



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

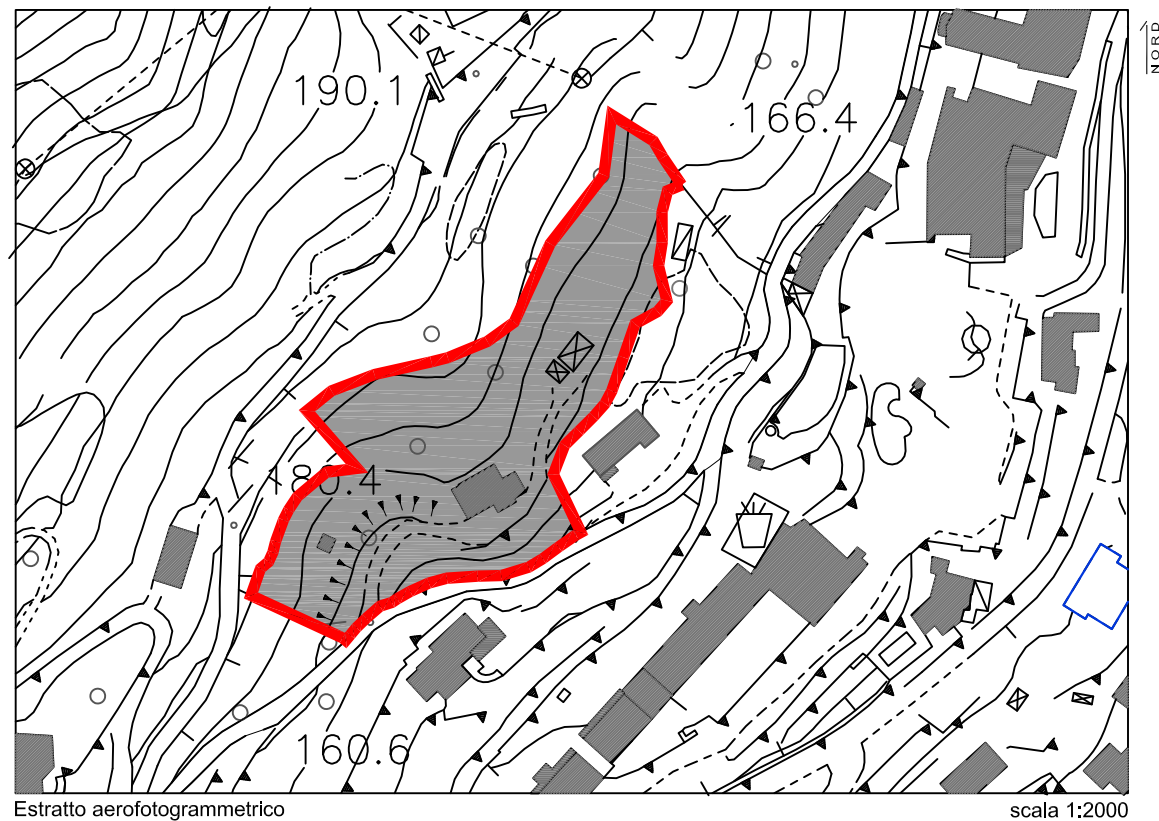
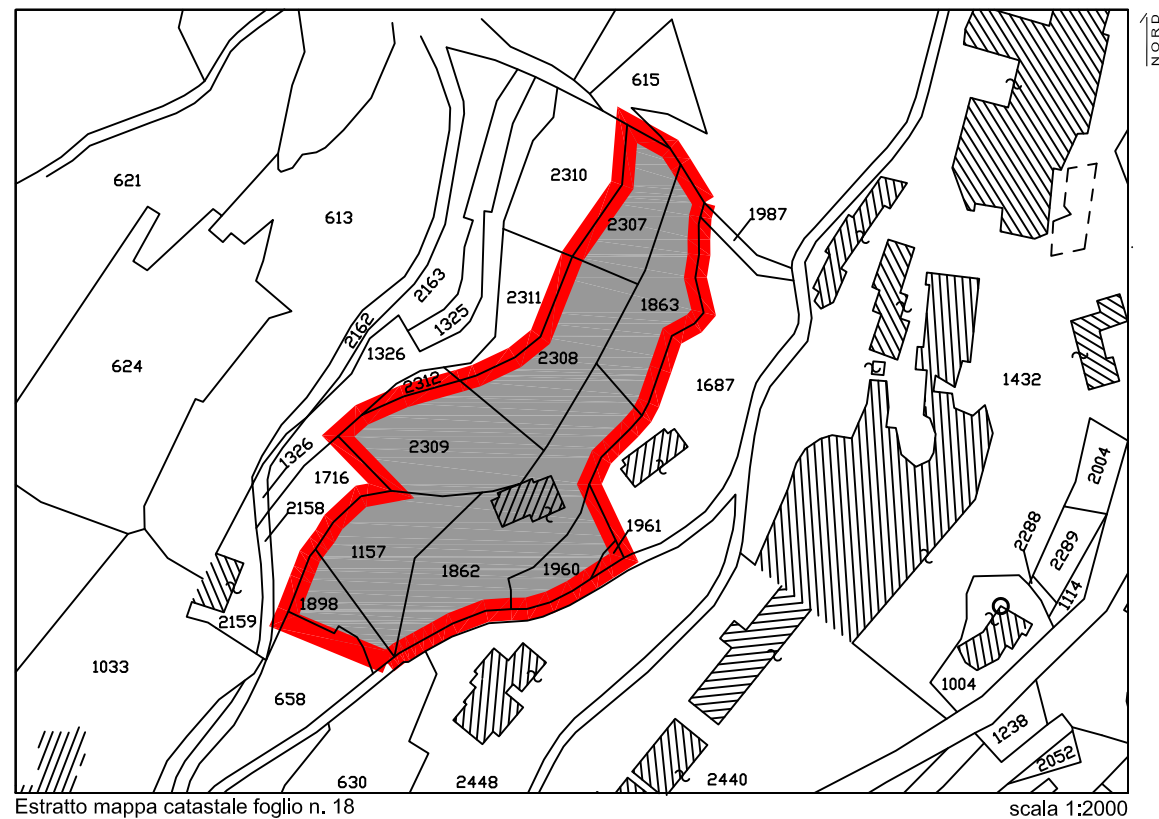
VIA PREALZO

