

Art. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07

VIA CARPINETO

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

Le previsioni insediative del Piano consentiranno il completamento della forma urbana attraverso l'intervento in ambiti interni al tessuto consolidato.

L'Ambito di Trasformazione avrà una destinazione prevalentemente residenziale di nuovo impianto.

L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.

ESTENSIONE

2.719 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud/ovest del territorio amministrativo in località Cerezzata.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato ■
In aderenza al tessuto urbano consolidato
Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato
In aderenza al NAF di
Al confine con il Comune di

FUNZIONALITÀ E CONTENUTO

Residenziale ■ ■
Terziario
Produttivo
Salvaguardia urbana
Viabilità pubblica ■
Servizi pubblici
Ambiti extraurbani ■

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Molto bassa 1
Bassa 2
Media 3
Alta 4 ■
Molto alta 5

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

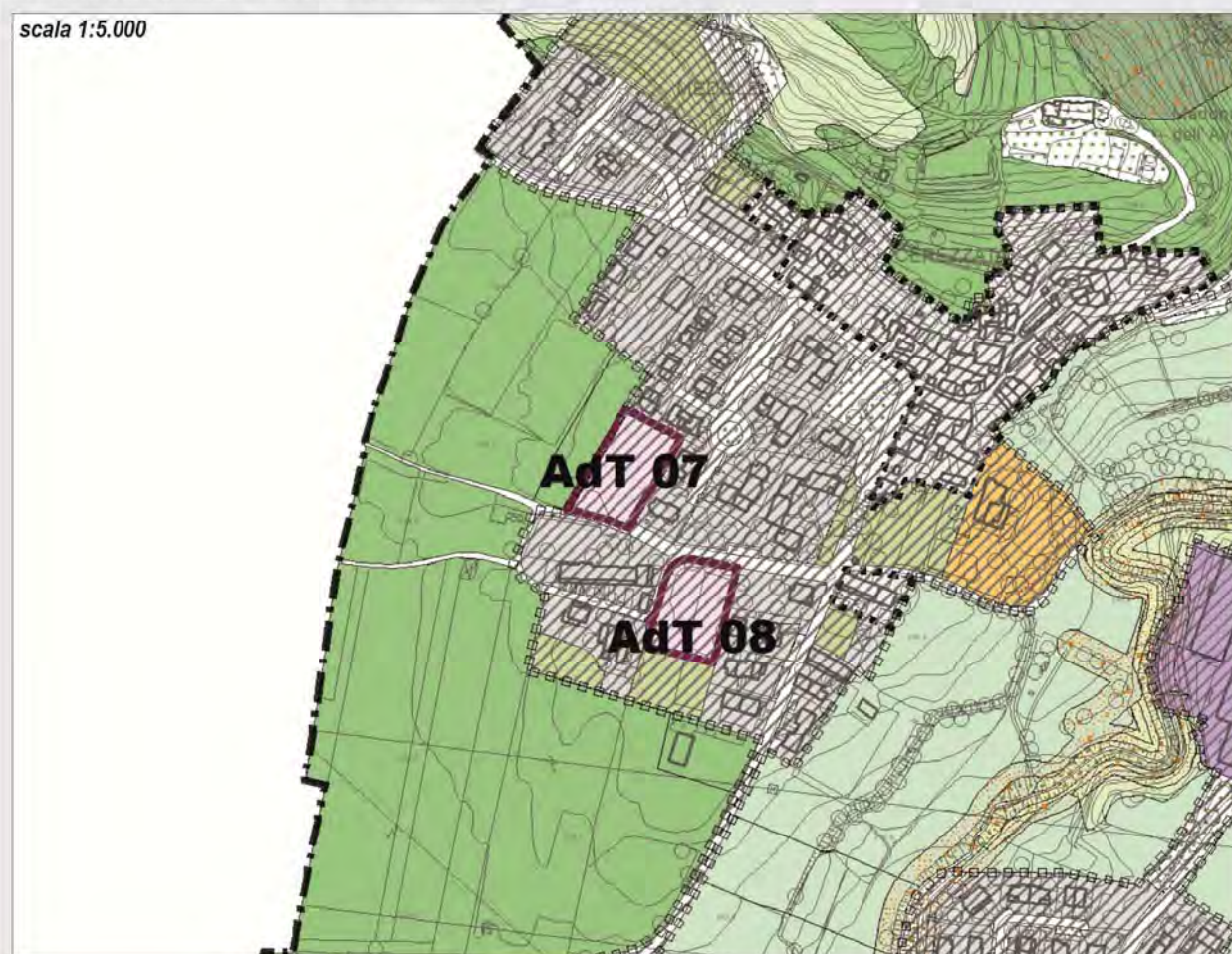
Senza particolari limitazioni 1
Con modeste limitazioni 2 ■
Con consistenti limitazioni 3
Con gravi limitazioni 4

