox"/> Rd <input type="checkbox"/> Re	<input type="checkbox"/> Pa <input type="checkbox"/> Pb <input type="checkbox"/> Pc <input type="checkbox"/> Pd <input type="checkbox"/> Pe <input type="checkbox"/> Pf <input type="checkbox"/> Da 20% <input type="checkbox"/> Db 20% <input type="checkbox"/> Dc		
<input type="checkbox"/> Ta 20% <input type="checkbox"/> Tb <input type="checkbox"/> Tc <input type="checkbox"/> Td <input type="checkbox"/> Te <input type="checkbox"/> Tf <input type="checkbox"/> Tg <input type="checkbox"/> Th <input type="checkbox"/> Ti <input type="checkbox"/> Tl <input type="checkbox"/> Tm <input type="checkbox"/> Tn <input type="checkbox"/> To	T - TURISTICO		
<input type="checkbox"/> Ca 20% <input type="checkbox"/> Cb1 <input type="checkbox"/> Cb2 <input type="checkbox"/> Cc <input type="checkbox"/> Cd <input type="checkbox"/> Ce <input type="checkbox"/> Cf <input type="checkbox"/> Cg <input type="checkbox"/> Ch <input type="checkbox"/> Ci <input type="checkbox"/> Cl	<input type="checkbox"/> Sa <input type="checkbox"/> Sb <input type="checkbox"/> Sc <input type="checkbox"/> Sd <input type="checkbox"/> Se <input type="checkbox"/> Sf		
<input type="checkbox"/> Aa <input type="checkbox"/> Ab <input type="checkbox"/> Ac <input type="checkbox"/> Ad <input type="checkbox"/> Ae <input type="checkbox"/> Ae2 <input type="checkbox"/> Af	<input type="checkbox"/> SPa <input type="checkbox"/> SPb <input type="checkbox"/> SPc <input type="checkbox"/> SPd <input type="checkbox"/> SPe <input type="checkbox"/> SPf		
A - AGRICOLO	S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO		
<input type="checkbox"/> SPa <input type="checkbox"/> SPb <input type="checkbox"/> SPc <input type="checkbox"/> SPd <input type="checkbox"/> SPe <input type="checkbox"/> SPf	SP - SERVIZI PUBBLICI		
Note	_Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole		



ATR PII 8



Estratto classi di fattibilità geologica

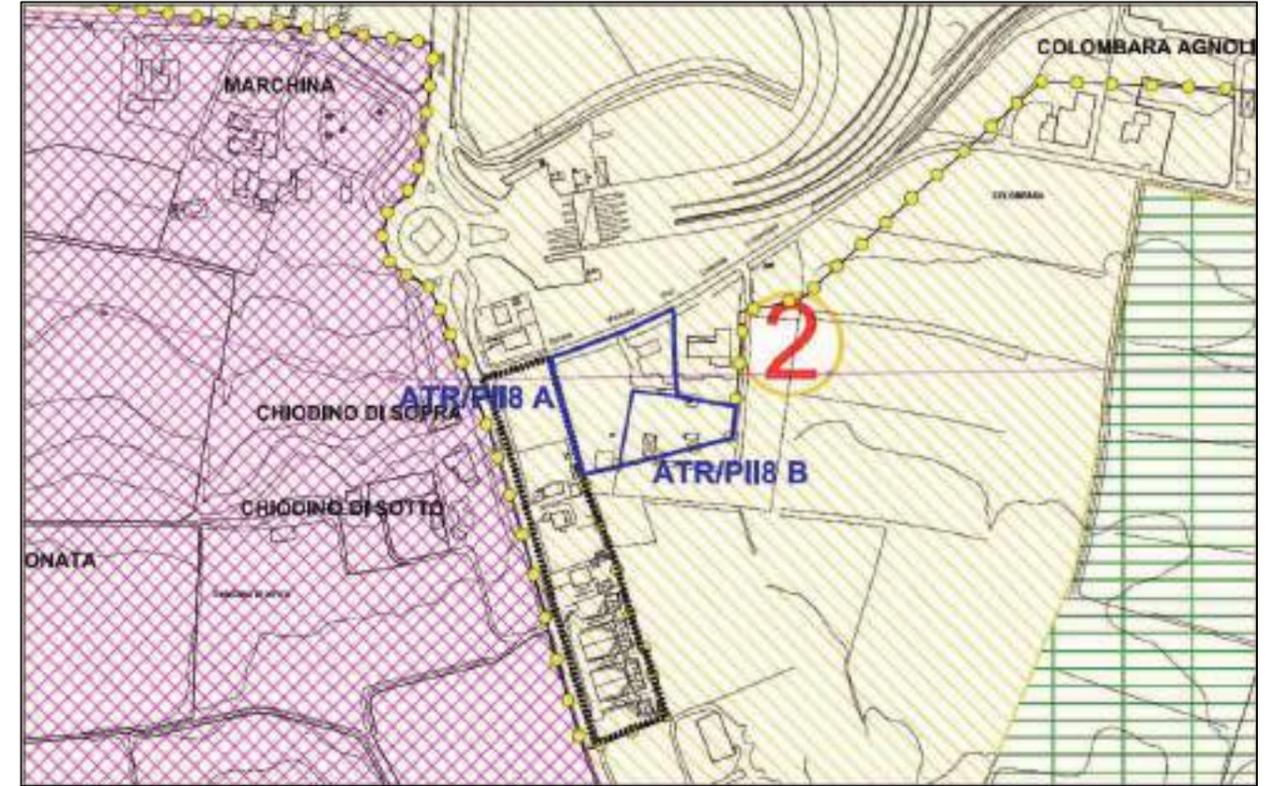


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

Ambiti di **Trasformazione Residenziale**
 Programmi Integrati di Intervento



ATR PII 8



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR PII 8	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Cremaschina Fienile	<p>L'ambito di trasformazione ATR-PII 8 interessa una porzione di territorio localizzata in località Chiodi di sopra posta a sud del casello Autostradale "uscita Sirmione" limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via dei Colli Storici.</p> <p>L'ATR-PII 8 si configura come ambito in parte libero ed in parte interessato dalla presenza manufatti edilizi e non.</p> <p>Il nuovo strumento urbanistico prevede un insediamento a destinazione prevalentemente residenziale con interventi ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con dotazioni di aree pubbliche.</p>

LEGENDA

-  Perimetro ambito/comparto
-  Ambito di restauro del paesaggio agrario



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione Residenziali
Programmi Integrati di Intervento



-  Perimetro ambito
-  Edifici privati
-  Verde pubblico
-  Ambito di restauro del paesaggio agrario
-  Parcheggi pubblici
-  Viabilità pubblica
-  Percorsi pedonali, piste ciclabili e altri spazi pubblici di arredo urbano

Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

ATR RP 4	Parametri attuativi				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
San Pietro	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 6.255	Residenziale bassa densità	0,60	3.753	1.251
	Volume a mercato libero = 90% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10% (mq)	
	3.378	375	1.126	125	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	21,45 ab	10,02 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
857.83 mq		643.37 mq *		* 214.46 mq	

Prescrizioni specifiche

L'ambito ATR RP4 è composto dai sub-ambiti A e B la cui attuazione è consentita anche singolarmente. In caso di attuazione per singoli ambiti, ad ognuno di essi viene assegnata una volumetria proporzionale alla superficie territoriale e conseguentemente anche i restanti parametri e le dotazioni di servizi da reperire o monetizzare sono da quantificare in rapporto alla volumetria del comparto. L'attivazione dell'ambito A è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione del Comune della strada di accesso all'ambito B, a cura del lottizzante con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito A, come indicata in cartografia (Strada Vicinale della Conta). L'attivazione dell'ambito B è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione della suddetta strada di accesso a cura del Comune con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito B.

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. 90% volume destinato a mercato libero e 10% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab.

* Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scampo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere l'analisi, la progettazione e la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore dell'innesto alla viabilità esistente.



LEGENDA Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Periurbano

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

Piano di Governo del Territorio

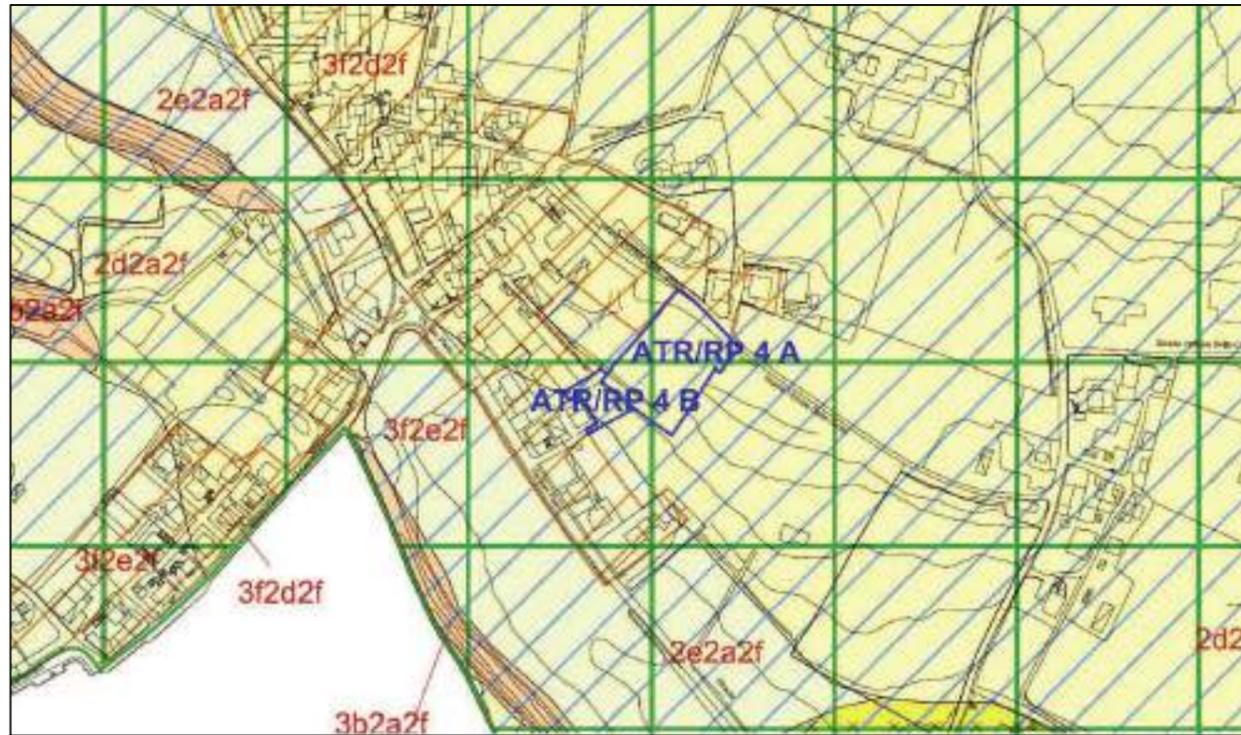


Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 4	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	CLASSE 2a 2d 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente (con ridefinizione dei perimetri)
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente gli ambiti di rispetto dai pozzi, dagli allevamenti e la fascia di rispetto stradale.
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE II: aree prevalentemente residenziali	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agroforestale	parzialmente in: Valore agroforestale basso e Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: aree verdi incolte e cordoni morenici Paesaggio agrario: seminativi semplici con presenza di filari e siepi; Paesaggio storico culturale: testimonianze estensive dell'antica parcelizzazione agraria; Rilevanza paesistica: piccola porzione di ambito a elevato valore percettivo e in prossimità di corridoi di valenza paesistica	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (4) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate dallo strumento urbanistico vigente di prestare attenzione alla componente Ambienti ad elevato valore percettivo e di ricercare, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; c- prestare particolare attenzione all'arredo verde ed alle mitigazioni verso azionamento agricolo.		
DESTINAZIONI <input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% <input type="checkbox"/> Xxb destinazione compatibile QUOTA MASSIMA <input type="checkbox"/> Xxc destinazione secondaria QUOTA MASSIMA <input type="checkbox"/> Xxd destinazione NON compatibile QUOTA MASSIMA			
R - RESIDENZIALE DESTINAZIONE PREVALENTE Ra 100% Rb N Rc N Rd N Re N P - PRODUTTIVO Pa N Pb N Pc N Pd N Pe N Pf N D - DIREZIONALE Da 20% Db 20% Dc N			
T - TURISTICO Ta 20% Tb 20% Tc N Td 20% Te 20% Tf 20% Tg 20% Th 20% Ti 20% Tl 20% Tm N Tn N To N			
C - COMMERCIALE Ca 20% Cb1 N Cb2 N Cc N Cd N Ce N Cf 20% Cg N Ch N Ci N Cl N S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO Sa N Sb 100% Sc 100% Sd 100% Se N Sf 100%			
A - AGRICOLO Aa N Ab N Ac N Ad N Ae N Ae2 N Af N SP - SERVIZI PUBBLICI SPa 100% SPb 100% SPc N SPd 100% SPe 20% SPf N			
Note _Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			



