

SCHEDA DELL' AT 23

SCHEDA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT 23

Particelle interessate all'area in trasformazione (vedasi allegato estratto di mappa):

mappali nr. 5549-5551-4370-5547-4391-4379-4390-4372-2901-4401-4392-
 nr. 4380-4385-4393-4402-2902-4381-4386-4387-4394-4398-4382-4388-

SUPERFICIE PREDETERMINATA GLOBALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	m ²	6.481,51
---	----------------	----------

INDICE FONDIARIO	m ² /m ²	0,14
------------------	--------------------------------	------

S.L.P. COMPLESSIVA REALIZZABILE NEL COMPARTO	m ²	907,41
--	----------------	--------

ABITANTI INSEDIABILI	n°	19
----------------------	----	----

AREE STANDARDS DA CEDERE O MONETIZZARE (18,00 m ² /abitante)	m ²	342,00
--	----------------	--------

PER PARCHEGGIO PUBBLICO NON MONETIZZABILE (2,5 m ² /abitante)	m ²	47,50
---	----------------	-------

SEGUIRA' PIANO ESECUTIVO

FATTIBILITA' GEOLOGICA AT 23

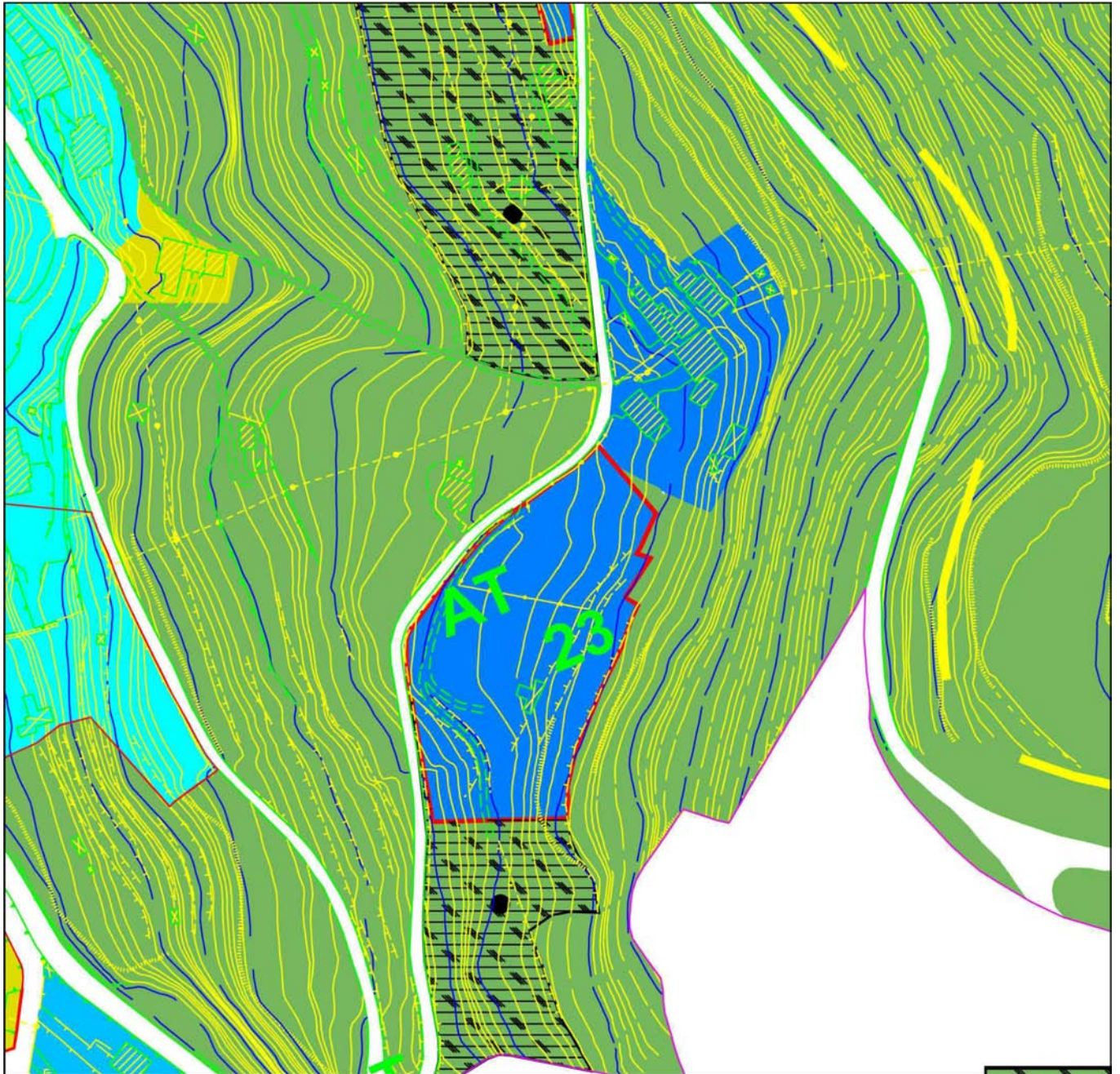


ORTOFOTOGRAFIA AT 23

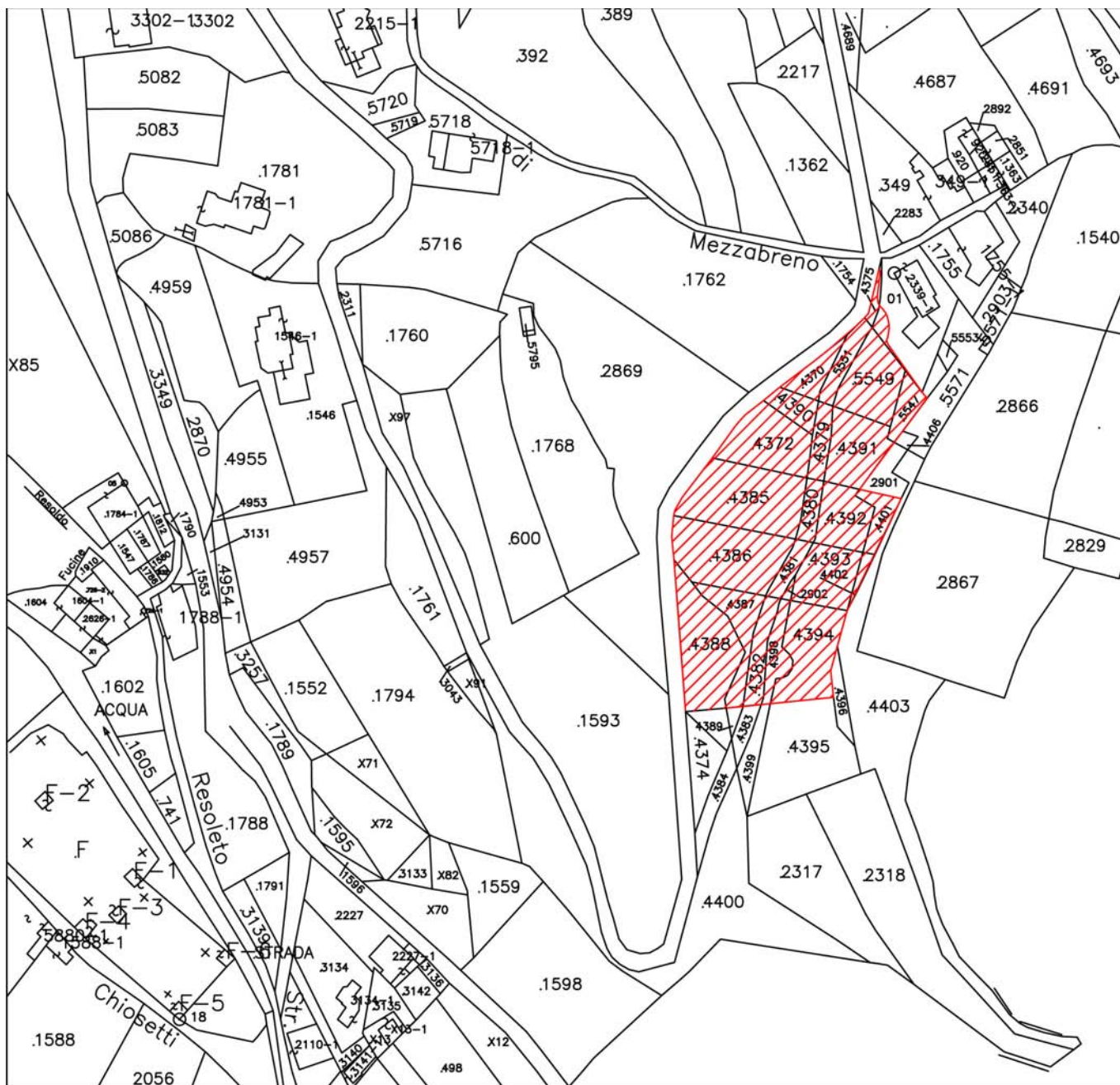


ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PIANO AT 23

1:2.000



1:2.000



NOTE E PRESCRIZIONI RELATIVE AL AT 23:

1. La edificazione nel comparto denominato AT 23 non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione del P.A. e relativa convenzione, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.
2. Aree da cedere o da monetizzare, interne al comparto per dotare lo stesso di parcheggi pubblici, aree verdi pubbliche ecc.: 342,00 m²
3. Aree interne al comparto da cedere per dotare lo stesso di strada di P.A. con larghezza di 5.00 m, ed altri spazi destinati alla viabilità: Superficie da quantificare in fase di progettazione di P.A.
4. Aree interne al comparto da cedere per il futuro allargamento della S.P. 42 per 1,50 m di larghezza, per la disponibilità dei proprietari al riguardo: Superficie da quantificare in fase di progettazione dello allargamento da parte della Provincia.
5. Monetizzazione delle aree standard previste nel comparto: Ammissibile.
6. Piano Attuativo dovrà essere convenzionato per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile.
La convenzione di P.A. dovrà prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
7. Si potrà provvedere ad attivare programma integrato d'intervento ai sensi dagli art.91, 92, 93 della medesima legge e successive modifiche.

scheda paesistica modificata a seguito di variante al P.G.T.

AT 23

SVILUPPO PAESISTICAMENTE SOSTENIBILE
DEL NUCLEO ABITATO DI MEZZA BRENO

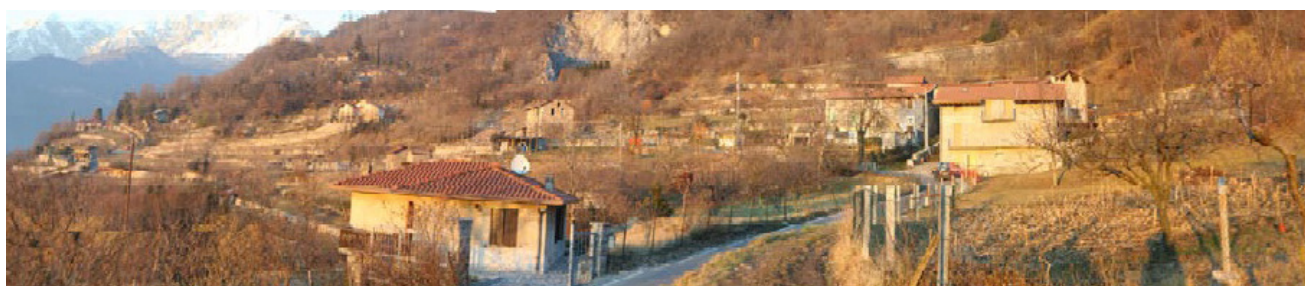
L'analisi del contesto

Gli elaborati DP – 3 *Carta del paesaggio/Piano paesistico comunale* analizzano in modo dettagliato gli elementi ed i caratteri del contesto del nucleo abitato di Mezza Breno. Le tavole DP 3b2 e DP 3b3 analizzano il processo di evoluzione del paesaggio del nucleo abitato di Mezza Breno nel rapporto tra natura, storia e cultura comparando la cartografia del 1853 a quella del 2007. Ne derivano scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente di Mezza Breno e si determinano i rapporti tra la morfologia del territorio del monte Cerreto e di Bienno più in generale con gli insediamenti di Mezza Breno. Le tavole illustrano l'uso del suolo a Mezza Breno nel 1850 e le modifiche che hanno portato all'uso del suolo contemporaneo, leggono le relazioni tra i pendii terrazzati del monte Cerreto, i percorsi pedonali di relazione tra monte Cerreto, il nucleo abitato ed il Centro storico, la strada per il passo Crocedomini, i sistemi della vegetazione e dell'agricoltura, gli elementi e i quadri del paesaggio del contesto. Le tavole illustrano anche gli scenari panoramici verso la Valgrigna, verso il parco Barberino, verso il sistema montuoso della Valcamonica.

