

Art. 16.4 – Ambito di Trasformazione “F” (loc. Pezzazole)

Obiettivi della trasformazione

- realizzazione di un villaggio turistico a sud di Pezzazole con vista sulla vallata.

Vocazioni funzionali

- residenziale-turistico

Indici urbanistici edilizi (indicativi)

- superficie territoriale = mq 7.160
- indice territoriale: 0,20 mq/mq. di SLP
- superficie a standard residenza minimo comunale: mq/ab. 26,5 di cui a parcheggi minimo mq/ab. 8 e mq/ab.18,5 a verde
- altri parametri edilizi: come da art.23.3 “Zona B3 - Turistica consolidata e di completamento” delle NTA del Piano delle Regole

Criteri di negoziazione

- Formazione di parti a verde di mitigazione e a parcheggio

Criteri di intervento

- case singole, binate o a schiera con giardino a due piani fuori terra – lunghezza massima dei fronti 24 mt.
- realizzazione di fascia verde di mitigazione ambientale da collocare come indicata nella scheda di progetto e si rimanda a quanto specificatamente indicato nell’Allegato 03 del Rapporto Ambientale “Fase di valutazione” – Sub Allegato B “Mitigazioni Ambientali (art.26 delle NTA del Documento di Piano);
- opere di contenimento del terreno per la realizzazione di terrazzamenti dovranno essere realizzate con terre armate o muri rivestiti in pietra naturale
- redazione progetto di Rete Ecologica con riferimento alla scheda riportata all’art.24 e agli indirizzi normativi espressi all’art.7 e all’art.25 delle presenti NTA
- redazione di Piano Paesistico di Contesto (PPC) che evidenzi in modo dettagliato tramite soluzioni tridimensionali l’inserimento del progetto, compreso quello della rete ecologica, nel paesaggio da vari punti di ripresa. Tale studio dovrà già fornire indicazioni dettagliate sulle mitigazioni previste, colori e materiali di finitura di tutte le opere. Il progetto deve rispettare quanto indicato all’art.33 “Beni costitutivi del paesaggio” delle NTA del Piano delle Regole;
- redazione di studio geologico e idrogeologico di dettaglio e progetto di invarianza idraulica
- il Piano Attuativo è soggetto al parere della Soprintendenza per I Beni Ambientali e Architettonici di Brescia Mantova e Cremona
- è fatto obbligo predisporre specifica indagine di rischio archeologico e il Piano Attuativo è soggetto al parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la valutazione preliminare dell’impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti secondo quanto disciplinato all’art.28 del D.lgs. 42/2004

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di Piano Attuativo