ATR RP 4



Estratto classi di fattibilità geologica

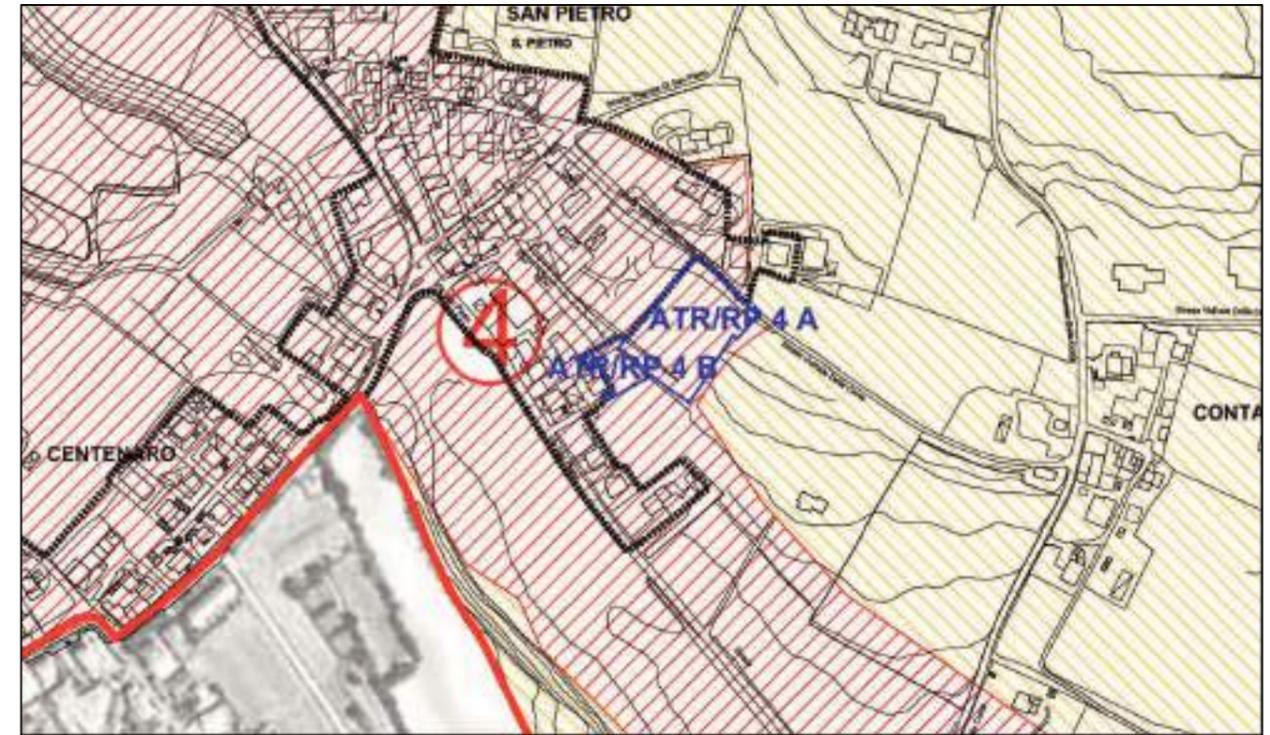


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

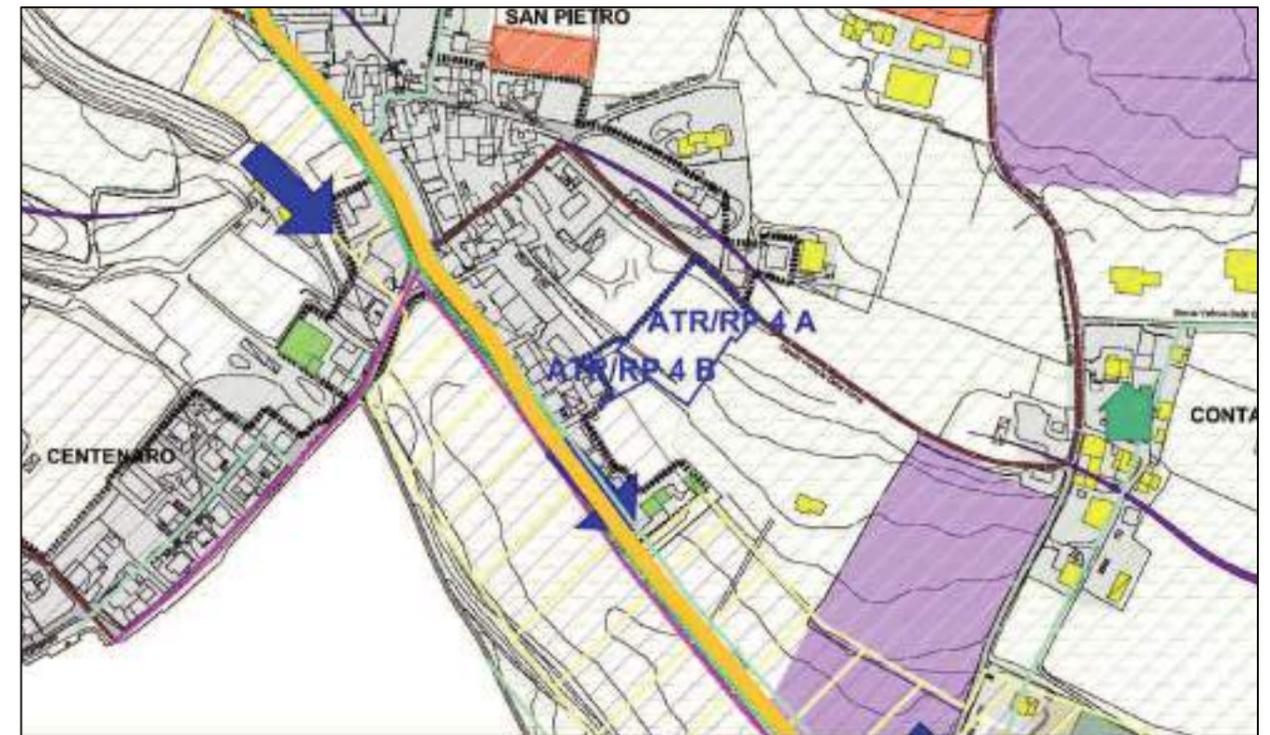
Ambiti di **Trasformazione Residenziale**
 di **Ridisegno Periurbano**



ATR RP 4



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



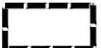
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 4	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
San Pietro	<p>L'ambito di trasformazione ATR-PR 4 interessa una porzione di territorio localizzata in località San Pietro posta a sud-est dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via San Pietro.</p> <p>L'ATR-RP 4 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.</p>

LEGENDA

 Perimetro ambito/comparto

 Perimetro altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

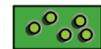
Ambiti di Trasformazione Residenziale
di Ridisegno Periurbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

 Perimetro ambito

 Edifici privati

 Verde pubblico

 Parcheggi pubblici

 Viabilità pubblica

 Percorsi pedonali, piste ciclabili e altri spazi pubblici di arredo urbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

ATR RP 7	Parametri attuativi				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Montonale Basso	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 12.830	Residenziale bassa densità	0,55	7.057	2.352
	Volume a mercato libero = 100% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 0% (mc)	SLP a mercato libero = 100% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 0% (mq)	
	7.057	--	2.352	--	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	40,32 ab	18,83 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
1.612,91 mq		1.209,69 mq		403,23 mq	

Prescrizioni specifiche

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. L'intera volumetria sarà destinata al libero mercato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale.

Il Piano dovrà prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni ambientali inserendo un filare di essenze autoctone lungo il nuovo asse stradale ad ovest dell'ambito. L'area a verde standard dovrà inoltre essere equipaggiata con n.1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq.



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziale di Ridiseño Periurbano

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA Piano di Governo del Territorio



Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

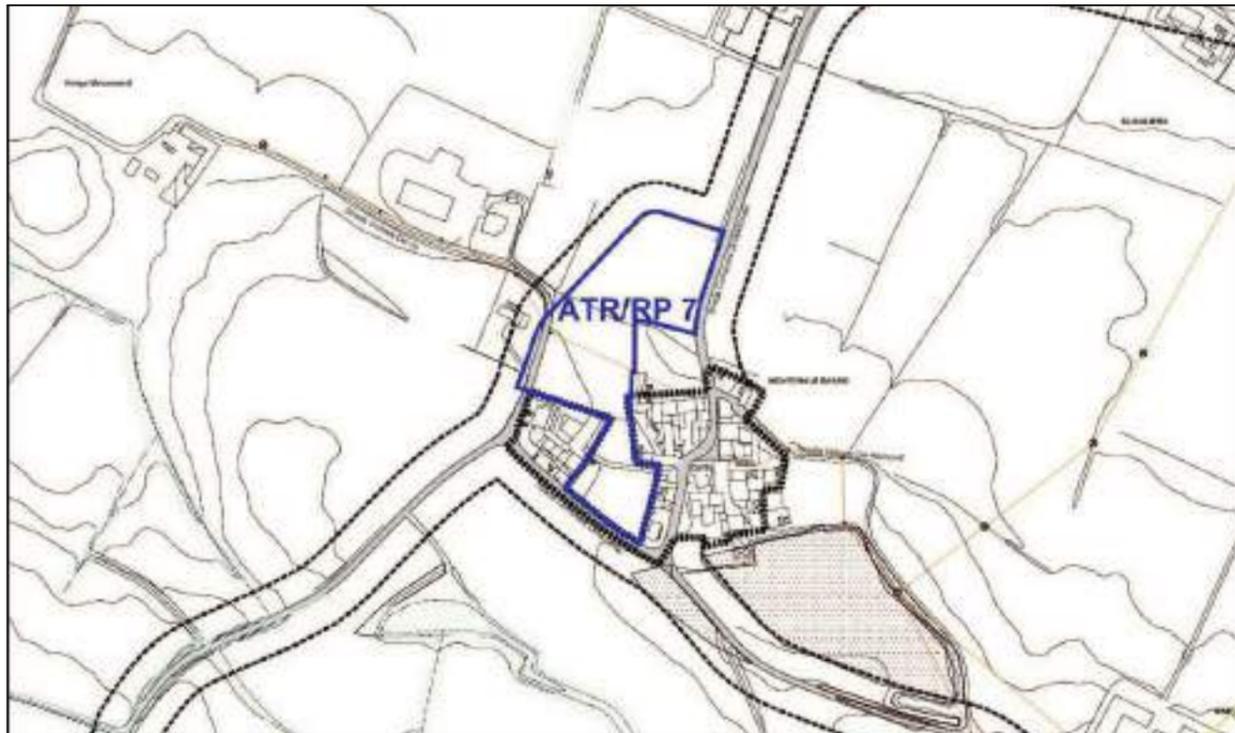
ATR RP 7	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Per la maggior parte della superficie in CLASSE 2d 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni. Parzialmente in CLASSE 3f 2e 2f: fattibilità con consistenti limitazioni/ fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito registra la presenza di elettrodotti su pali a bassa tensione
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agroforestale	Per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> morfologie glaciali, sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda; <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi semplici; <i>Paesaggio storico culturale:</i> testimonianza estensiva dell'antica parcellizzazione agraria; <i>Rilevanza paesistica:</i> interessato marginalmente da un percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, dal percorso del Basso Garda; <i>Paesaggio urbano:</i> aree urbanizzate	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica alta (4)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Interferenza con la Rete Ecologica. Si rileva una modesta interferenza con la Rete Ecologica Comunale - Corridoio terrestre dovuta alla previsione di allargamento stradale
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate a prestare attenzione alla componente Ambienti ad elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della <i>rete stradale storica</i> e di ricercare, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; c- la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo, verso la viabilità storica e verso l'edificato del nucleo originario.		
DESTINAZIONI	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% <input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA 50% <input type="checkbox"/> Xxa destinazione secondaria QUOTA MASSIMA n% <input type="checkbox"/> Xxa destinazione NON compatibile QUOTA MASSIMA n%		
R - RESIDENZIALE DESTINAZIONE PREVALENTE	P - PRODUTTIVO		D - DIREZIONALE
<input checked="" type="checkbox"/> Ra 100% <input type="checkbox"/> Rb n% <input type="checkbox"/> Rc n% <input type="checkbox"/> Rd n% <input type="checkbox"/> Re n%	<input type="checkbox"/> Pa n% <input type="checkbox"/> Pb 20% <input type="checkbox"/> Pc n% <input type="checkbox"/> Pd n% <input type="checkbox"/> Pe n% <input type="checkbox"/> Pf n%		<input type="checkbox"/> Da 20% <input type="checkbox"/> Db 20% <input type="checkbox"/> Dc n%
<input type="checkbox"/> Ta 20% <input type="checkbox"/> Tb 20% <input type="checkbox"/> Tc n% <input type="checkbox"/> Td 20% <input type="checkbox"/> Te 20% <input type="checkbox"/> Tf 20% <input type="checkbox"/> Tg 20% <input type="checkbox"/> Th 20% <input type="checkbox"/> Ti 20% <input type="checkbox"/> Tl 20% <input type="checkbox"/> Tm n% <input type="checkbox"/> Tn n% <input type="checkbox"/> To n%	T - TURISTICO		
<input type="checkbox"/> Ca 20% <input type="checkbox"/> Cb1 n% <input type="checkbox"/> Cb2 n% <input type="checkbox"/> Cc n% <input type="checkbox"/> Cd n% <input type="checkbox"/> Ce n% <input type="checkbox"/> Cf 20% <input type="checkbox"/> Cg n% <input type="checkbox"/> Ch n% <input type="checkbox"/> Ci n% <input type="checkbox"/> Cj n%	C - COMMERCIALE		
<input type="checkbox"/> Sa n% <input type="checkbox"/> Sb n% <input type="checkbox"/> Sc n% <input type="checkbox"/> Sd n% <input type="checkbox"/> Se n% <input type="checkbox"/> Sf n%	S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO		
<input type="checkbox"/> Aa n% <input type="checkbox"/> Ab n% <input type="checkbox"/> Ac n% <input type="checkbox"/> Ad n% <input type="checkbox"/> Ae n% <input type="checkbox"/> Ae2 n% <input type="checkbox"/> Af n%	A - AGRICOLA		
<input type="checkbox"/> SPa 100% <input type="checkbox"/> SPb 100% <input type="checkbox"/> SPc n% <input type="checkbox"/> SPd 100% <input type="checkbox"/> SPe 20% <input type="checkbox"/> SPf n%	SP - SERVIZI PUBBLICI		
Note _Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			



ATR RP 7



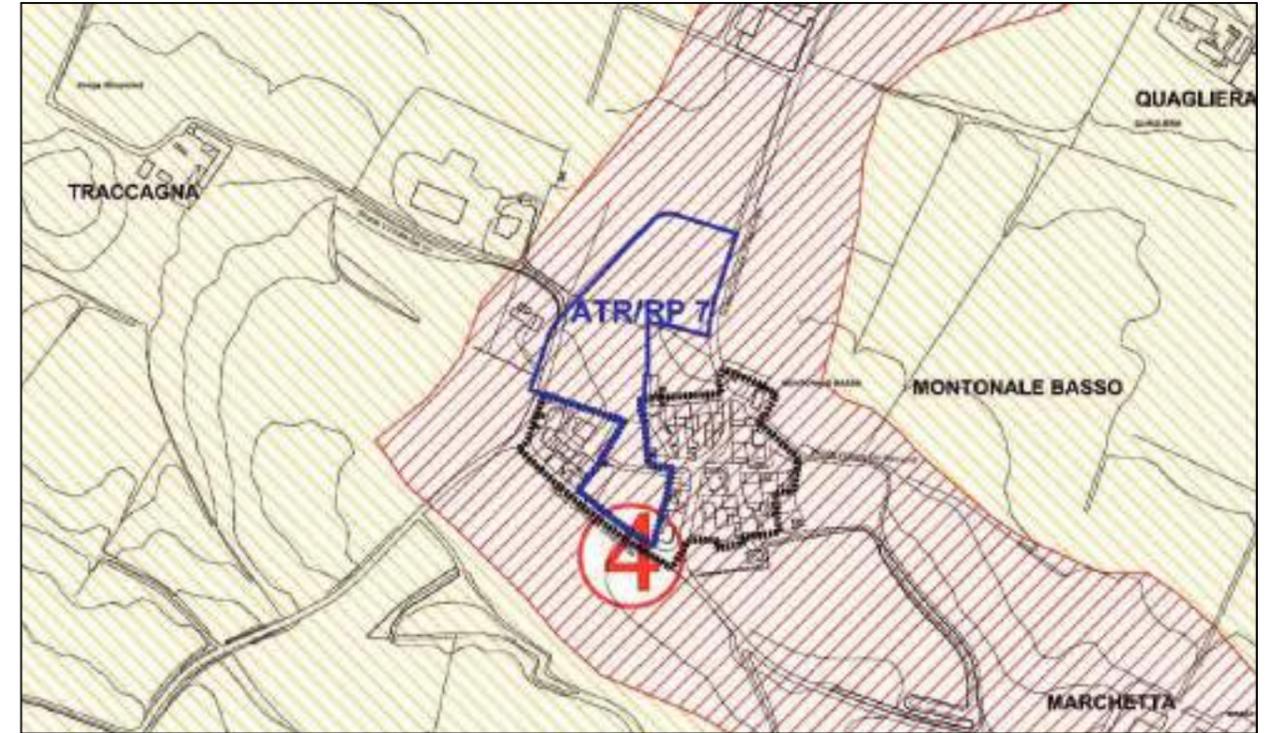
Estratto classi di fattibilità geologica



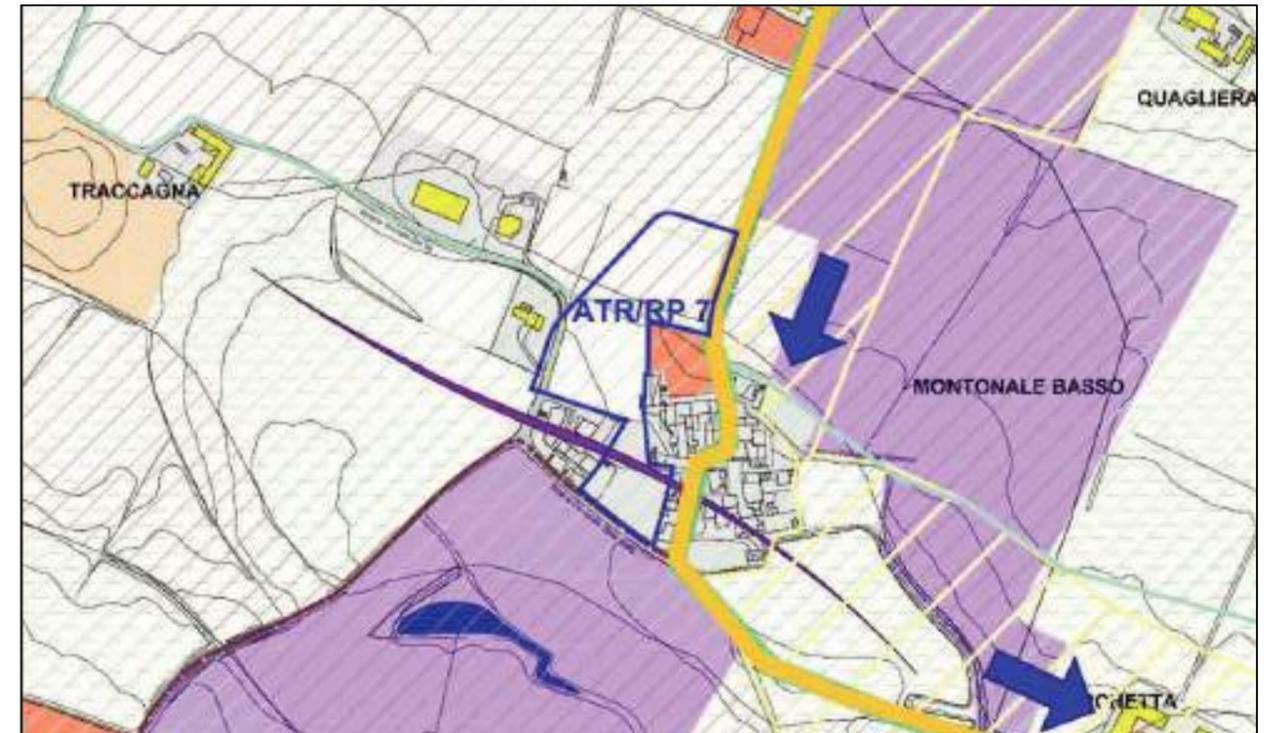
Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

**Ambiti di Trasformazione Residenziale
 di Ridisegno Periurbano**

ATR RP 7



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATR RP 7	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Montonale Basso	<p>L'ambito di trasformazione ATR-PR 7 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montonale posta a nord-ovest dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati sulla strada di penetrazione principale alla località.</p> <p>L'ATR-RP 7 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.</p>

LEGENDA

 Perimetro ambito/comparto

 Perimetro altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione Residenziale
di Ridisegno Periurbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

 Perimetro ambito

 Edifici privati

 Verde pubblico

 Parcheggi pubblici

 Viabilità pubblica

 Percorsi pedonali, piste ciclabili e altri spazi pubblici di arredo urbano



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 3 sub A	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Ronchedone	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 34.135	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	20.481	20.481	2.048,10	1.024,05	1024,05

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.
La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.
Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.
I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.
L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.
In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.
Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.
Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico



LEGENDA Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Produttivi

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

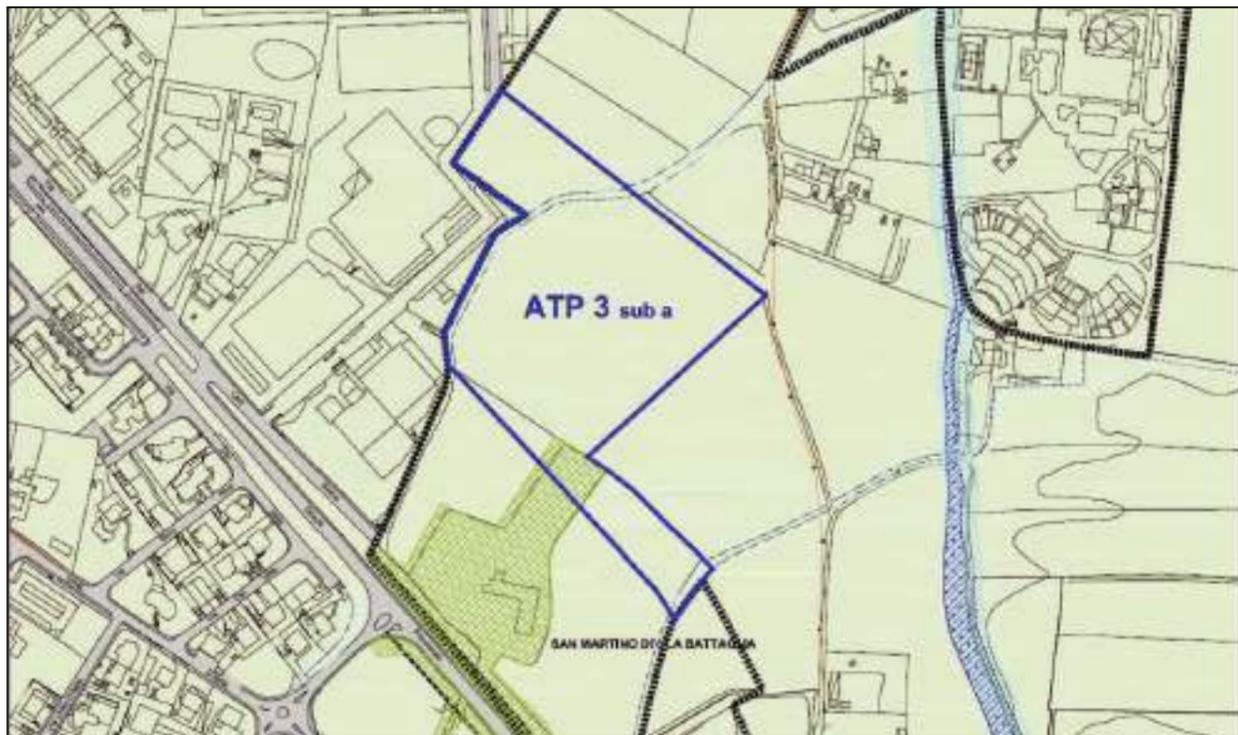
ATP 3 sub A	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano																																																																																																											
Fattibilità geologica	CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente																																																																																																									
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito è interessato dal passaggio di linee elettriche su pali a bassa tensione. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39). Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di medio grado																																																																																																									
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe V: aree prevalentemente industriali parzialmente in: Classe IV: aree di intensa attività umana		Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo																																																																																																								
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.																																																																																																									
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale alto parzialmente in: Valore agroforestale moderato e basso		Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi																																																																																																								
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: boschi di latifoglie; Paesaggio agrario: vigneti, seminativi semplici, filari e siepi;	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale																																																																																																									
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia																																																																																																									
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze																																																																																																									
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si evidenzia la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo e verso la viabilità storica.																																																																																																											
DESTINAZIONI	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa 100%</td> <td>destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa n%</td> <td>destinazione compatibile QUOTA MASSIMA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa n%</td> <td>destinazione secondaria QUOTA MASSIMA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa N</td> <td>destinazione NON compatibile</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> Xxa 100%	destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa n%	destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa n%	destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa N	destinazione NON compatibile																																																																																																	
<input checked="" type="checkbox"/> Xxa 100%	destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa n%	destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa n%	destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa N	destinazione NON compatibile																																																																																																					
<table border="0"> <tr> <td colspan="4">R - RESIDENZA</td> <td colspan="4">P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE</td> <td colspan="4">D - DIREZIONALE</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ra</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Rb</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Rc</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Rd 20%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Re</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pa</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Pb 100%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Pc</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Pd 100%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Pe</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Pf</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Da</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Db</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Dc</td> </tr> <tr> <td colspan="12">T - TURISTICO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ta</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tb</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tc</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Td</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Te</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tf</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tg</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Th</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ti</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tl</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tm</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Tn</td><td><input checked="" type="checkbox"/> To</td> </tr> <tr> <td colspan="6">C - COMMERCIALE</td> <td colspan="6">S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ca</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cb1</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cb2</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cc</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cd</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ce</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cf</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cg</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ch</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ci</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Cl 20%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Sa</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Sb</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Sc 100%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Sd</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Se</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Sf</td> </tr> <tr> <td colspan="8">A - AGRICOLO</td> <td colspan="4">SP - SERVIZI PUBBLICI</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Aa</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ab</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ac</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ad</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ae</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ae2</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Af</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPa 100%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> SPb 100%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> SPc</td><td><input checked="" type="checkbox"/> SPd 100%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> SPe 20%</td><td><input checked="" type="checkbox"/> SPf</td> </tr> </table>				R - RESIDENZA				P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE				D - DIREZIONALE				<input checked="" type="checkbox"/> Ra	<input checked="" type="checkbox"/> Rb	<input checked="" type="checkbox"/> Rc	<input checked="" type="checkbox"/> Rd 20%	<input checked="" type="checkbox"/> Re	<input checked="" type="checkbox"/> Pa	<input checked="" type="checkbox"/> Pb 100%	<input checked="" type="checkbox"/> Pc	<input checked="" type="checkbox"/> Pd 100%	<input checked="" type="checkbox"/> Pe	<input checked="" type="checkbox"/> Pf	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input checked="" type="checkbox"/> Db	<input checked="" type="checkbox"/> Dc	T - TURISTICO												<input checked="" type="checkbox"/> Ta	<input checked="" type="checkbox"/> Tb	<input checked="" type="checkbox"/> Tc	<input checked="" type="checkbox"/> Td	<input checked="" type="checkbox"/> Te	<input checked="" type="checkbox"/> Tf	<input checked="" type="checkbox"/> Tg	<input checked="" type="checkbox"/> Th	<input checked="" type="checkbox"/> Ti	<input checked="" type="checkbox"/> Tl	<input checked="" type="checkbox"/> Tm	<input checked="" type="checkbox"/> Tn	<input checked="" type="checkbox"/> To	C - COMMERCIALE						S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO						<input checked="" type="checkbox"/> Ca	<input checked="" type="checkbox"/> Cb1	<input checked="" type="checkbox"/> Cb2	<input checked="" type="checkbox"/> Cc	<input checked="" type="checkbox"/> Cd	<input checked="" type="checkbox"/> Ce	<input checked="" type="checkbox"/> Cf	<input checked="" type="checkbox"/> Cg	<input checked="" type="checkbox"/> Ch	<input checked="" type="checkbox"/> Ci	<input checked="" type="checkbox"/> Cl 20%	<input checked="" type="checkbox"/> Sa	<input checked="" type="checkbox"/> Sb	<input checked="" type="checkbox"/> Sc 100%	<input checked="" type="checkbox"/> Sd	<input checked="" type="checkbox"/> Se	<input checked="" type="checkbox"/> Sf	A - AGRICOLO								SP - SERVIZI PUBBLICI				<input checked="" type="checkbox"/> Aa	<input checked="" type="checkbox"/> Ab	<input checked="" type="checkbox"/> Ac	<input checked="" type="checkbox"/> Ad	<input checked="" type="checkbox"/> Ae	<input checked="" type="checkbox"/> Ae2	<input checked="" type="checkbox"/> Af	<input checked="" type="checkbox"/> SPa 100%	<input checked="" type="checkbox"/> SPb 100%	<input checked="" type="checkbox"/> SPc	<input checked="" type="checkbox"/> SPd 100%	<input checked="" type="checkbox"/> SPe 20%	<input checked="" type="checkbox"/> SPf
R - RESIDENZA				P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE				D - DIREZIONALE																																																																																																				
<input checked="" type="checkbox"/> Ra	<input checked="" type="checkbox"/> Rb	<input checked="" type="checkbox"/> Rc	<input checked="" type="checkbox"/> Rd 20%	<input checked="" type="checkbox"/> Re	<input checked="" type="checkbox"/> Pa	<input checked="" type="checkbox"/> Pb 100%	<input checked="" type="checkbox"/> Pc	<input checked="" type="checkbox"/> Pd 100%	<input checked="" type="checkbox"/> Pe	<input checked="" type="checkbox"/> Pf	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input checked="" type="checkbox"/> Db	<input checked="" type="checkbox"/> Dc																																																																																															
T - TURISTICO																																																																																																												
<input checked="" type="checkbox"/> Ta	<input checked="" type="checkbox"/> Tb	<input checked="" type="checkbox"/> Tc	<input checked="" type="checkbox"/> Td	<input checked="" type="checkbox"/> Te	<input checked="" type="checkbox"/> Tf	<input checked="" type="checkbox"/> Tg	<input checked="" type="checkbox"/> Th	<input checked="" type="checkbox"/> Ti	<input checked="" type="checkbox"/> Tl	<input checked="" type="checkbox"/> Tm	<input checked="" type="checkbox"/> Tn	<input checked="" type="checkbox"/> To																																																																																																
C - COMMERCIALE						S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO																																																																																																						
<input checked="" type="checkbox"/> Ca	<input checked="" type="checkbox"/> Cb1	<input checked="" type="checkbox"/> Cb2	<input checked="" type="checkbox"/> Cc	<input checked="" type="checkbox"/> Cd	<input checked="" type="checkbox"/> Ce	<input checked="" type="checkbox"/> Cf	<input checked="" type="checkbox"/> Cg	<input checked="" type="checkbox"/> Ch	<input checked="" type="checkbox"/> Ci	<input checked="" type="checkbox"/> Cl 20%	<input checked="" type="checkbox"/> Sa	<input checked="" type="checkbox"/> Sb	<input checked="" type="checkbox"/> Sc 100%	<input checked="" type="checkbox"/> Sd	<input checked="" type="checkbox"/> Se	<input checked="" type="checkbox"/> Sf																																																																																												
A - AGRICOLO								SP - SERVIZI PUBBLICI																																																																																																				
<input checked="" type="checkbox"/> Aa	<input checked="" type="checkbox"/> Ab	<input checked="" type="checkbox"/> Ac	<input checked="" type="checkbox"/> Ad	<input checked="" type="checkbox"/> Ae	<input checked="" type="checkbox"/> Ae2	<input checked="" type="checkbox"/> Af	<input checked="" type="checkbox"/> SPa 100%	<input checked="" type="checkbox"/> SPb 100%	<input checked="" type="checkbox"/> SPc	<input checked="" type="checkbox"/> SPd 100%	<input checked="" type="checkbox"/> SPe 20%	<input checked="" type="checkbox"/> SPf																																																																																																
Note	_Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole																																																																																																											