Le tavole DP 3c1 e DP 3c2 descrivono gli elementi connotativi ed i caratteri tipologici ed ambientali del paesaggio di Mezza Breno, con i relativi scenari, quadri, elementi e caratteri del paesaggio e dell'ambiente. Mettono in relazione il paesaggio con l'orografia, l'idrografia e con la rete di relazioni di antica fondazione e quella contemporanea.

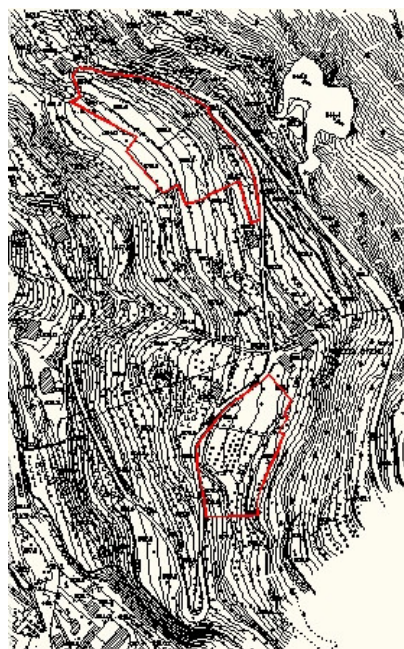
Le tavole DP 3d e DP 3e descrivono gli spazi aperti di Mezza Breno, il rapporto tra tipologia edilizia e tipologie del paesaggio, tra morfologia del nucleo e morfologia del territorio.

La tavola DP 3g sulle sensibilità paesaggistiche introduce il territorio del nucleo abitato di Mezza Breno nella classe 4 di sensibilità elevata: gli interventi sono stabiliti in modo dettagliato dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.





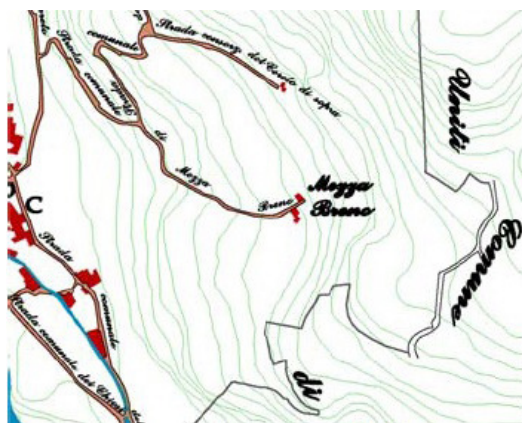
Ortofoto



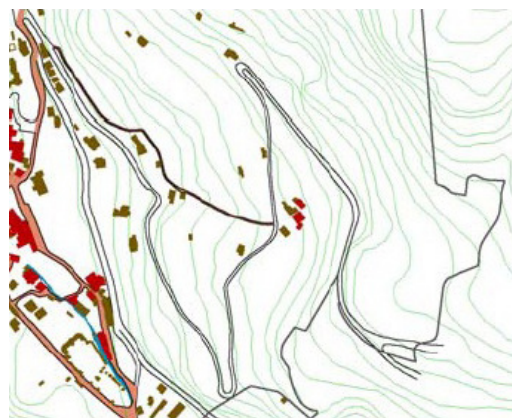
Caratteri fisici

Le situazioni di degrado (attività a cielo aperto, manufatti dismessi, manufatti costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio, ecc.)

Il contesto ed il nucleo abitato di Mezza Breno non manifestano situazioni di degrado.



Paesaggio: catasto 1853



Paesaggio 2007

Le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente

Il giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di sviluppo

La struttura insediativa del nucleo abitato di Mezza Breno è costituita da un gruppo di case che si attestano sul limite del percorso pubblico e determinano un piccolo slargo. La pareti laterali delle case limitano morfologicamente il rapporto tra spazio pubblico e spazio privato: il percorso-sentiero diviene l'elemento ordinatore delle gerarchie di ruoli, scandisce il rapporto tra tipologia edilizia e morfologia del nucleo.