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

AdT 6

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

Mappali:	2307; 2308; 2309; 1157; 1898; 1862; 1960; parte 658; 1961; 1863;
Superficie catastale:	6.568,00 mq
Superficie ambito:	6.075,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3b
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto alta
Classi acustiche:	classe 2



LEGENDA

 ambito di trasformazione

 aggiornamento cartografico provvisorio al luglio 2010



Immagine aerea 2007

scala 1:2000



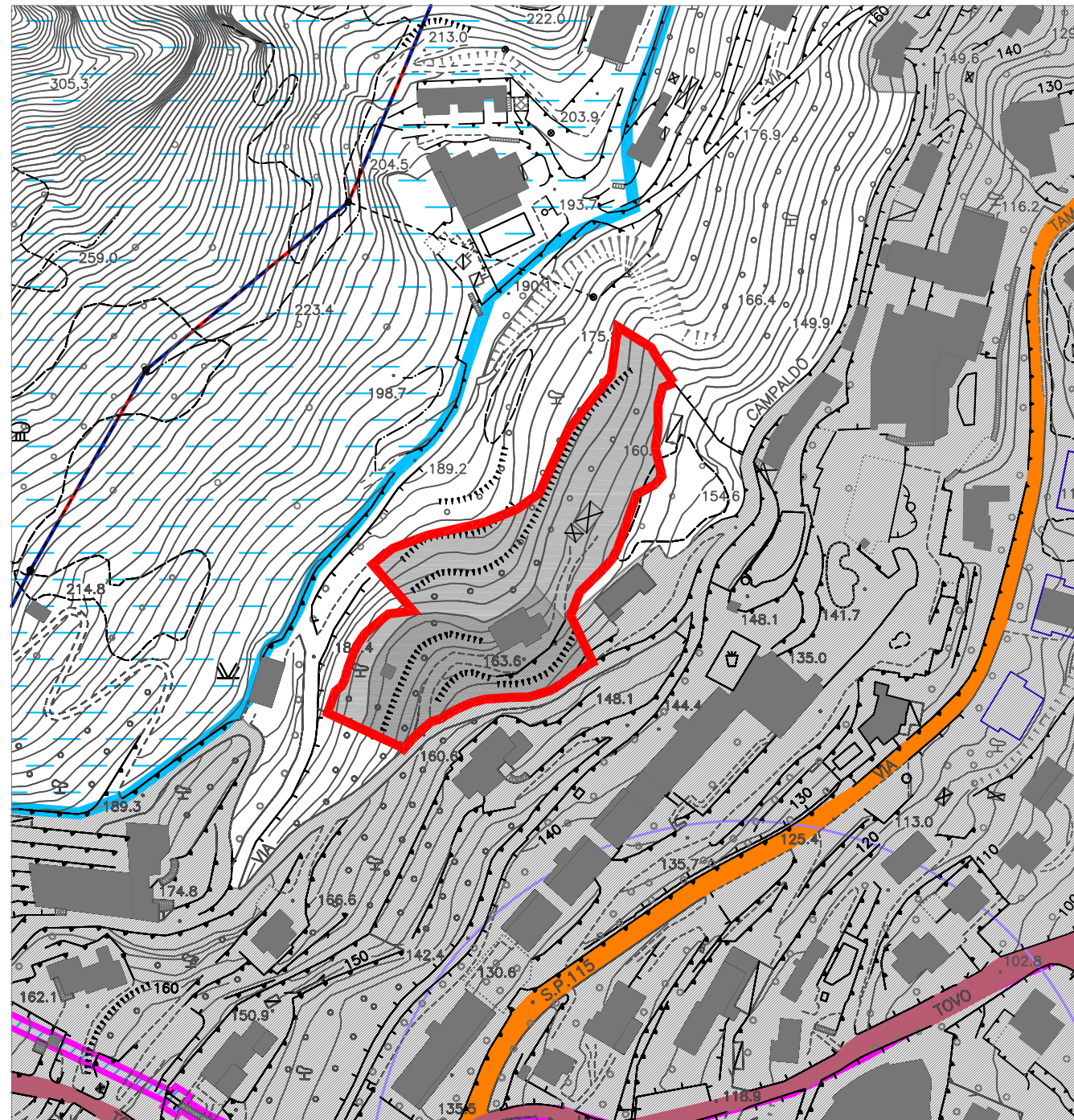
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA PREALZO