ATP 3 sub A



Estratto classi di fattibilità geologiche

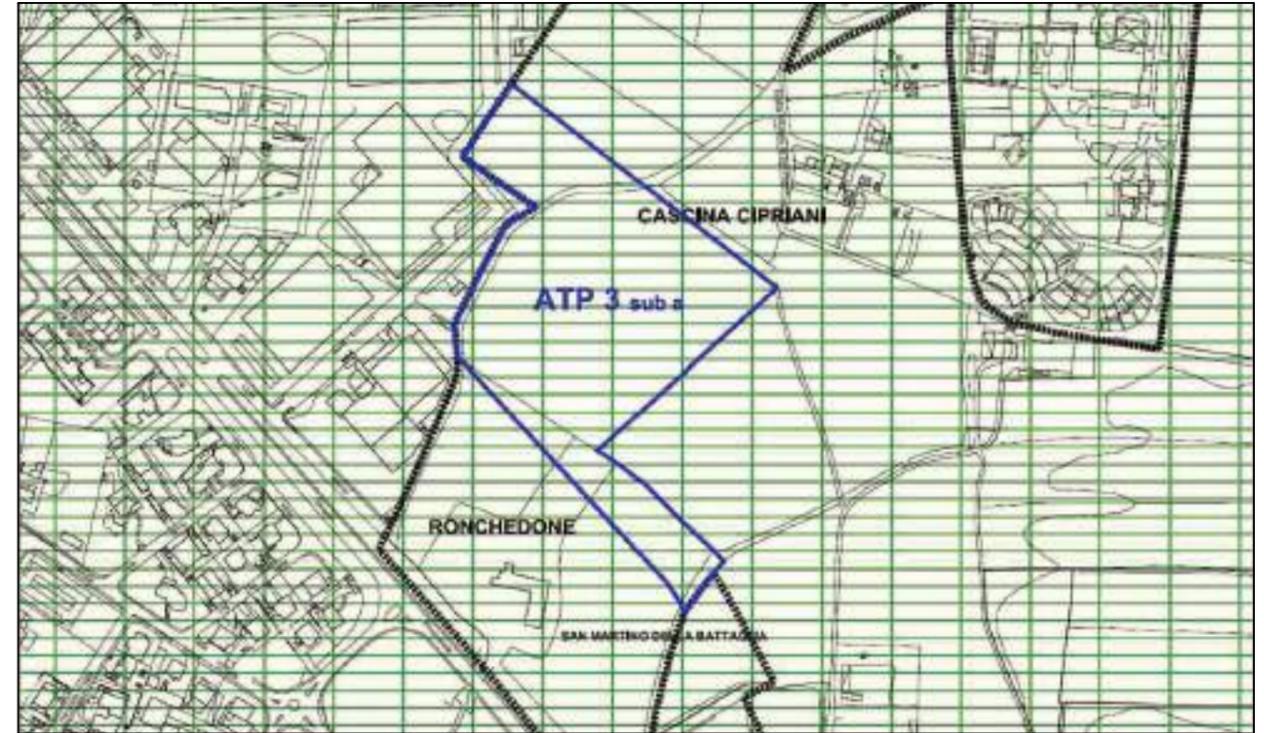


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

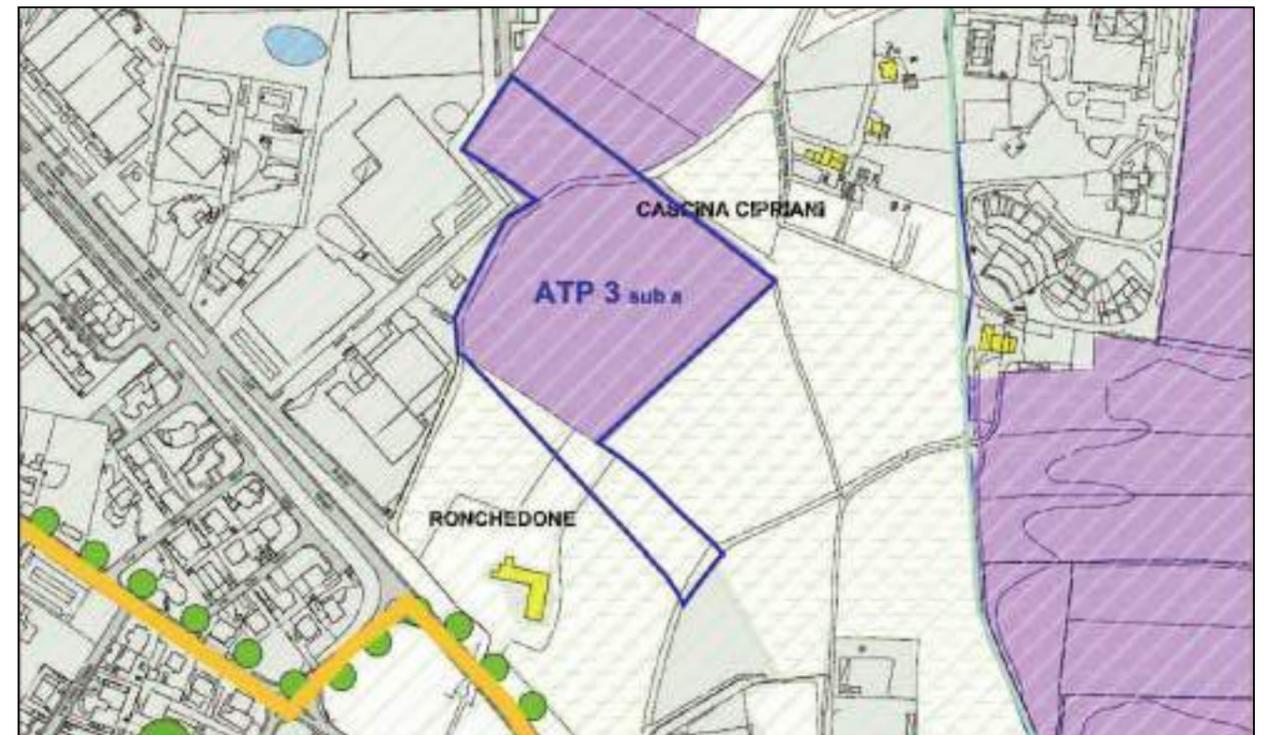
Ambiti di **T**rasformazione **P**roductivi



ATP 3 sub A



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 3 sub a	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Ronchedone	L'ambito di trasformazione ATP 3 interessa una porzione di territorio localizzata in località Ronchedone posta nella parte nord-ovest di Desenzano, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale. L'ATP 3 si configura quindi come ambito libero, con localizzazione ai margini dell'urbanizzato (ambito produttivo di San Martino della Battaglia), soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

LEGENDA

 Perimetro ambito/comparto

 Perimetro altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione **Produttivi**



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

 Perimetro ambito

 Area di galleggiamento

 Verde di mitigazione ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 3 sub B	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Ronchedone	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 34.321	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (5% sut)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	20.593	20.593	2.059,26	1.029,63	1.029,63

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.
La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scorporo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.
Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.
Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.
L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.
In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.
Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.
Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico



LEGENDA Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Produttivi



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

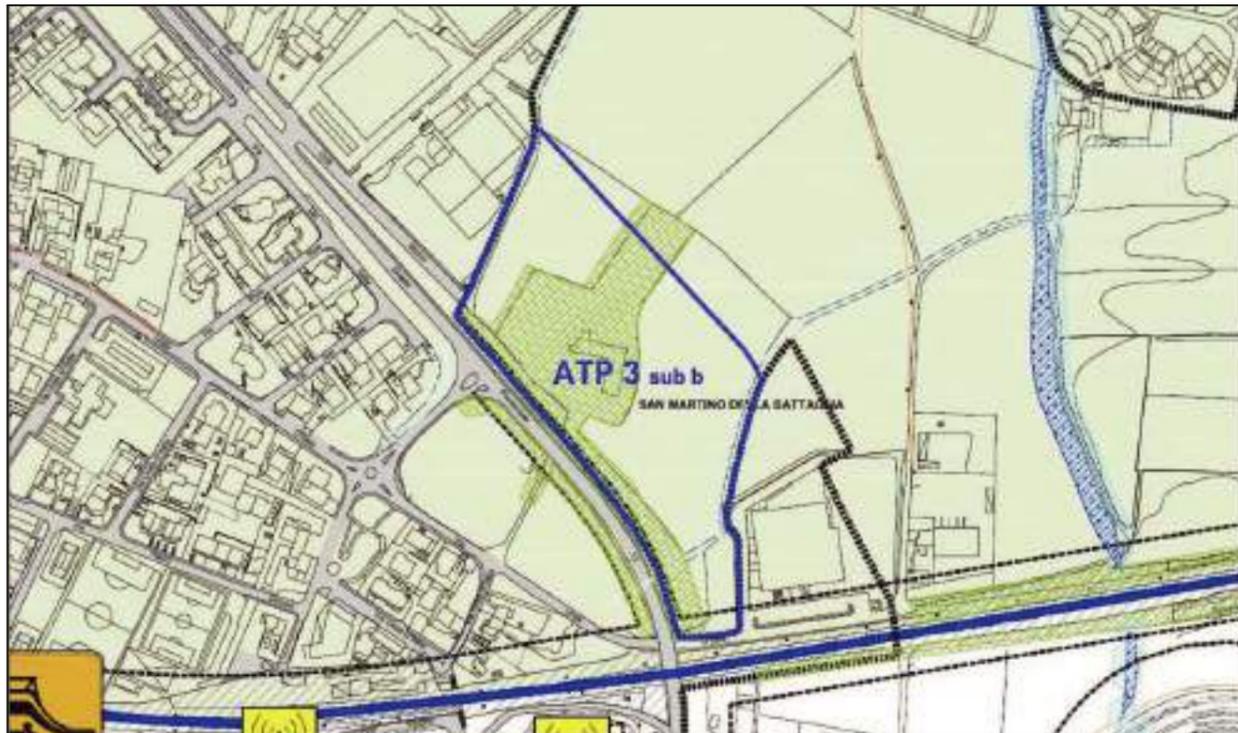
ATP 3 sub B	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano																																																																																		
Fattibilità geologica	CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni <i>totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico</i>	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente																																																																																
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale <i>(vincoli, fasce di rispetto...)</i>	L'ambito intercetta parzialmente la fascia di rispetto ferroviario ed è interessato dal passaggio di una linea elettrica su pali a bassa tensione. Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di grado medio. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39)																																																																																
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE V: aree prevalentemente industriali parzialmente in: CLASSE IV: aree di intensa attività umana CLASSE III: aree di tipo misto		Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo																																																																															
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.																																																																																
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi																																																																																
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> boschi di latifoglie <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi semplici con filari e siepi; <i>Paesaggio urbano:</i> aree urbanizzate; <i>Rilevanza paesistica:</i> interessato marginalmente da tracciato guida paesaggistico	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale																																																																																
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia																																																																																
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze																																																																																
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si evidenzia la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo e verso la viabilità storica.																																																																																		
DESTINAZIONI	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione secondaria QUOTA MASSIMA</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione NON compatibile</td> </tr> <tr> <td colspan="4">R - RESIDENZA</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ra</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rb</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rc</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Rd</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Re</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pa</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pb</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pc</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pd</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pe</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pf</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Da</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Db</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Dc</td> <td colspan="2">D - DIREZIONALE</td> </tr> <tr> <td colspan="4">T - TURISTICO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ta</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tb</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tc</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Td</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Te</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tf</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tg</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Th</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ti</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tl</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tm</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> To</td> <td colspan="3">S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ca</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cb1</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cb2</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cc</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cd</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ce</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cf</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cg</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ch</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ci</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cl</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sa</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sb</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sc</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sd</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Se</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Sf</td> <td colspan="3">A - AGRICOLA</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Aa</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ab</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ac</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ad</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ae</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ae2</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Af</td> <td colspan="1">SP - SERVIZI PUBBLICI</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPa</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPb</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPc</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPd</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPe</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SPf</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione NON compatibile	R - RESIDENZA				<input checked="" type="checkbox"/> Ra	<input checked="" type="checkbox"/> Rb	<input checked="" type="checkbox"/> Rc	<input checked="" type="checkbox"/> Rd	<input checked="" type="checkbox"/> Re	<input checked="" type="checkbox"/> Pa	<input checked="" type="checkbox"/> Pb	<input checked="" type="checkbox"/> Pc	<input checked="" type="checkbox"/> Pd	<input checked="" type="checkbox"/> Pe	<input checked="" type="checkbox"/> Pf	<input checked="" type="checkbox"/> Da	<input checked="" type="checkbox"/> Db	<input checked="" type="checkbox"/> Dc	D - DIREZIONALE		T - TURISTICO				<input checked="" type="checkbox"/> Ta	<input checked="" type="checkbox"/> Tb	<input checked="" type="checkbox"/> Tc	<input checked="" type="checkbox"/> Td	<input checked="" type="checkbox"/> Te	<input checked="" type="checkbox"/> Tf	<input checked="" type="checkbox"/> Tg	<input checked="" type="checkbox"/> Th	<input checked="" type="checkbox"/> Ti	<input checked="" type="checkbox"/> Tl	<input checked="" type="checkbox"/> Tm	<input checked="" type="checkbox"/> Tn	<input checked="" type="checkbox"/> To	S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO			<input checked="" type="checkbox"/> Ca	<input checked="" type="checkbox"/> Cb1	<input checked="" type="checkbox"/> Cb2	<input checked="" type="checkbox"/> Cc	<input checked="" type="checkbox"/> Cd	<input checked="" type="checkbox"/> Ce	<input checked="" type="checkbox"/> Cf	<input checked="" type="checkbox"/> Cg	<input checked="" type="checkbox"/> Ch	<input checked="" type="checkbox"/> Ci	<input checked="" type="checkbox"/> Cl	<input checked="" type="checkbox"/> Sa	<input checked="" type="checkbox"/> Sb	<input checked="" type="checkbox"/> Sc	<input checked="" type="checkbox"/> Sd	<input checked="" type="checkbox"/> Se	<input checked="" type="checkbox"/> Sf	A - AGRICOLA			<input checked="" type="checkbox"/> Aa	<input checked="" type="checkbox"/> Ab	<input checked="" type="checkbox"/> Ac	<input checked="" type="checkbox"/> Ad	<input checked="" type="checkbox"/> Ae	<input checked="" type="checkbox"/> Ae2	<input checked="" type="checkbox"/> Af	SP - SERVIZI PUBBLICI	<input checked="" type="checkbox"/> SPa	<input checked="" type="checkbox"/> SPb	<input checked="" type="checkbox"/> SPc	<input checked="" type="checkbox"/> SPd	<input checked="" type="checkbox"/> SPe	<input checked="" type="checkbox"/> SPf		
<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	<input checked="" type="checkbox"/> Xxa destinazione NON compatibile																																																																																
R - RESIDENZA																																																																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Ra	<input checked="" type="checkbox"/> Rb	<input checked="" type="checkbox"/> Rc	<input checked="" type="checkbox"/> Rd																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Re	<input checked="" type="checkbox"/> Pa	<input checked="" type="checkbox"/> Pb	<input checked="" type="checkbox"/> Pc																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Pd	<input checked="" type="checkbox"/> Pe	<input checked="" type="checkbox"/> Pf	<input checked="" type="checkbox"/> Da																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Db	<input checked="" type="checkbox"/> Dc	D - DIREZIONALE																																																																																	
T - TURISTICO																																																																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Ta	<input checked="" type="checkbox"/> Tb	<input checked="" type="checkbox"/> Tc	<input checked="" type="checkbox"/> Td																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Te	<input checked="" type="checkbox"/> Tf	<input checked="" type="checkbox"/> Tg	<input checked="" type="checkbox"/> Th																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Ti	<input checked="" type="checkbox"/> Tl	<input checked="" type="checkbox"/> Tm	<input checked="" type="checkbox"/> Tn																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> To	S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO																																																																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Ca	<input checked="" type="checkbox"/> Cb1	<input checked="" type="checkbox"/> Cb2	<input checked="" type="checkbox"/> Cc																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Cd	<input checked="" type="checkbox"/> Ce	<input checked="" type="checkbox"/> Cf	<input checked="" type="checkbox"/> Cg																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Ch	<input checked="" type="checkbox"/> Ci	<input checked="" type="checkbox"/> Cl	<input checked="" type="checkbox"/> Sa																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Sb	<input checked="" type="checkbox"/> Sc	<input checked="" type="checkbox"/> Sd	<input checked="" type="checkbox"/> Se																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Sf	A - AGRICOLA																																																																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Aa	<input checked="" type="checkbox"/> Ab	<input checked="" type="checkbox"/> Ac	<input checked="" type="checkbox"/> Ad																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Ae	<input checked="" type="checkbox"/> Ae2	<input checked="" type="checkbox"/> Af	SP - SERVIZI PUBBLICI																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> SPa	<input checked="" type="checkbox"/> SPb	<input checked="" type="checkbox"/> SPc	<input checked="" type="checkbox"/> SPd																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> SPe	<input checked="" type="checkbox"/> SPf																																																																																		
Note	_Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole																																																																																		