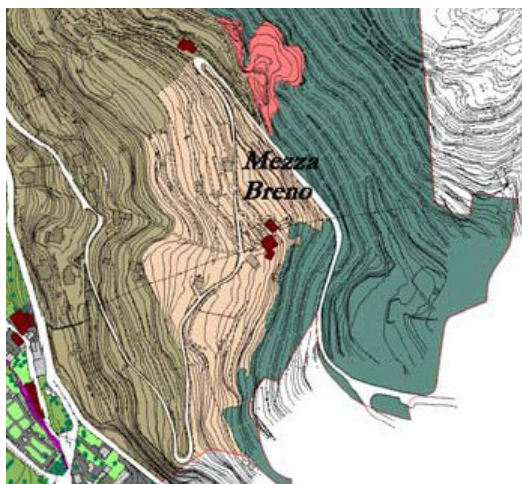
Il paesaggio dei prati e delle vegetazioni si intreccia fortemente con il minuto tessuto urbano.

Il programma di sviluppo paesaggisticamente sostenibile del nucleo abitato di Mezza Breno trova in questi elementi il giusto rapporto di ambiente, paesaggio, natura, cultura, architettura, edilizia della tradizione.

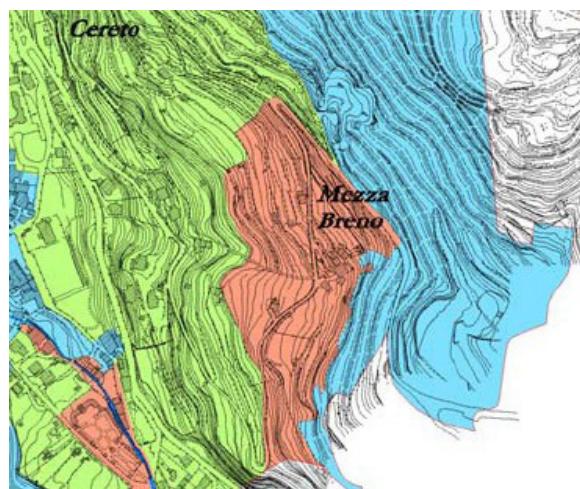
Il completamento del nucleo avviene tramite un adeguato inserimento edificatorio estensivo, per evitare massicci insediamenti intensivi sotto il profilo volumetrico avulsi dal contesto urbano ivi presente.

Si intende dare precise prescrizioni vincolanti sulle tipologie edilizie e sui particolari architettonici delle costruzioni.

Vengono individuati due comparti (O= 23 e 23a vedi pag.43) separati tra di loro in maniera tale da mantenere una fascia di rispetto non edificabile al centro, nelle immediate vicinanze della frazione di Mezza Breno, consentendo in tal modo di conservare l'identità storica e architettonica dell'agglomerato di antica origine, e di mantenere al suo interno un importante varco naturale che, oltre a fungere da corridoio di intercomunicazione biologica, permette di mantenere un cono visuale importante sull'abitato di Bienno e sull'intera vallata sottostante.



Tipologie edilizie e tipologie ambientali



Sensibilità paesistiche

L'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze

L'infrastrutturazione del sito viene limitata al massimo: un percorso di sezione limitata. Le opere d'arte come previsto dalla Disciplina paesistica della Normativa del PdR devono rigorosamente utilizzare tipologie, morfologie, materiali, ecc., di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei (pietra, legno, ferro, ecc.). a quelle preesistenti del nucleo di Mezza Breno. La loro composizione deve avvenire secondo le modalità proprie della tradizione locale e con la sapienza del buon costruire a regola d'arte.

Le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio

Per costruire una corretta integrazione con il paesaggio di Mezza Breno si prevedono interventi di riqualificazione formale dei manufatti con diverse modalità: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici, interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico degli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).

Gli interventi di completamento prevedono in analogia azioni di corretta composizione architettonica e dei materiali degli edifici, interventi coerenti all'esistente per quanto attiene i manufatti (muretti, pavimentazioni, corpi illuminanti, ecc.) degli spazi aperti pubblici e gli spazi aperti privati (tipologie del verde, recinzioni, corredi, ecc.).



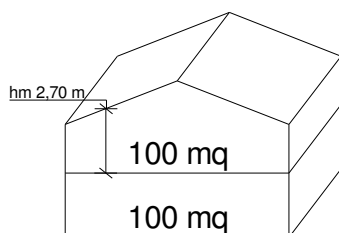
Ambiti e luoghi

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli edifici dovranno essere:

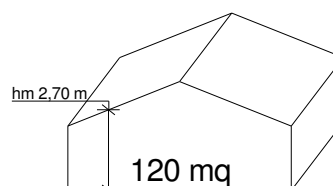
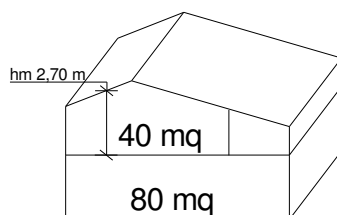
- A due falde con una orientata a sud-est (utile per la posa di pannelli solari o impianto fotovoltaico);
- Finiture esterne in pietra locale o legno o intonaco di un unico colore a gradazioni diverse, e tonalità stabilite dalla commissione ambientale (vedi tavole tipologiche allegate), copertura in coppi o tegola di tipologia classica (marsigliesi, portoghesi, etc..);
- A un piano mansardato o a due piani con piano primo mansardato;
- La S.L.P. dei piani interrati non verrà computata se essi risulteranno completamente sotto la quota dell'andamento del terreno, con un massimo di 1,50 m fuori terra solo per il lato a valle.

ESEMPI DI INTERVENTI POSSIBILI INTERVENTI

Esempio: lotto con S.L.P. 200 m²



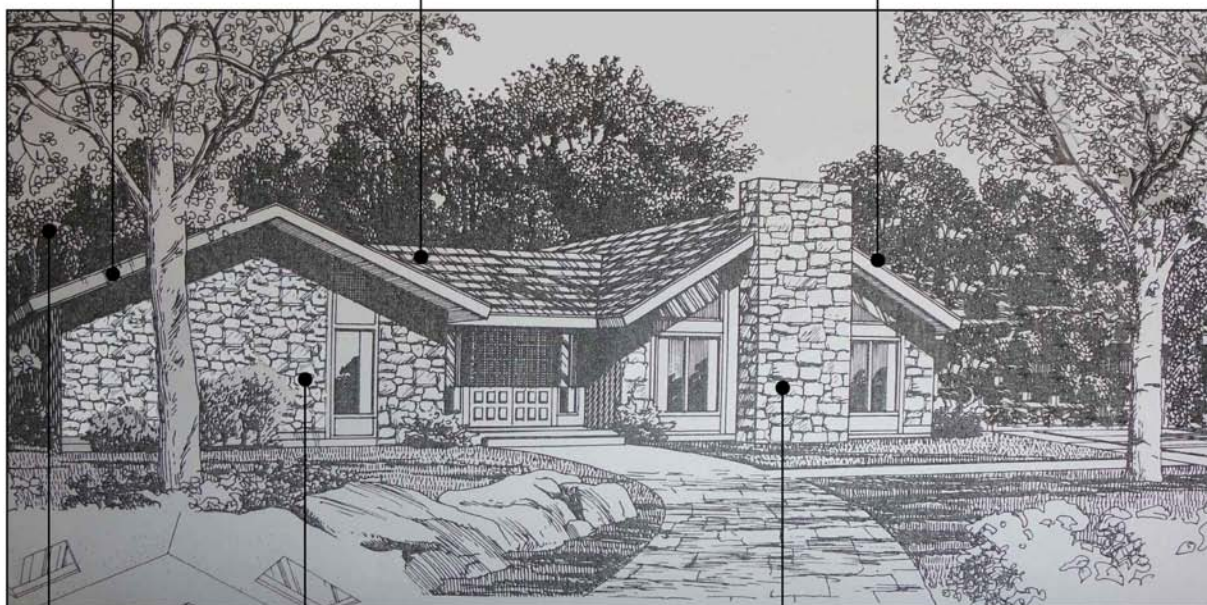
Esempio: lotto con S.L.P. 120 m²



GRONDE IN LEGNO

COPERTURA IN COTTO,
CANADESI O ARDESIA

POSSIBILITA' DI
INSTALLAZIONE
PANNELLI SOLARI



MURI IN PIETRA LOCALE

(COME I TERRAZZAMENTI)

MURATURA IN PIETRA LOCALE
RASAPIETRA

(INTONACO ANTICATO CON OSSIDO DI FERRO)

PREFERIBILMENTE
PIANTUMAZIONI AUTOCTONE E
PIANTE DA FRUTTO

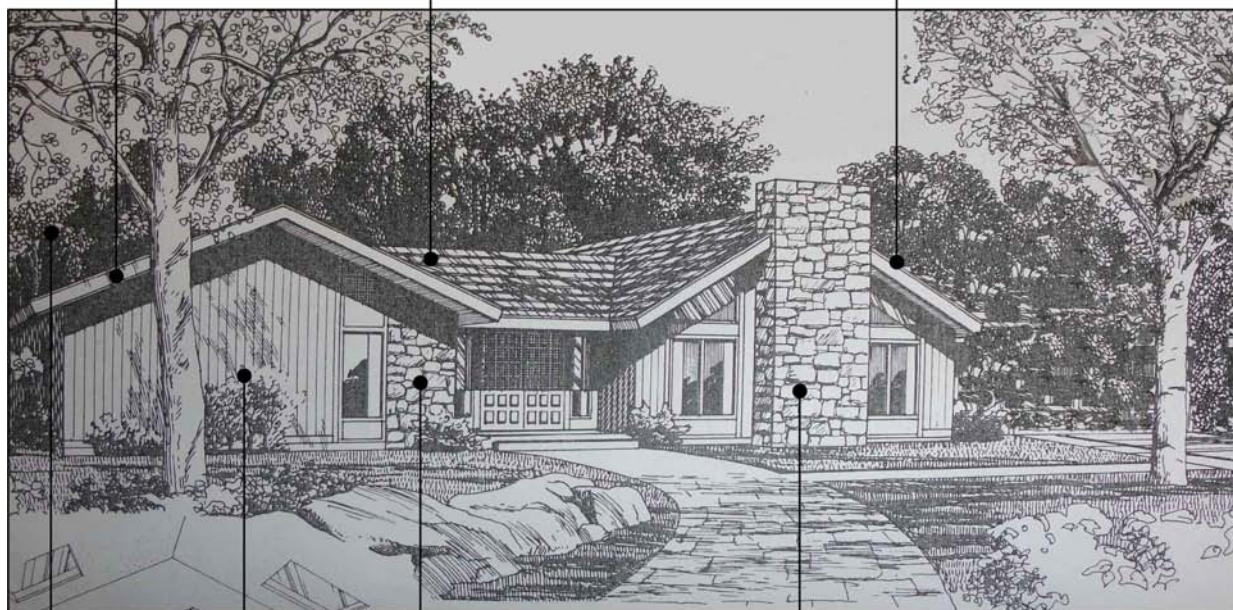
(CILIEGI, MELE, ETC.)

(SIEPI IN NOCCIOLO)

GRONDE IN LEGNO

COPERTURA IN COTTO,
CANADESI O ARDESIA

POSSIBILITA' DI
INSTALLAZIONE
PANNELLI SOLARI



MURI IN PIETRA LOCALE

(COME I TERRAZZAMENTI)

MURATURA IN PIETRA LOCALE
RASAPIETRA

(INTONACO ANTICATO CON OSSIDO DI FERRO)

RIVESTIMENTI IN
LEGNO LOCALE

(ABETE, NOCE, ETC.)

PREFERIBILMENTE
PIANTUMAZIONI AUTOCTONE E
PIANTE DA FRUTTO

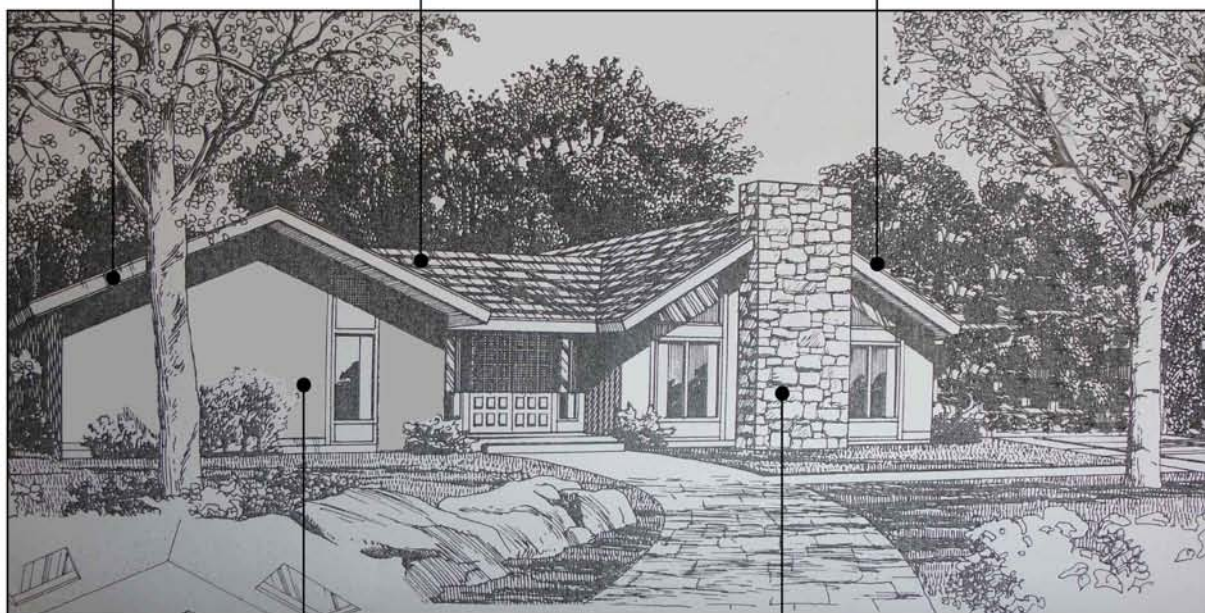
(CILIEGI, MELE, ETC.)