AdT 6

VINCOLI, SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

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

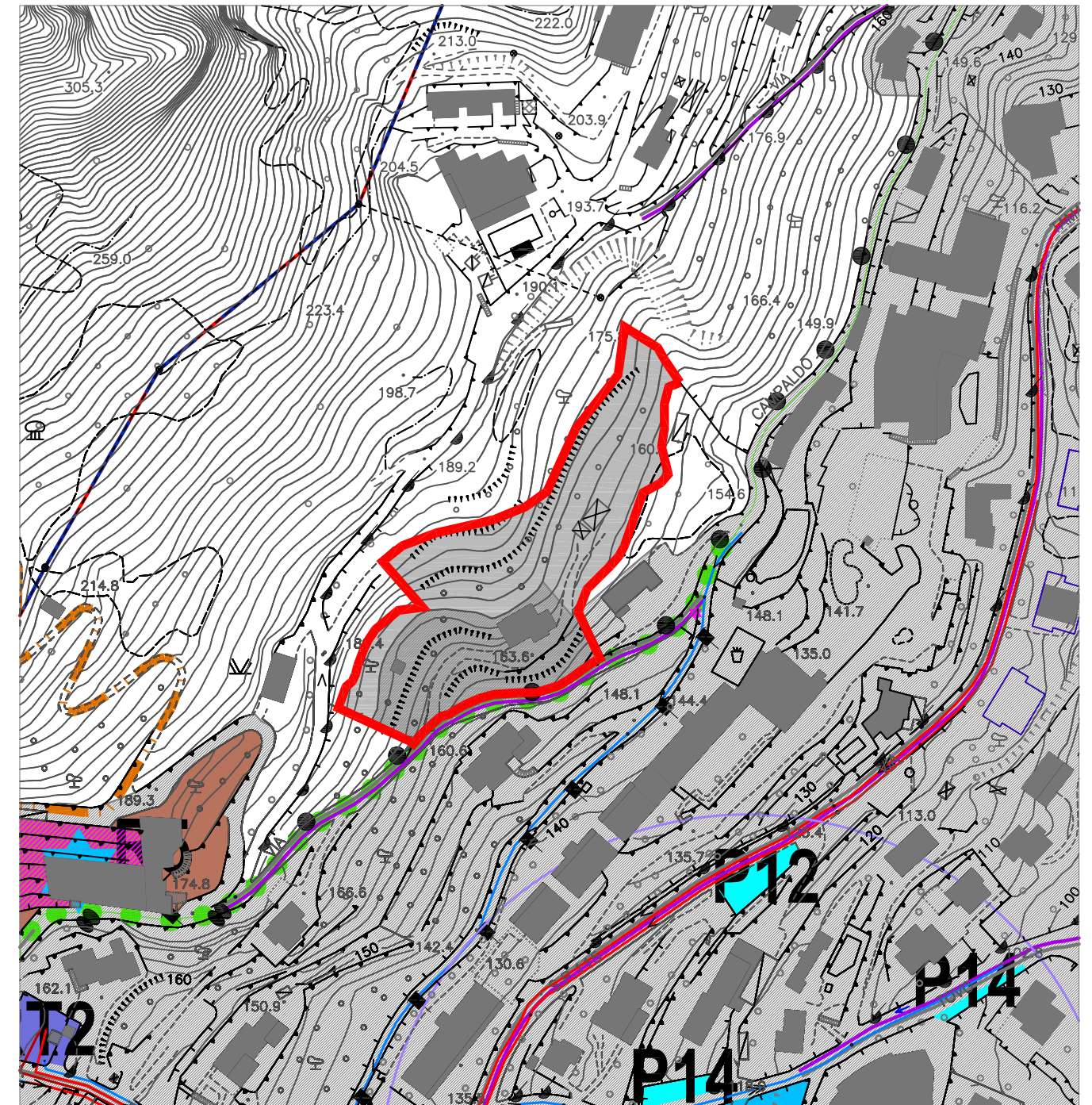


VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Principali strade comunali
- Strade secondarie comunali
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore
- Vincolo idrogeologico

Hotspot - Wireless

Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010



SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Servizi per il trasporto P
- Servizi religiosi R
- Limonaia
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010
- servizi pubblici di interesse sovracomunale
- Servizi reti tecnologiche RT
- Hotspot - Wireless
- Impianti illuminazione pubblica
- Acquedotto-tubazione esistente
- Acquedotto-tubazione in progetto
- Fontane
- Sentiero di montagna
- Percorso pedonale

scala 1:2000

NORD



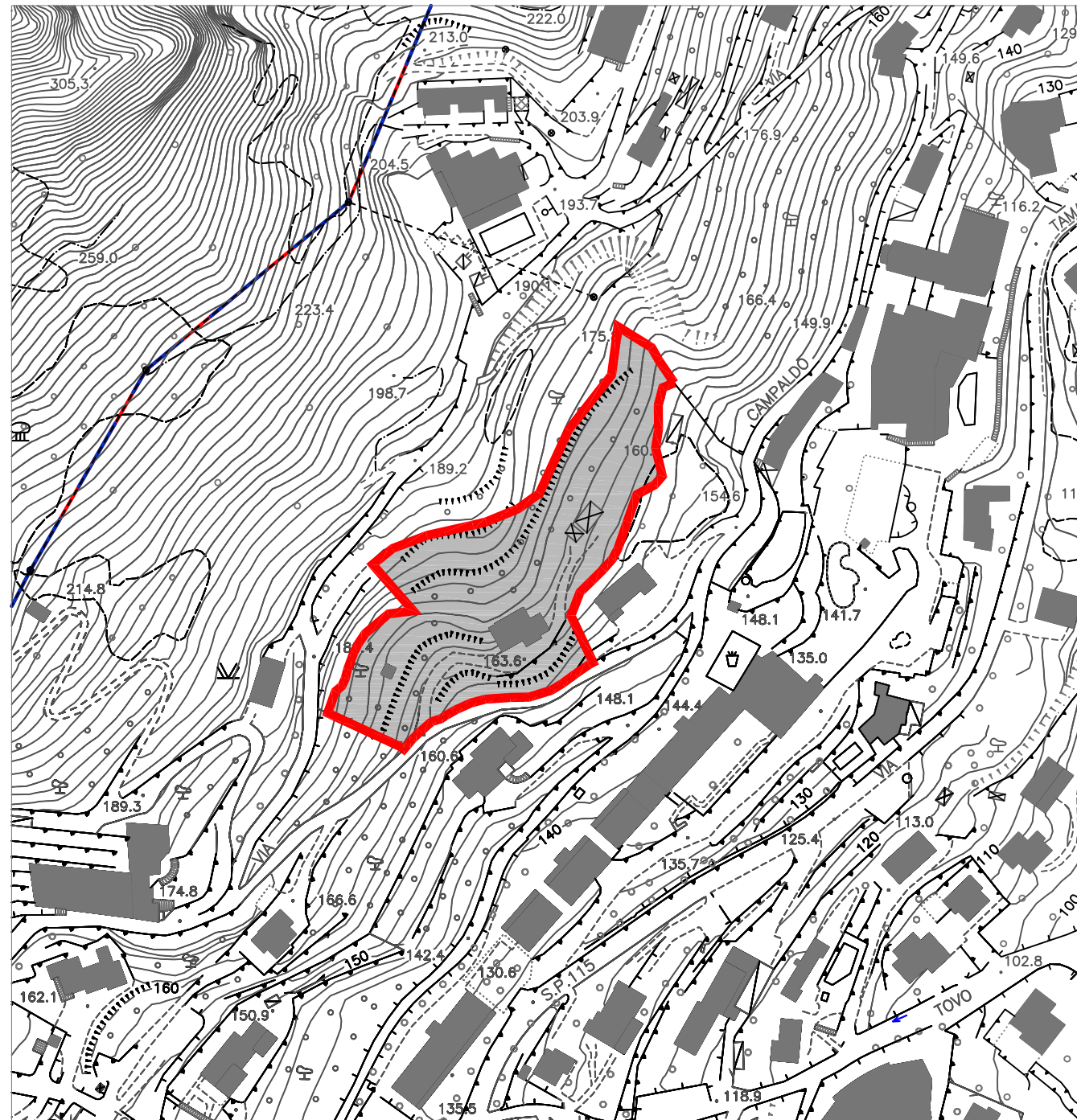
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA PREALZO