ATP 3 sub B



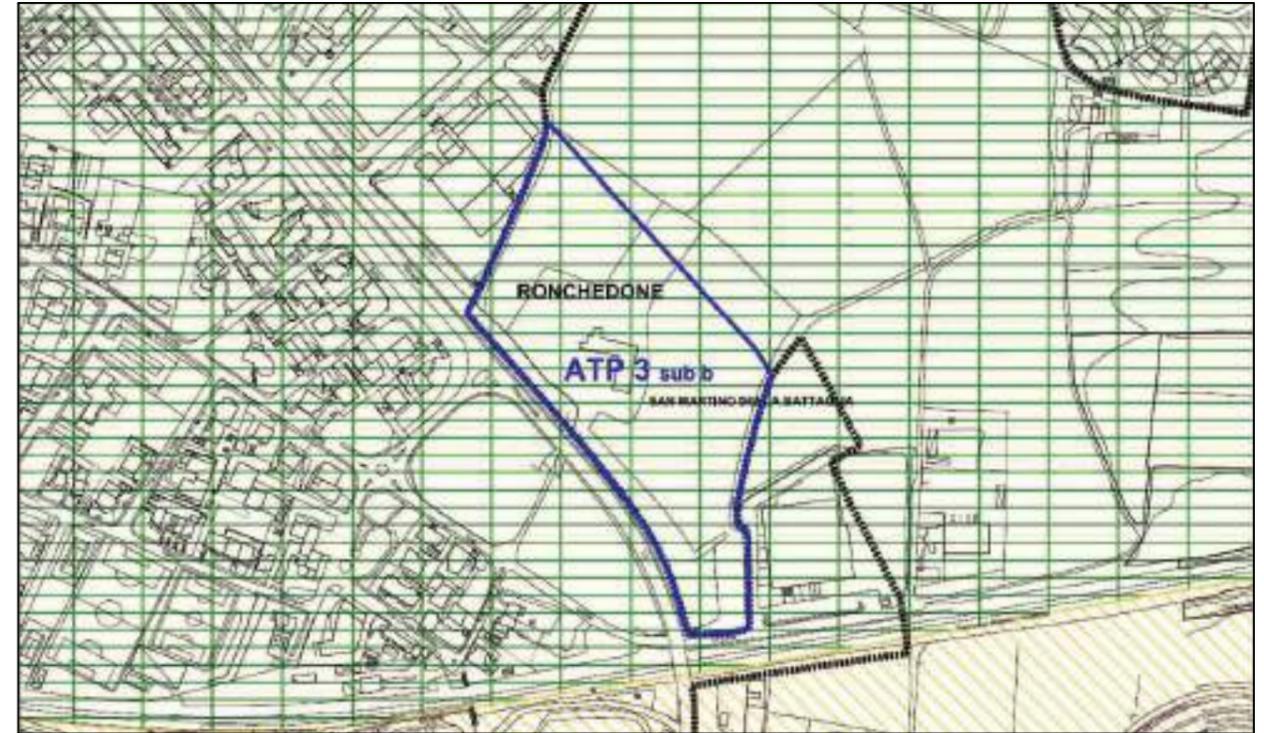
Estratto classi di fattibilità geologiche



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

Ambiti di **T**rasformazione **P**roductivi

ATP 3 sub B



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 3 sub b	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Ronchedone	L'ambito di trasformazione ATP 3 interessa una porzione di territorio localizzata in località Ronchedone posta nella parte nord-ovest di Desenzano, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale. L'ATP 3 si configura quindi come ambito libero, con localizzazione ai margini dell'urbanizzato (ambito produttivo di San Martino della Battaglia), soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

LEGENDA

 Perimetro ambito/comparto

 Perimetro altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di Trasformazione Produttivi



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

 Perimetro ambito

 Area di galleggiamento

 Verde di mitigazione ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 6a	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Colombarola	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 9.585	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% sut)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	5.751	5.751	575,10	287,55	287,55

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scorporo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.

Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico



LEGENDA Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Produttivi

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

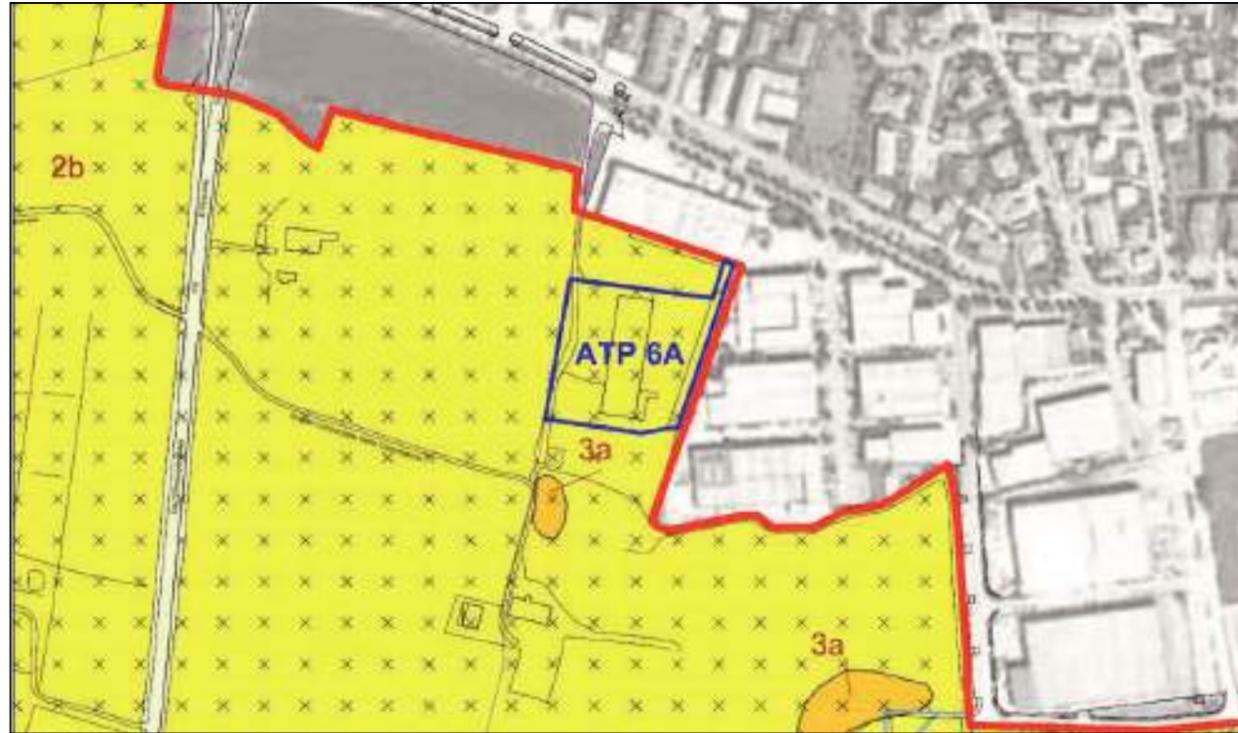
ATP 6a	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	CLASSE 2b: fattibilità con modeste limitazioni totalmente interessata da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta la presenza di Antenne-Ripetitori, Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39).
Inquadramento acustico	CLASSE IV: aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio agrario</i> : patrimonio edilizio esterno al TUC e agricolo, filari e siepi (lungo lato sud del comparto) <i>Paesaggio urbano</i> : area urbana	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel Piano Paesistico di Contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; b- opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo.		

