

ART. 10. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui ai seguenti articoli delle presenti norme.
3. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere, oltre a quanto stabilito all’art.6 delle presenti norme:
 - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
 - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, e nello Studio Geologico allegato al PGT.
 - c. il rispetto delle aree destinate all’edificazione, ove individuate;
 - d. l’accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l’eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
 - e. le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
 - f. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita la monetizzazione delle aree;
 - g. sistemi per la raccolta delle acque piovane finalizzata al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari o per irrigazione.
 - h. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
4. Per i servizi previsti all’interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.

ART. 11. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 1 – VIA BERTANIGRA.

- 1. Destinazione d'uso.** Residenziale.
- 2. Estensione.** 33.840mq (salvo rilievo topografico).
- 3. Localizzazione.** L'area, di cui è prevista la trasformazione urbanistica, è collocata a nord dell'abitato del territorio comunale di Padenghe, in aderenza al perimetro del tessuto urbano consolidato.
- 4. Conformazione dell'area.** Essa si sviluppa per una lunghezza di circa 200 ml lungo la via Bertanigra, con profondità variabili da 200 ml, nella parte più larga a est, a 100 ml nella parte più stretta verso ovest. Fisicamente risulta ben delimitata rispetto a tutti i lati del suo perimetro: a ovest, nella parte più elevata, dal proseguimento di via Costalunga, che collega alcune case sparse; ad est dalla strada vicinale dei Galletti e a sud dalla via Bertanigra, dove attualmente si attestano le espansioni recenti del comune di Padenghe e dove esistono tutte le urbanizzazioni tecnologiche di rete. In lato nord l'area è posta in contiguità con ambiti coltivati rispetto ai quali è delimitata da una strada podereale sterrata, nella parte più bassa, e da una lunga scarpata che la definisce fisicamente, (in senso est-ovest), rispetto alle aree adiacenti.
- 5. Funzioni al contorno.**

Nord	Aree agricole produttive E1
Sud	Viabilità esistente e ambito del tessuto urbano consolidato: Classe II (aree urbane di completamento caratterizzate da edificazione a media densità)
Ovest	Aree di salvaguardia ambientale SA e ambito del tessuto urbano consolidato: Classe VI (aree libere marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati)
Est	Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale VC e Aree agricole produttive E1

- 6. Fattibilità geologica.** Classe 3C, fattibilità con consistenti limitazioni.
(Cfr. Studio geologico allegato al PGT)
- 7. Sensibilità paesistica.** Classe 3, sensibilità media.
(Cfr. “Relazione e indirizzi normativi” contenuti nello Studio Paesaggistico allegato al PGT).

8. Indici e parametri.

- | | | |
|----|---|---|
| a. | S.L.P. edificabile: | 7.000 mq |
| b. | Altezza: | 7,50 m salvo quanto previsto al comma 13 |
| c. | <i>Distacchi dai fabbricati:</i> | |
| | • esterni al comparto: | pari edificato più alto, mai inferiore a m10 |
| | • interni al comparto: | secondo quanto stabilito dal PA. |
| d. | <i>Distanza dai confini:</i> | |
| | • esterni al comparto: | pari ad H/2, comunque mai inferiore a 5m |
| | • interni al comparto: | secondo quanto stabilito dal PA. |
| e. | <i>Arretramenti dal filo strada:</i> | pari ad H/2 con minimo di m 5. |
| f. | <i>Verde permeabile:</i> | 30% del subcomparto destinato all'edificazione (cfr. scheda allegata) |
| g. | <i>Rapporto max di copertura:</i> | 40% del subcomparto destinato all'edificazione (cfr. scheda allegata) |
| h. | <i>Parcheggi pertinenziali privati:</i> | 1 mq/10mc |
| i. | <i>Dotazione minima di servizi in cessione:</i> | 26,5mq/150mc, di cui almeno il 50% a parcheggio |
| j. | <i>Servizi pubblici di qualità:</i> | cessione aree come scheda allegata, (comprensivi della dotazione minima di servizi in cessione) per un totale di 6.479 mq (senza possibilità di monetizzazione) |

9. **Vincoli e/o limitazioni d'uso.** Vincolo paesaggistico D.M. 23/02/67 (D.lgs 42/2004, ex art. 1 L. 1497/39, ex art. 139 D.lgs. 490/97) e lungo la via Bertanigra fascia di rispetto stradale di 20ml (ex D.L. 285 del 30 aprile 1992 e PTVE della Provincia di Brescia del 24/09/07).

10. **Recinzioni, muri di sostegno.** Limitate alle siepi vive con interposta rete metallica, senza opere murarie affioranti dalla quota naturale del terreno.

11. Obiettivi dell'intervento.

Obiettivo del piano è la realizzazione di due episodi insediativi da destinare ad edilizia residenziale libera e convenzionata. Il primo intervento, si deve sviluppare per il 45% della slp complessiva (mq 3.150 slp); il secondo, separato dal primo da una fascia di verde privato, si svilupperà per il 55% della slp complessiva (mq 3.850slp). L'edilizia convenzionata è destinata a rispondere alla domanda emergente di alloggi a prezzi calmierati per i residenti del comune.

L'intero intervento dovrà prevedere inoltre l'integrazione ambientale nell'ambito di contorno, ricompattando il margine dell'edificato esistente e contribuendo alla costruzione e alla fruizione del sistema integrato del verde e dei servizi, previsto alla scala comunale.

Ai fini dell'ottenimento di un'immagine integrata e coerente nelle linee essenziali e nelle caratteristiche morfo-tipologiche dei fabbricati, così da non creare elementi di contrasto, con conseguente scadimento dei valori paesistici, si prescrive una progettazione architettonica unitaria per l'intero complesso, composto da edilizia privata ed edilizia convenzionata.

12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

La trasformazione urbanistica dell'intera area dovrà prevedere due episodi insediativi, caratterizzati dall'aggregazione di tipologie non dispersive, tali da creare configurazioni insediative il più possibile accorpate e idealmente assimilabili all'edilizia tradizionale dei nuclei frazionali e/o della preesistenze sparse, così da interrompere il modello urbano dissipativo per la risorsa suolo, che è avanzato negli ultimi decenni fino alla via Bertanigra.

Una consistente area libera dovrà essere destinata a verde privato di mitigazione.

L'equipaggiamento vegetazionale complessivo dovrà essere volto ad inglobare, con essenze autoctone, l'intervento nell'immagine consolidata dei luoghi circostanti, svolgendo un ruolo di addolcimento e di mitigazione dei nuovi fabbricati nel contesto paesistico.

L'intervento dovrà prevedere la salvaguardia dei cipressi esistenti ai bordi dell'area, il potenziamento dei filari esistenti e la ricollocazione nell'area degli esemplari di ulivo che possono interferire con le nuove costruzioni.

In particolare, per il confine a nord dell'area, e al fine di rafforzare l'integrazione tra il costruito e la campagna, è prevista una fascia di verde (dello spessore minimo di 5ml), trattato con associazioni vegetazionali arbustive, che si conclude ad est, con un'area di verde pubblico attrezzato, caratterizzato da formazioni boschive. Ciò al fine di definire anche formalmente un limite percepibile e connaturato ai luoghi, tra l'area costruita e la natura circostante.

Al fine di consentire la trasformazione dell'area, (pur nella conservazione dei caratteri salienti), evitando pesanti frazionamenti che potrebbero comprometterne la percezione unitaria, le urbanizzazioni (accessi carrai, parcheggi, ecc...), dovranno interessare

solamente i bordi verso via Bertanigra e, per un breve tratto, la strada vicinale dei Galletti. Un percorso pedonale è previsto lungo via Bertanigra, fino a collegarsi con via Galletti. In tal modo viene potenziato il sistema di fruizione della conca Balosse, già oggi meta di escursioni per gli abitanti e per i visitatori.