INTERFERENZE

Beni culturali	Vincolo idrogeologico	Rispetto cimiteriale
Zone d'interesse archeologico	Classe 4 fattibilità geologica	Allevamenti zootecnici ■
Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992) ■	Rispetto captazione acque sorgive	Rispetto stradale
Vincoli militari	Fascia di rispetto del RIM/RIP	Rispetto elettrodotti
Ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR)	PIF	Rete metanodotto
Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua	Bacino minerario ■	Siti bonificati
(art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004)		

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO

scala 1:5.000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



32.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	1,00
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	30
		% SF	
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

32.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della LR 11/03/2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).
2. A fronte delle volumetrie concesse l'intervento dovrà garantire un'assonanza tipologica, compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale.
3. L'attuazione di quanto assentito dovrà essere vincolato alla corresponsione di un contributo compensativo aggiuntivo per la realizzazione di spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico individuati dal PdS.
4. Dovranno essere previste opere di mitigazione con fascia arborea **interna al comparto di almeno 5,00 m e una fascia arborea di 5,00 m esterna al comparto, in subordine alla presentazione del progetto di mitigazione e compensazione ecologica dettagliato** di almeno **10,00 m** lungo tutto il confine ovest dell'ambito, contestualmente dovrà essere prevista una fascia di mitigazione di almeno **5,00 m** lungo il confine nord/est/sud del comparto, essa dovrà essere costituita da:
 - una prima fascia di almeno **2,00 m** di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - una seconda fascia di almeno **3,00 m** composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
5. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.
6. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si richiamano espressamente i contenuti di cui all'art. 24. ~~17~~ **18** delle presenti Norme.
8. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto.
9. **Per le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione è d'obbligo realizzare l'edificio con la copertura a falde.**

32.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici														
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere							
				% V o SL	mq SL								a)		b)		c)		b)		d)		b)		e)	
													mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II			
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	90	100	A	A	A				
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	150 SV	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	90	100	A	A	A				
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Pubblico esercizio	4f	A	30	200 SDS es	\	\	\	\	\	PA	\	200	100	\	\	\	90	100	A	A	A				
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Artigianato di servizio	5b	A	30	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	90	100	A	A	A				
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Altro	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Parcheggi privati	7b	A	-	-	-	-	-	-	-	PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: superficie di somministrazione (art. 10, c. 56)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

af: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

32.4 Criteri di negoziazione

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, CO. 4, LETT. D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

- a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo 2,50 €/mq di ST
- b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse 1,00 €/mq di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate nelle "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Ome, o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere di compensazione:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti

4. In applicazione dell'art. 16, co. 4, lett. d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A. Superficie territoriale AdT 07		2.719,00 mq
B. Valore di mercato per la destinazione agricola	10,00 €/mq 15,00 €/mq	
C. Valore iniziale terreno a destinazione agricola (A x B)	27.190,00 € 40.785,00 €	
D. Volumetria predefinita massima realizzabile		2.719,00 mc
E. Valore di mercato per la destinazione prevalentemente residenziale	90,00 €/mq 75,00 €/mq	
F. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (D x E)	244.710,00 € 203.925,00 €	
G. Maggior valore (F – C)	217.520,00 € 163.140,00 €	
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01		50%
I. (G x H)	108.760,00 € 81.570,00 €	
J. Superficie lorda insediabile (D / 3)		906,33 mq
K. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J)	120,00 €/mq 90,00 €/mq	

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al ~~120%~~ 90%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

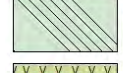
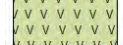
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio.

32.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

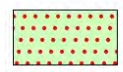
1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

32.6 Mitigazione e compensazione ecologica

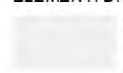
LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Perimetro dei NAF
- PdR - AMBITI EXTRAURBANI**
 -  Aree agricole
 -  Aree agricole di Salvaguardia
 -  Aree di Salvaguardia
 -  Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica
 -  Verde urbano di salvaguardia

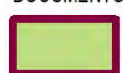
PIANO DEI SERVIZI

-  Servizi a verde esistenti
-  Servizi a verde di progetto
-  Altri servizi esistenti
-  Altri servizi di progetto

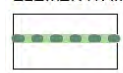
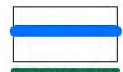
ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

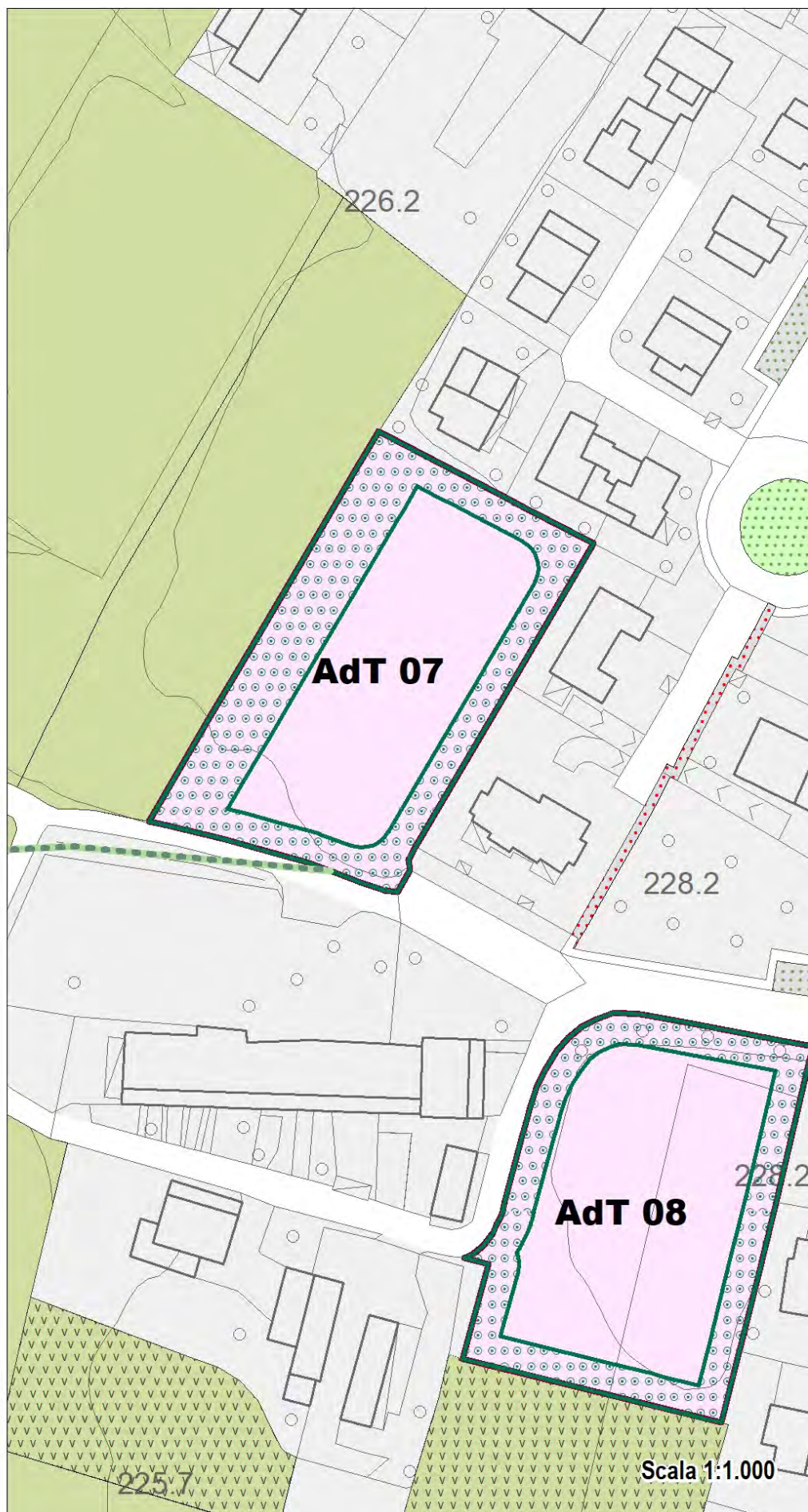
-  Barriere insediative (tessuto: residenziale, commerciale/direzionale, ristorativa - pubblici esercizi e turistico-alberghiera)
-  Barriere insediative (tessuto: produttivo, artigianale e distributori di carburante)