DESTINAZIONI	Xxa destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	Xxa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	Xxa destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	Xxa destinazione NON compatibile
R - RESIDENZA	Ra, Rb, Rc, R _{SEC} , Rd, Re	Pa, Pb, Pc, Pd, Pe, Pf	Da, Db, Dc	
T - TURISTICO	Ta, Tb, Tc, Td, Te, Tf, Tg, Th, Ti, Tj, Tm, Tn, To			
C - COMMERCIALE	Ca, Cb1, Cb2, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg, Ch, Ci, Cl		Sa, Sb, Sc, Sd, Se, Sf	
A - AGRICOLO	Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Ae2, Af		SPa, SPb, SPc, SPd, S _{SEC} Pe, S _{SEC} Pf	

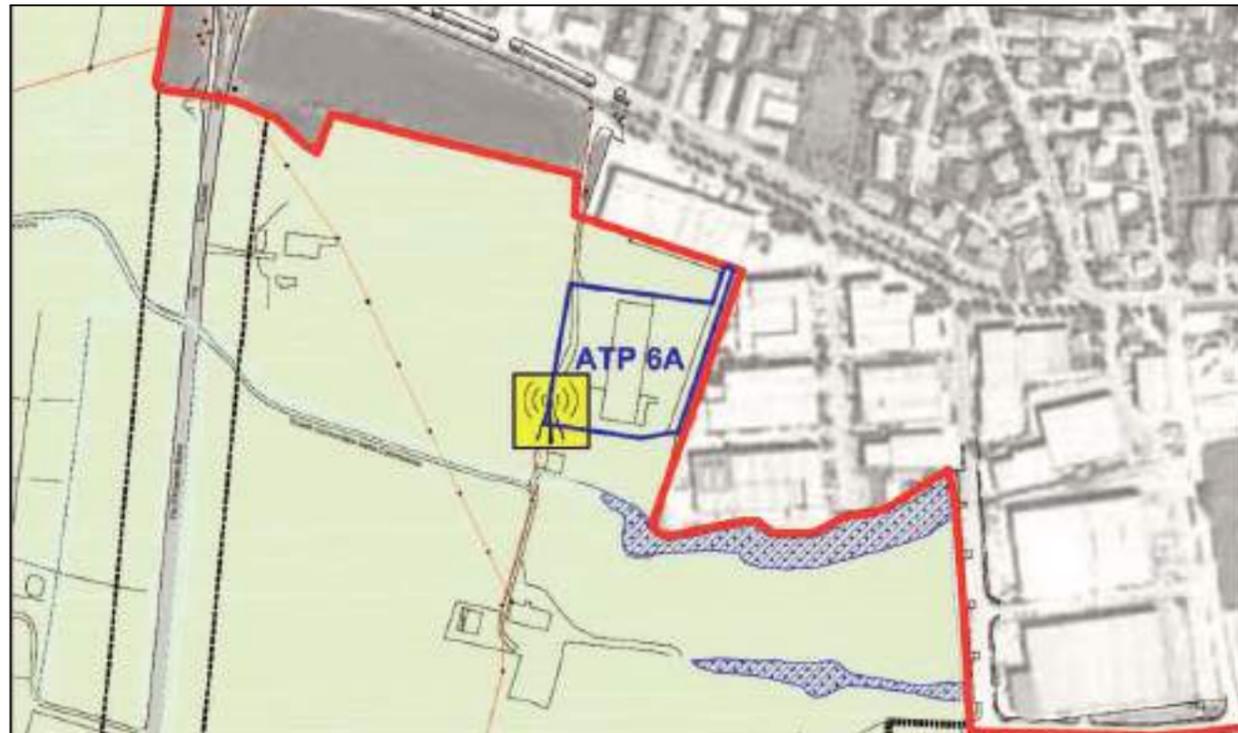
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore.
Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole



ATP 6a



Estratto classi di fattibilità geologiche

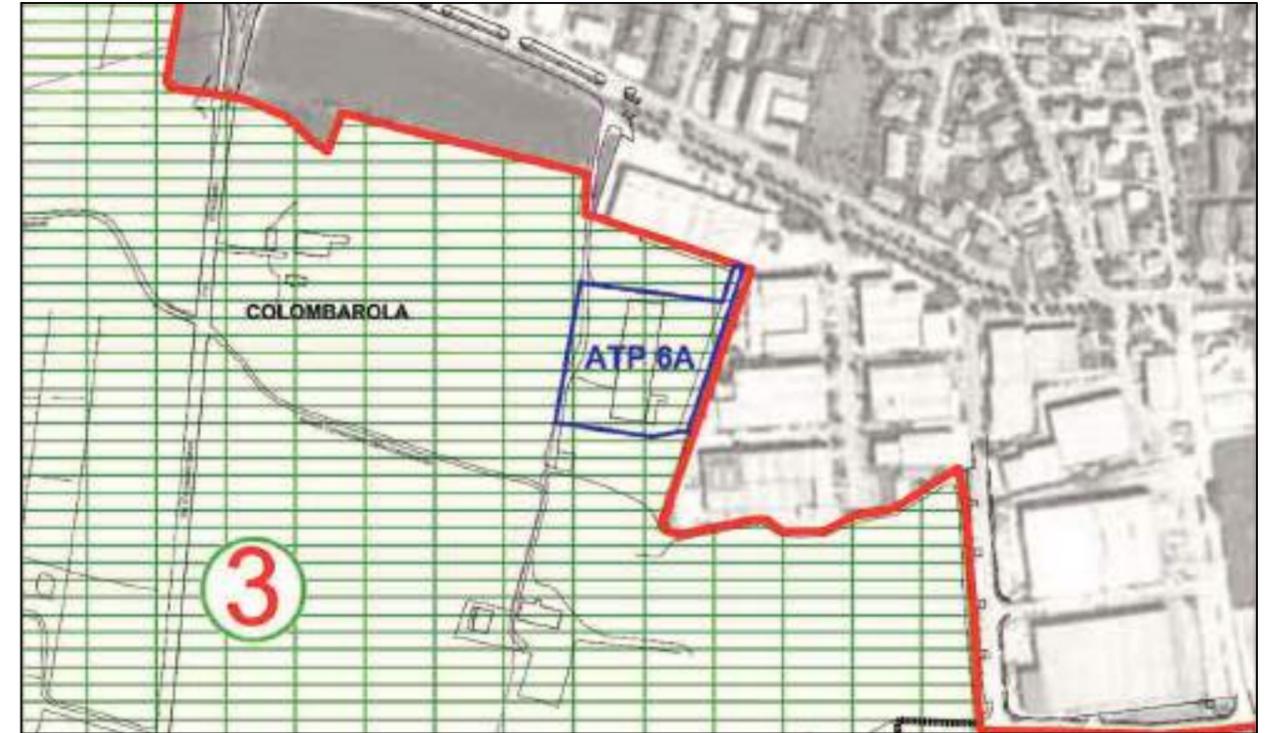


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

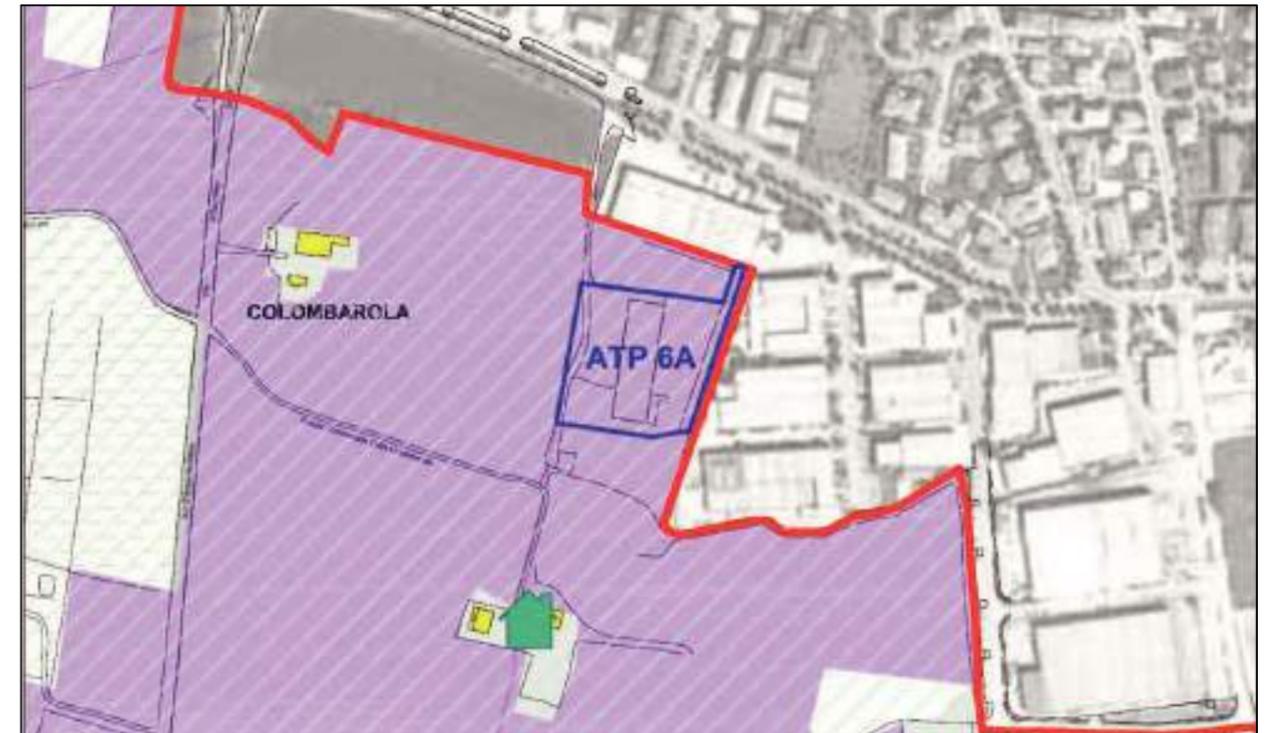
Ambiti di **Trasformazione Produttivi**



ATP 6a



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 6a	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Colombarola	<p>L'ambito di trasformazione ATP 6a interessa una porzione di territorio localizzata in località Colombarola posta nella parte nord-ovest di Desenzano ai confini con Sirmione, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale.</p> <p>L'ATP 6 è interessato dalla presenza di un manufatto edilizio con destinazione produttiva extragratica, è localizzato ai margini dell'urbanizzato (zone produttive sul comune di Sirmione), e soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.</p>

LEGENDA
 Perimetro ambito/comparto



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di **T**rasformazione **P**roductivi



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica

 Perimetro ambito
  Area di galleggiamento
  Verde di mitigazione ambientale



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 6b	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Colombarola	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 8.585	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% sut)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	5.151	5.151	515,10	257,55	257,55

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.
La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scorporo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.
Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.
I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.
L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.
In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.
Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.
Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico



LEGENDA Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
Piano di Governo del Territorio

