

Art. 16.5 – Ambito di Trasformazione “G” (loc. Aiale)

Obiettivi della trasformazione

- Completamento di quartiere residenziale

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (indicativi)

- Superficie territoriale = mq. 8.200
- Indice territoriale: 0,30 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 da monetizzare
- altri parametri edilizi: come da art.23.2 “Zona B2 - Residenziale rada consolidata e di completamento” delle NTA del Piano delle Regole

Criteri di negoziazione

- Sistemazione viabilità e formazione verde attrezzato verso il nucleo antico.
- Formazione parcheggi

Criteri di intervento

- Al fine di salvaguardare la naturalità dei luoghi caratterizzati dalla presenza del fiume Mella, dal nucleo storico e da una morfologia degradante del terreno, si rende necessario che l'AT sia definito sulla base di modalità insediative che si rapportino correttamente con il contesto paesistico esistente, l'edificazione venga limitata sulla curva di livello a quota 570 e che l'altezza massima dei fabbricati sia pari a due piani abitabili fuori terra per l'intero ambito. Il progetto dovrà essere definito in modo da contenere al minimo i movimenti di terra e le eventuali opere di contenimento nonché il taglio degli alberi;
- Il Piano Attuativo deve essere accompagnato da Piano Paesistico di Contesto che evidenzii 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;
- 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);
- 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 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