DOCUMENTO DI PIANO

-  AdT a destinazione TURISTICO - ENOGASTRONOMICO
-  AdT a destinazione CAMPEGGI
-  AdT a destinazione RESIDENZIALE, TURISTICO RICETTIVO, COMMERCIALE
-  AdT a destinazione RESIDENZIALE

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

-  Siepi e filari (DUSAF 6.0)
-  Reticolo idrico
-  Fasce di mitigazione
-  Boschi non trasformabili PIF Comunità Montana del Sebino Bresciano
-  Boschi trasformabili ai fini agricoli, per trasformazioni speciali ed ai fini urbanistici PIF Comunità Montana del Sebino Bresciano



32.7 Studio Agronomico Comunale

Per comprendere gli effetti delle trasformazioni previste, lo Studio Agronomico Comunale effettua delle valutazioni puntuali per le superfici interessate dalle trasformazioni con particolare attenzione a: uso del suolo, sistema irriguo, produttività (colture, Dop, Doc, IGT, agriturismi, fattorie didattiche...), viabilità interpodereale, accesso ai fondi, paesaggio, boschi e rete ecologica. Le presenti Norme recepiscono quanto disciplinato dallo Studio Agronomico Comunale al quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

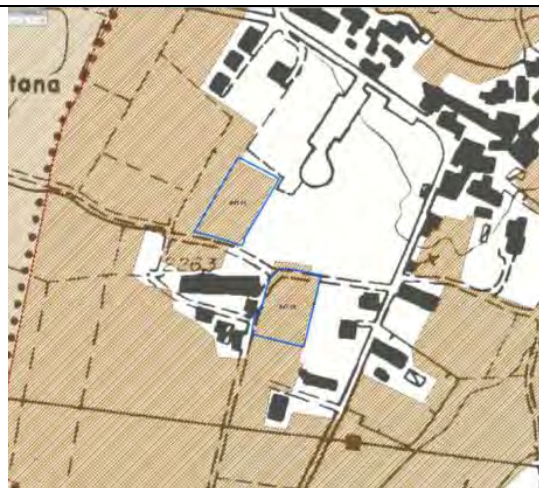
IMPATTO DELLA TRASFORMAZIONE PREVISTA SUL SISTEMA AGRICOLO

SISTEMA IRRIGUO E OPERE DI BONIFICA	/
PRODUTTIVITÀ Al comparto agricolo viene sottratta SAU per l'intera superficie attualmente impiegata a seminativo. Agriturismi e fattorie didattiche: non presenti. Vincoli: non presenti	
VIABILITA' INTERPODERALE E ACCESSO AI FONDI	La trasformazione non determina limitazioni alla viabilità interpodereale. È garantito il normale accesso ai fondi
Bosco L'ambito non interferisce con il bosco	
PAESAGGIO	L'area interessata non presenta elementi specifici di interesse paesaggistico. Si prevede comunque un corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto agricolo limitrofo in relazione agli elementi tipologici.

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

EFFETTI

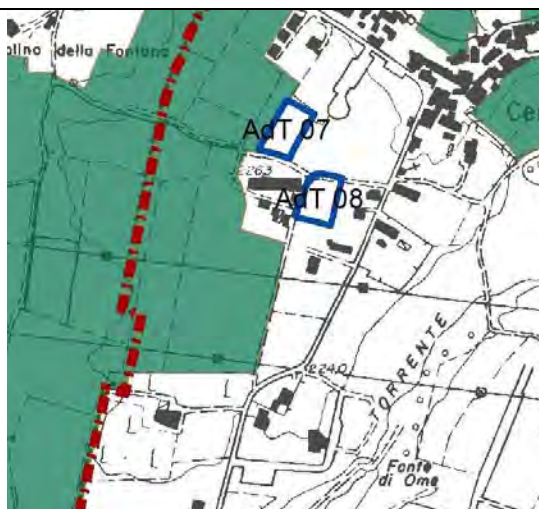
Il nuovo ambito interferisce con le aree agricole nello stato di fatto art. 43.



AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

EFFETTI

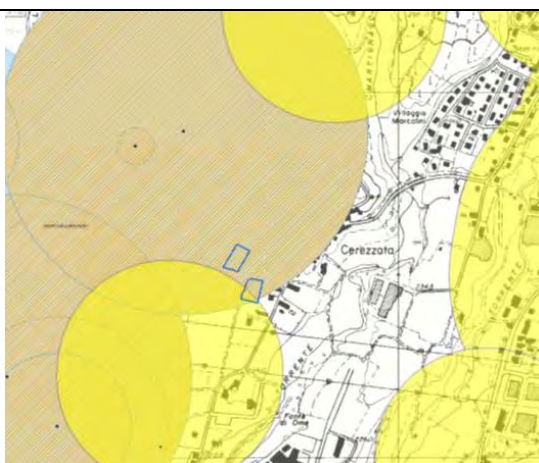
Il nuovo ambito non interferisce con gli Ambiti Agricoli Strategici.



DISTANZE MINIME DA ZONE EDIFICABILI

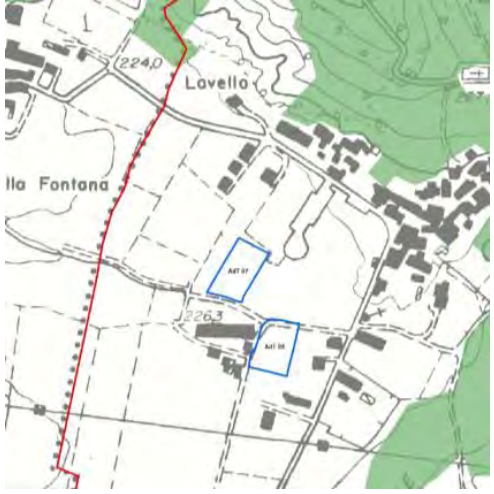
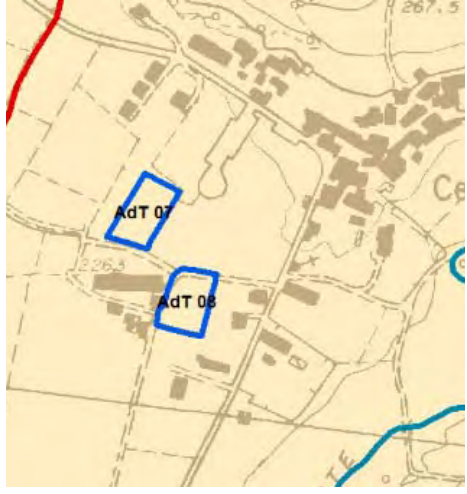
EFFETTI