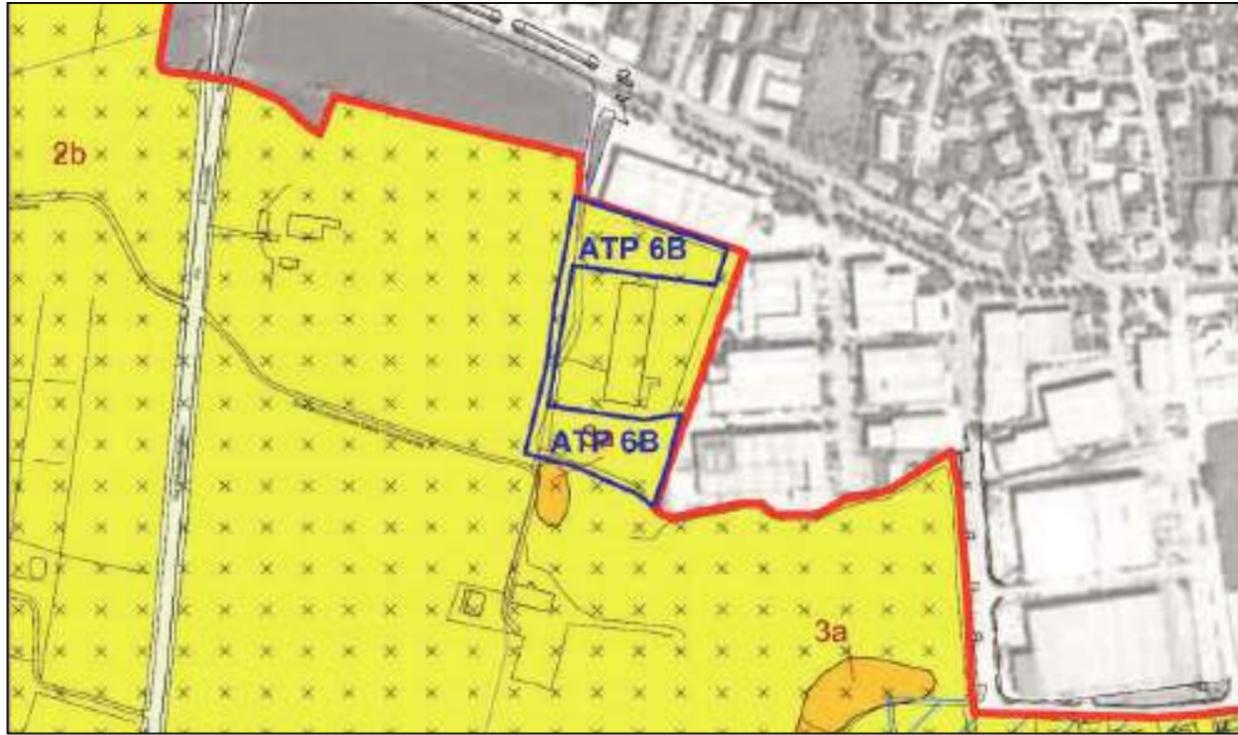
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 6b	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	CLASSE 2b: fattibilità con modeste limitazioni totalmente interessata da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta la presenza di Antenne-Ripetitori, la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di grado medio e aree a pericolosità media o moderata. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39).
Inquadramento acustico	CLASSE IV: aree di intensa attività umana		Interferenze con il territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato		Giudizio di Compatibilità paesistica
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio agrario</i> : patrimonio edilizio esterno al TUC e agricolo, filari e siepi (lungo lato sud del comparto) <i>Paesaggio urbano</i> : area urbana	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel Piano Paesistico di Contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; b- opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo.		
DESTINAZIONI destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA destinazione secondaria QUOTA MASSIMA destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZA P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE D - DIREZIONALE			
T - TURISTICO			
C - COMMERCIALE S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO			
A - AGRICOLO SP - SERVIZI PUBBLICI			
Note _Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			

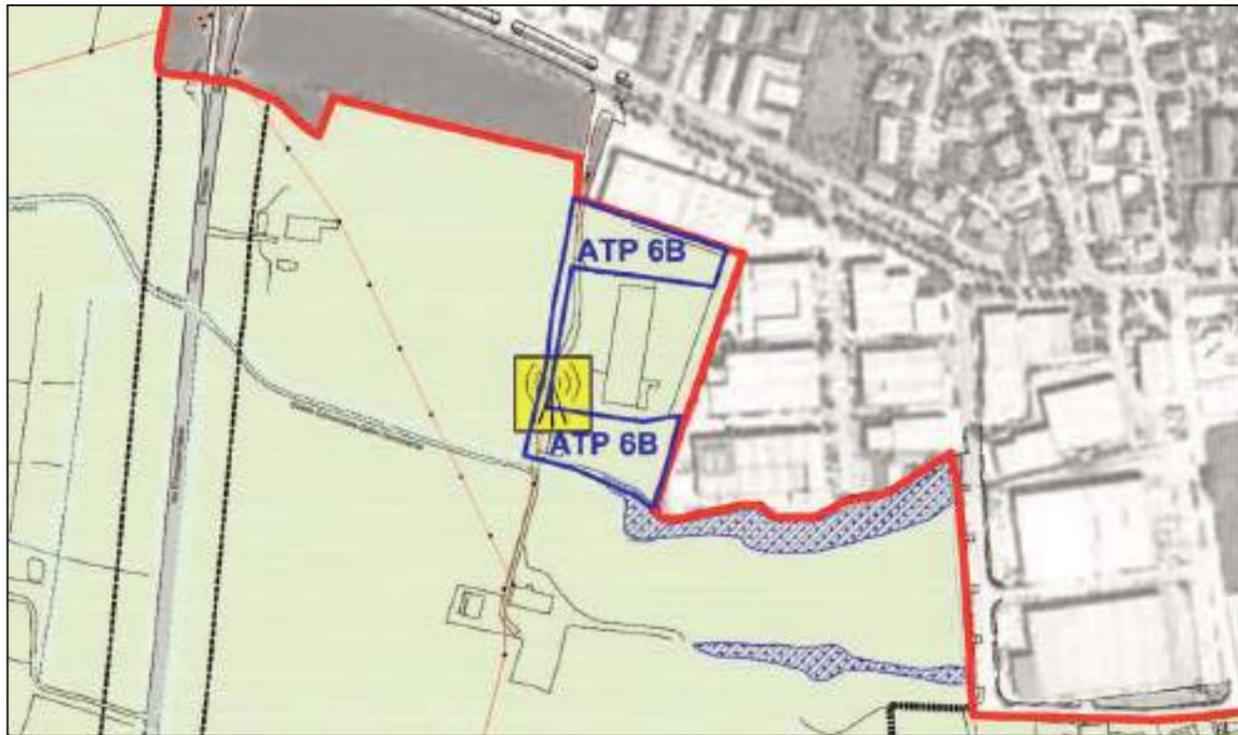
Ambiti di Trasformazione Produttivi



ATP 6b



Estratto classi di fattibilità geologiche

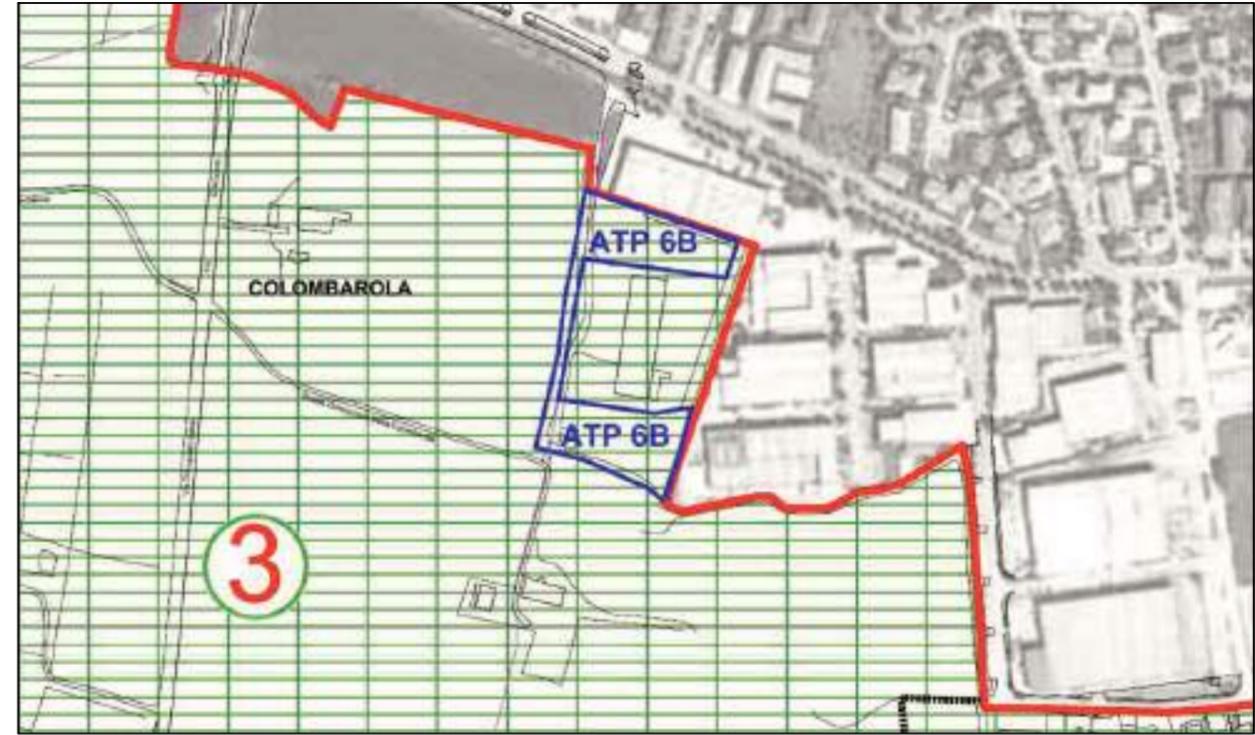


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

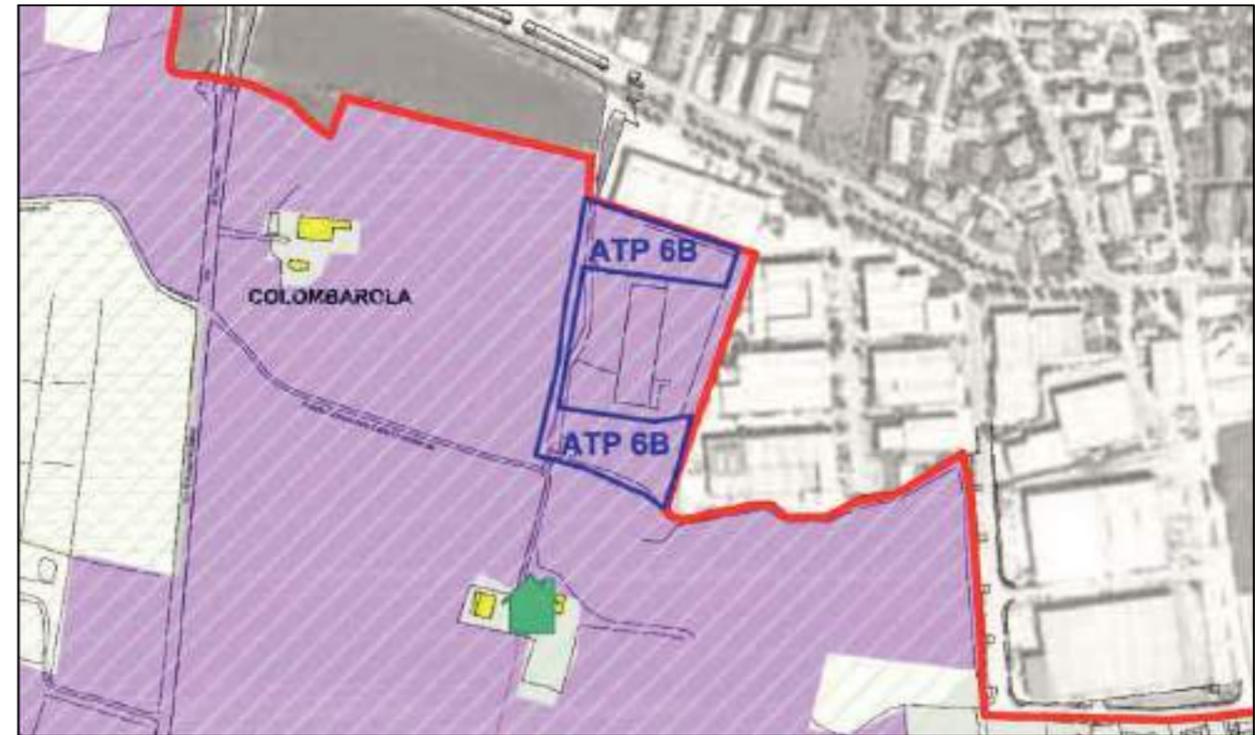
Ambiti di **T**rasformazione **P**roductivi



ATP 6b



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATP 6b	
Colombarola	<p>L'ambito di trasformazione ATP 6b interessa una porzione di territorio localizzata in località Colombarola posta nella parte nord-ovest di Desenzano ai confini con Sirmione, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale.</p> <p>L'ATP 6 è interessato dalla presenza di un manufatto edilizio con destinazione produttiva extragraticola, è localizzato ai margini dell'urbanizzato (zone produttive sul comune di Sirmione), e soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.</p>

LEGENDA



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

Ambiti di **T**rasformazione **P**roductivi



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica