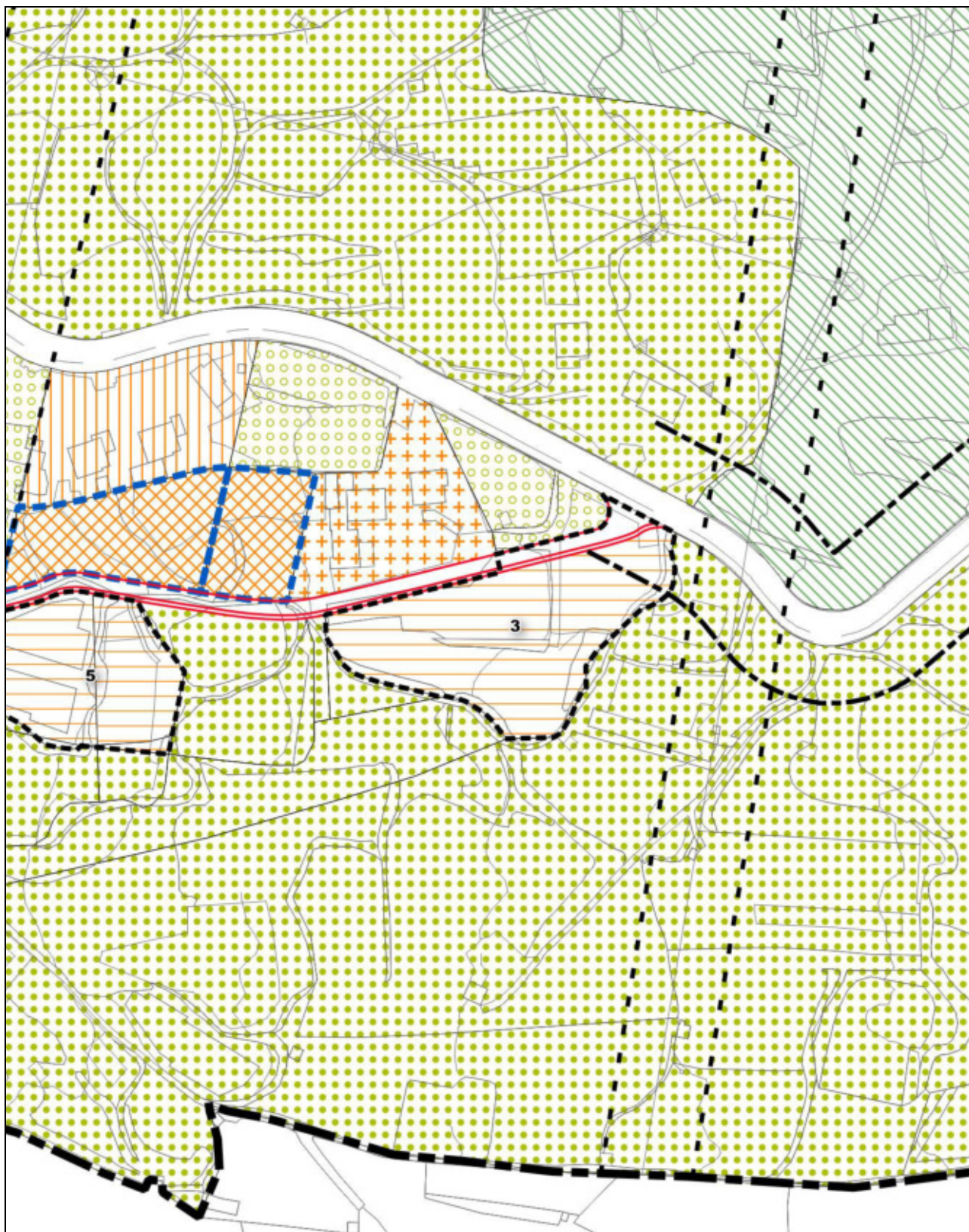


P.2.9-S.7-R.4 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

3. Ambito di trasformazione 3



Localizzazione

A sud-est dell'abitato di Ono.

Inquadramento urbanistico

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Prevalentemente in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

Attuazione di previsioni reiterate per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

Destinazioni d'uso

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

Indici urbanistici

- ST: 5.136 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 2.054,40 mq;
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 6.163,20 mc
- H massima: 7,50 m;
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale ed essere oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e le modalità definite dal precedente art. 26.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali dell'intervento e fotoinserimenti progettuali. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante

della commissione per il paesaggio.

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche, in esito alla metodologia analitica alla base delle valutazioni, il comparto d'intervento qualifica, in forma cautelativa (cfr. predetta Relazione metodologica), aree idonee alla trasformazione in attivazione di misure mitigative/compensative ordinarie; parimenti, rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ragione di ciò, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto dei soggetti arborei di pregio presenti ed eventualmente, nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, operare adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

Per la realizzazione delle opere mitigative/compensative individuate valgono gli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Altre norme

Data la vicinanza con ambiti produttivi, in sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere svolto un approfondimento circa la definizione delle opportune distanze di sicurezza e di strumenti di possibile abbattimento dell'impatto inquinante, oltre alle opere di mitigazione ambientale a protezione di altri inquinanti o m molestie olfattive e rumorose.

Si prevede l'obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell'area tecnica della Provincia di Brescia, la necessità di adeguamento e/o di nuova realizzazione degli accessi carrai dalla strada provinciale e di indicare la soluzione progettuale maggiormente adeguata.