(SIEPI IN NOCCIOLO)

GRONDE IN LEGNO

COPERTURA IN COTTO,
CANADESI O ARDESIA

POSSIBILITA' DI
INSTALLAZIONE
PANNELLI SOLARI



MURI IN PIETRA LOCALE

(COME I TERRAZZAMENTI)

INTONACO COLORATO



S 2010-R



S 1005-Y10R



S 2040-Y10R



S 2020-Y90R



S 2030-R

Le opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto

Le opere di mitigazione degli effetti degli interventi sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto consistono prima di tutto nella corretta utilizzazione del territorio di Mezza Breno, utilizzazione che viene limitata a due aerali.

La mitigazione dei nuovi insediamenti dovrà essere realizzata con piantumazione di essenze arboree autoctone (sorbo degli uccellatori, sorbo montano, betulla, orniello, acero campestre, pioppo tremulo, tiglio etc.) ;alberi da frutto (ciliegio, melo, pero, fico, etc.) ; specie arbustive (rosa canina, corniolo, sambuco nero, maggiociondolo, biancospino, prugnolo etc.) ; siepi di recinzione (nocciolo, lamponi, mirtillo etc.).

La mitigazione dovrà essere particolarmente concentrata a valle dei due ambiti e verso il vecchio nucleo storico di Mezza Breno.

Per quanto concerne la mitigazione della nuova viabilità si potranno realizzare muri di controripa con altezza massima di 1,50 m, per altezze superiori si dovranno utilizzare le tecniche delle terre armate inerbite, allo scopo di non creare impatto visivo. I lati della viabilità dovranno essere piantumati con piante di Romiglia o Bagolaro (Celtis Australis), molto flessibile e resistente ai venti, e siepi come sopra mensionate.

Parametri di intervento

L'intervento è articolato in due comparti AT 23 e AT 23a, sottoposti ciascuno a P.A. .

Per essi si applicano le prescrizioni del rapporto Ambientale della VAS e le osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni espresse dagli Enti componenti la Conferenza di valutazione Vas. In particolare negli interventi si devono osservare le disposizioni della Provincia prot. 0128536/09/BA del 28 ottobre 2009, dell'Arpa prot. 140.158/09 del 26 ottobre 2009 e dell'Asl prot. 0032508/09 del 23 ottobre 2009.

L'ambito è subordinato alla Procedura di Valutazione di Compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) parere n. 3587 del 08 agosto 2013, Settore Assetto Territoriale, Parchi e V.I.A., Cartografia e GIS, della Provincia di Brescia.

principi insediativi: La edificazione nei comparti denominati AT 23 e AT 23a non è ammessa in forma diretta ma è subordinata a preventiva approvazione dei P.A. e relative convenzioni, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05.

Servizi: formazione Parcheggi nella misura stabilita dal PdS

monetizzazione Servizi Secondari

formazione percorsi e spazi di manovra

Parametri:

AT	Sup. comparto mq	indice edificabilità mq/mq	S.L.P. di comparto mq
23a	9901,37	0,15	1485,20
23	6481,51	0,14	907,41
totali	16382,88		2392,61

Altezza fabbricati H = 6,00 m

Per motivi paesaggistici e al fine di contenere l'altezza del fronte, il soffitto del piano superiore deve essere la copertura a falde (senza sottotetto) e l'altezza media dei locali deve essere non superiore a 270,00 cm.