AdT 6

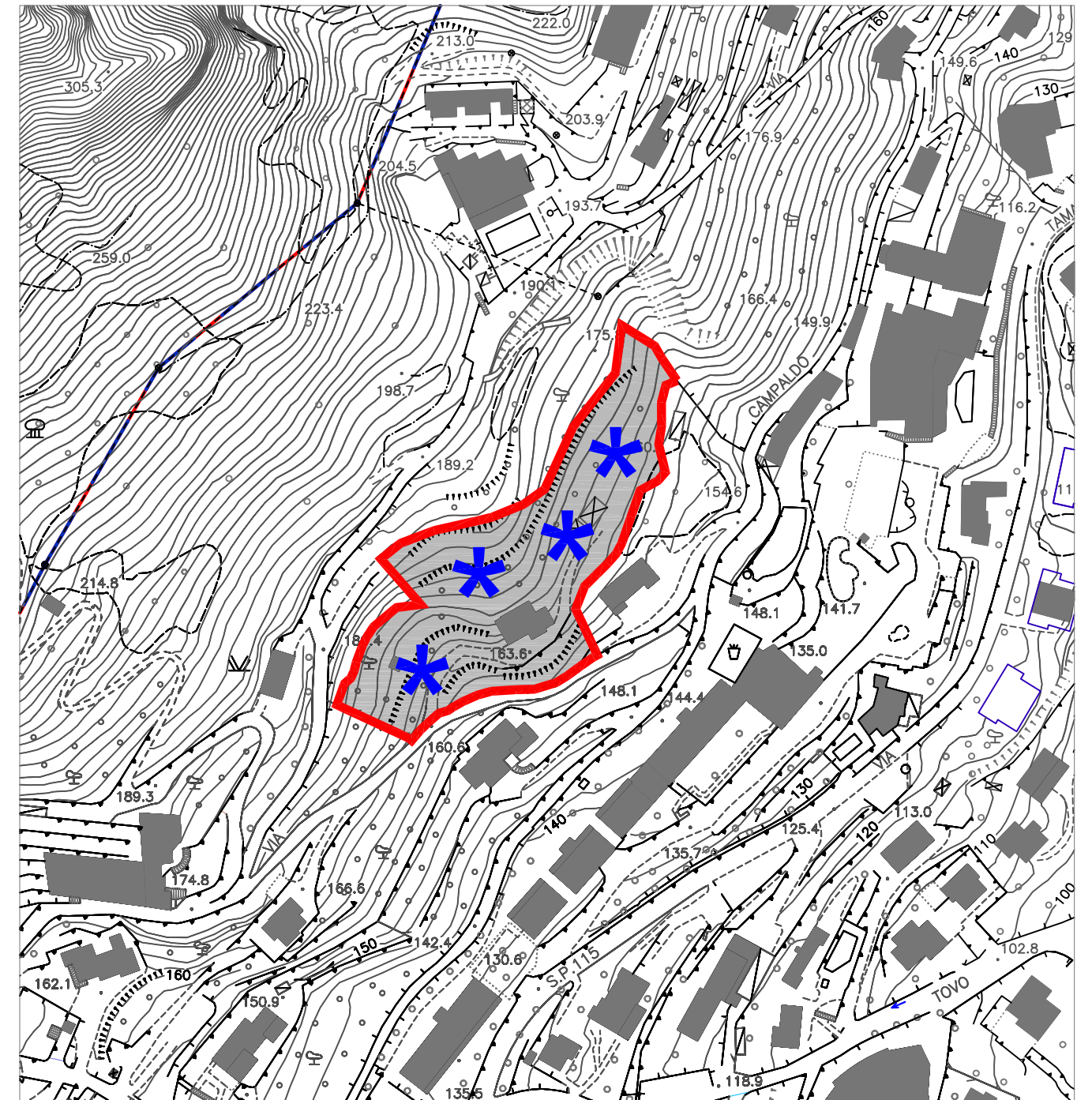
PREVISIONI DI CONTESTO, INDIRIZZI PROGETTUALI MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2012)

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



PREVISIONI DI CONTESTO

- Ambito di trasformazione
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010



INDIRIZZI PROGETTUALI

- Ambito di trasformazione
- Area di concentrazione volumetrica
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010

AMBITO – 6

in via Prealzo
tav. n. 12.3 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato in zona collinare a prevalenza di colture agricole (*oliveto*); è diviso in due porzioni; a valle comprende un fabbricato residenziale con aree pertinenziali a giardino, con accesso da via Prealzo, a monte aree agricole in parte dismesse dalle colture.