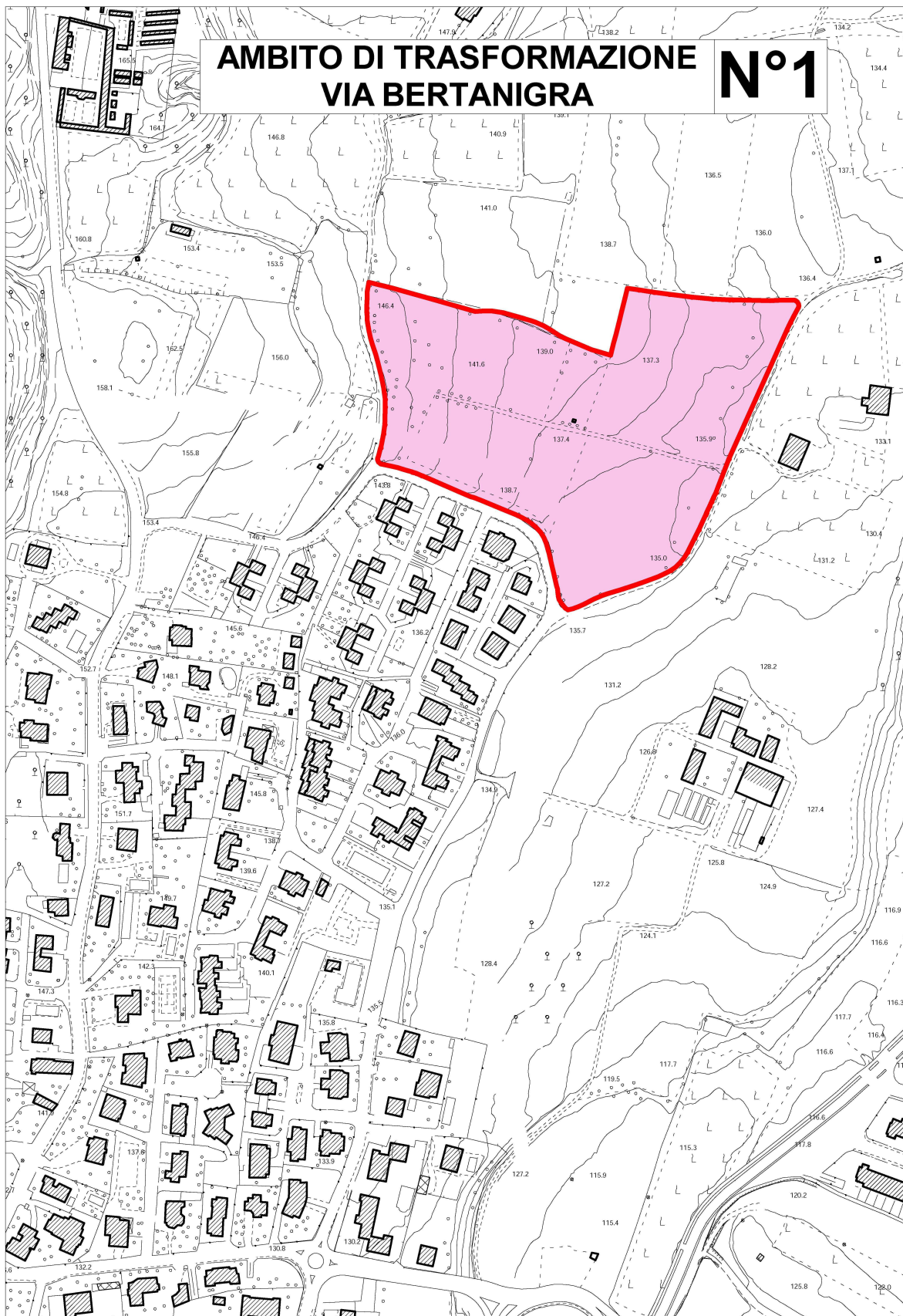
La scheda allegata è da considerarsi prescrittiva per l'organizzazione dei percorsi di margine e per quanto riguarda le quantità di parcheggi e di aree verdi in cessione.

Per quanto riguarda il verde privato di mitigazione, nonché i lotti di concentrazione volumetrica, sarà possibile una diversa articolazione, in fase di piano attuativo, in coerenza con i contenuti dello Studio Paesistico di Contesto (ex art. 83 delle NTA del PTCP) da allegare al P.A., nonché delle eventuali indicazioni emergenti in fase di autorizzazione paesaggistica.

Per ottenere un'immagine accorpata e dinamica dei volumi, e inoltre per poter mantenere la parte prevalente dell'area come verde profondo (privato e/o pubblico), nonché per il risparmio di suolo e per compensazione ambientale, sarà possibile sviluppare anche parte degli edifici con altezze di tre piani fuori terra, intervallate con parti a due piani.

13. In coerenza con quanto esposto al precedente comma 12, e per maggior precisazione, l'intervento destinato all'edilizia privata (s.l.p ammessa 3150 mq), potrà distribuire una quota di slp, non superiore al 30%, con corpi di fabbrica anche a tre piani fuori terra, fino a raggiungere un'altezza massima di 10m.

L'intervento destinato all'edilizia convenzionata (s.l.p ammessa 3850 mq), potrà distribuire una quota di slp, non superiore al 30%, con corpi di fabbrica a tre piani fuori terra, fino a raggiungere un'altezza massima di 10m.



INDIVIDUAZIONE SU AEREOFOTOGRAMMETRICO -scala 1:3000-

66a



INDIVIDUAZIONE SU ORTOFOTOCARTA E PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA 66b