L'ambito di trasformazione interferisce con gli allevamenti limitrofi



32.8 Rete Ecologica Comunale

Per comprendere gli effetti delle trasformazioni previste, la Rete Ecologica Comunale fornisce delle valutazioni puntuali/prescrizioni per le superfici interessate dagli Ambiti di Trasformazione. Le presenti Norme recepiscono quanto disciplinato dalla Rete Ecologica Comunale alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

RETE ECOLOGICA REGIONALE	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE
EFFETTI Non vi è sottrazione di RER 	EFFETTI Vi è sottrazione di REP per 0,53 ha. “Aree ad elevato valore naturalistico” 
RETE ECOLOGICA COMUNALE	
EFFETTI <u>Non vi è sottrazione di Rete Ecologica Comunale.</u> Pur non essendoci interferenza con la rete ecologica comunale di progetto, si evidenzia che la trasformazione consuma aree già classificate come “ecologiche” dalla pianificazione provinciale, quindi si renderà necessaria una mitigazione.	

L'AdT 07 confina parzialmente con ambiti indicati dalla REC come “Aree del sistema rurale produttivo”. In recepimento di quanto disciplinato dal progetto di Rete Ecologica Comunale le presenti Norme riportano quanto stabilito al capitolo 3.1.3 dell'allegato denominato A01 REC.

Aree del sistema rurale produttivo

Uno dei compiti principali dell'agricoltura resta quello di produrre ricchezza e reddito per la comunità; l'aspetto principale di questa funzione è, quindi, quello economico. Questa funzione comprende anche il ruolo essenziale dell'agricoltura di produrre alimenti base per il sostentamento della popolazione, in forme diverse in funzione del diverso contesto in cui si svolge (condizioni naturali, sociali, economiche, politiche e culturali). Per descrivere questa funzione, oltre agli indicatori sulla quantità di beni prodotti, vengono spesso considerati indicatori che segnalano il modo in cui l'agricoltura assolve la funzione produttiva; questi sono basati sulla qualità e composizione del prodotto, sulla produttività delle risorse, sui processi di accumulo, sul legame tra domanda e offerta. Alle aree agricole è riconosciuto il ruolo di raccordo fra ambiti urbani e territorio anche ai fini del miglioramento della qualità ambientale della città. Qualità dell'ambiente e qualità delle produzioni

agroalimentari sono un binomio sempre più richiesto (e non solo per le produzioni di nicchia), che costituisce una leva fondamentale nelle politiche di promozione delle produzioni agroalimentari. Ciò significa che la ricchezza provinciale, affidata alla qualità delle produzioni agricole e zootecniche, dipende dalla qualità dell'ambiente. Fra le strategie per lo sviluppo del sistema produttivo agricolo ed agroindustriale, sono individuati come prevalenti gli obiettivi di:

- a) tutela e valorizzazione della tipicità intesa come differenziazione legata al territorio e alla sua qualità;*
- b) valorizzazione delle produzioni tipiche, da ottenere ricorrendo a modi di produzione sostenibili ed azioni di promozione collettiva;*
- c) tutela e valorizzazione delle produzioni da latte vaccino e di carne (bovina e suina) e la loro trasformazione in produzioni tipiche;*
- d) sostegno e valorizzazione dell'agriturismo, nelle sue differenti forme, legate ai caratteri ambientali peculiari del territorio.*