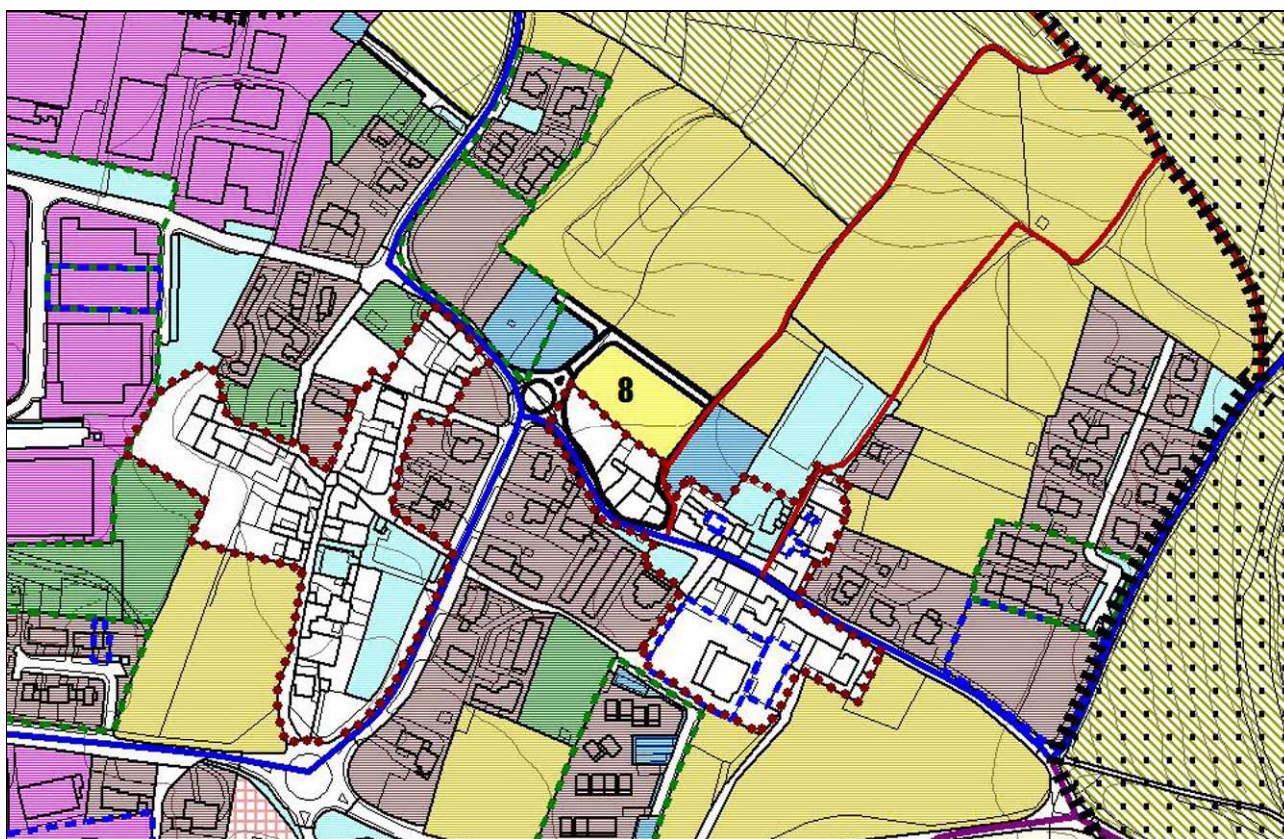


Articolo 2.12 – Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

Ambito di trasformazione n. 8



Localizzazione

Frazione di Castrezzone.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg previgente parte come zona "A - Nucleo antico", su cui insistono edifici architettonicamente rilevanti (Edificio via della Piazza, ora via Zanardelli 38, presente anche nell' "Allegato II alle NTA del PTCP – Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia"), parte come zona "SP - Servizi pubblici" (lungo la via Zanardelli) e parte come zona "VP - Verde privato di rispetto dei centri storici e del territorio urbanizzato" (porzione nord dell'ambito).

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

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

Parzialmente classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

2 – Rilievi collinari e ripiani subpianeggianti con alternanza di prati, seminativi, vigneti e rare zone boscate con evidenti modificazioni prodotte dall'attività antropica. Aree di interesse geomorfologico, paesaggistico e naturalistico.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 5 – molto alta, parte in classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un contenuto intervento di carattere residenziale, realizzazione della nuova viabilità, anche a servizio di aree per servizi pubblici esterne al comparto, e recupero del patrimonio edilizio esistente in contemporanea con l'intervento di nuova edificazione. L'area classificata come verde privato potrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di pertinenza dell'edificio storico (es. piscina).

Destinazioni d'uso

Residenza, ad esclusione della "casa di villeggiatura", strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 7.530 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,11 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 2.400 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 800 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

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

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica. Il calcolo dello standard di qualità aggiuntivo verrà riferito solo all'incremento di edificabilità concessa in aggiunta all'esistente.

Modalità attuativa

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

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

Priorità

- realizzazione della nuova viabilità come da indicazioni della presente scheda ed in accordo con gli uffici provinciali competenti;
 - recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici; Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
 - adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
 - tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento. A tal fine, lo studio dell'edificabilità dell'ambito di trasformazione dovrà essere corredato da un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto in cui verranno in particolare evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - condizioni di coerenza nel giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione, nella proporzione tra l'edificato e la percezione dello stesso dai punti panoramici, dalla viabilità storica e dagli itinerari di fruizione paesistica;
 - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle componenti di fascia lineare date dalle aree agricole di valenza paesistica e legate alla viabilità storica e/o ai percorsi di fruizione paesistica e alla ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano.
- Più puntualmente il suddetto piano paesistico di contesto dovrà, oltre a quanto sopra, prevedere:
- L'individuazione di specifiche condizioni di coerenza ed opere a verde di mitigazione paesistica nei confronti del nucleo di antica formazione e dell'emergenza storico culturale puntuale, ai sensi delle schede IV.1 e III.5-19 dell'all. I alle NTA del PTCP, con richiamo ai contenuti delle stesse.

Norma particolare

Potranno essere realizzati solo edifici di tipo uni o bi-familiare. L'area classificata come verde privato potrà essere utilizzata per la realizzazione di opere di pertinenza dell'edificio storico (es. piscina). L'slp ammessa è da considerarsi aggiuntiva alla slp esistente.

Norma particolare

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari. La concertazione tra il progettista ed il competente settore Manutenzione e gestione strade dovrà essere avviata fin dalle fasi preliminari di progettazione. L'individuazione della strada di progetto potrà essere modificata in sede di pianificazione attuativa a seguito dell'approfondimento progettuale proprio di tale fase. E' ammessa la possibilità di cedere al Comune aree destinate dal PGT a servizi pubblici diverse rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento. L'attuazione delle previsioni di cui al presente ambito è subordinata al rispetto dei contenuti di salvaguardia, mitigazione e compensazione di cui all'articolo 1.13 delle presenti Norme, dove oggettivamente perseguibili e rilevata in sede di progettazione la sussistenza di elementi puntuali di supporto alla REC. L'osservanza a tali adempimenti è valutata preventivamente al rilascio del titolo abilitativo dai competenti Uffici comunali, che possono richiedere in ogni caso approfondimenti, integrazioni ed eventuali misure mitigative/compensative in relazione alle specifiche emergenze riscontrate.