L'ambito confina sul lato nord occidentale con aree agricole in parte dismesse, sul lato sud-orientale con un'edificazione residenziale e con via Prealzo.

Si accede all'area da via Prealzo. L'area presenta criticità morfologiche, a causa dell'acclività, e criticità di natura paesaggistica, considerata la visibilità da aree vaste e dalla soprastante strada comunale.

Obiettivi generali

- realizzazione di quattro nuovi fabbricati a uso residenziale, per l'esigenza di famiglie di residenti nel territorio comunale;

Destinazione d'uso

principale: residenza;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

a – Realizzazione di opere per migliorare la percorribilità carraia lungo via Prealzo.

b – L'edificazione prevista, da realizzare nel sito indicativamente identificato nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione sia al rapporto con le aree agricole soprastanti sia al rapporto con le aree edificate a valle, che con la criticità rappresentata dall'acclività dei luoghi e dalla visibilità che si gode da aree vaste e dalla soprastante strada pubblica, provvedendo di conseguenza alle necessarie opere di mitigazione. In particolare l'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze ambientali e naturalistiche presenti nell'area di intervento e nelle adiacenze; garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere; provvedere ad una attenta progettazione urbanistica finalizzata a mitigare l'impatto delle nuove edificazioni nel contesto di grande pregio paesaggistico; per tale ragione dovrà essere redatto un preventivo **Piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

Nel piano attuativo potranno essere proposti anche interventi di compensazione ambientale.

c - gli olivi esistenti da estirpare, dovranno essere ricollocati nell'ambito; se ciò non sarà tecnicamente possibile, dovranno essere ceduti all'Ente comunale affinché li rimetta a dimora in aree pubbliche.

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi)

per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.
e - Gli alloggi dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione continuativa di famiglie residenti nel Comune. Detta modalità d'uso dovrà essere regolamentata nella convenzione urbanistica, con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

f – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

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

h – Richiamato l'art. 10.b delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "*Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 1.400,00

Equivalente ad abitanti potenziali: n. 9

Urbanizzazione:

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

quantità non inferiore a m²/abitante 32,00, comunque nel rispetto dell'art. 16 delle N.A..

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

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – eventuali interventi lungo via Prealzo allo scopo di migliorarne la percorribilità nei due sensi di marcia;

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

Dovranno in particolare essere prodotti, contestualmente alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, specifici elaborati analitici descrittivi delle modalità di gestione dei deflussi fognari, anche allo scopo di ridurre l'apporto di reflui al depuratore.

Altre norme di attuazione:

Altezza

non superiore a m 6,50 (2 piani), comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

- Distanza dai confini* non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.
- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'*altezza*, a m 5,00 dalla strada pubblica, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "*Vincoli amministrativi*").
- Distanza dagli edifici* non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 da eventuali fabbricati esterni all'ambito.
- Norme esecutive* **a** – le opere di miglioramento della percorribilità pedonale di via Prealzo dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

b - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dalla strada pubblica soprastante e ridurre la visibilità dei nuovi interventi; oltre agli olivi, gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".

Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate, in particolare gli olivi.

c - la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono auspiccate coperture piane a giardino pensile, considerata la loro visibilità dal soprastante strada pubblica.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dei nuovi edifici nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

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

f - Considerata la criticità morfologica del sito non è consentita la realizzazione di piscine.

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

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

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

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