



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA F.LLI CAPPONI

AdT 6

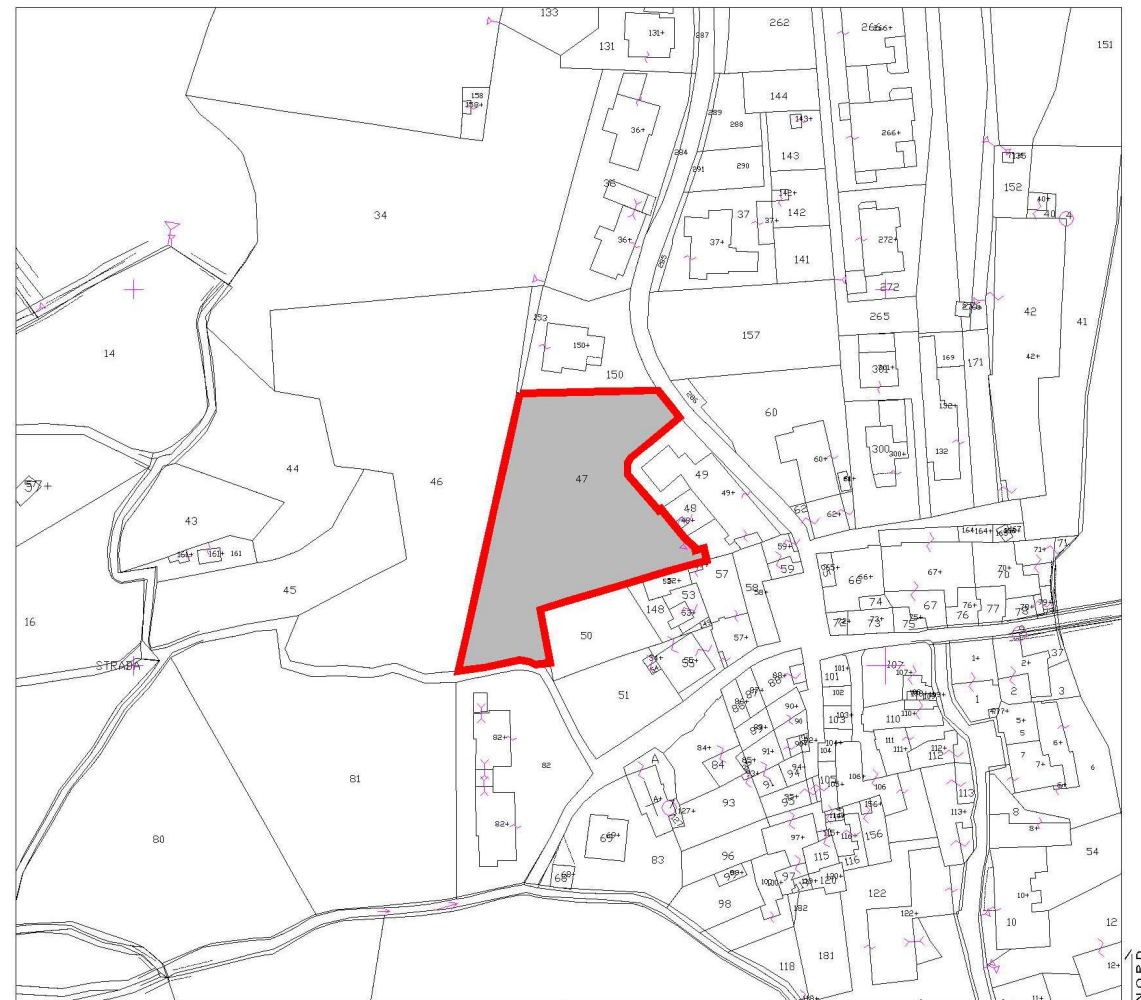
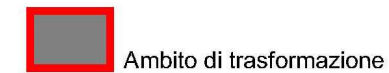
INQUADRAMENTO

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

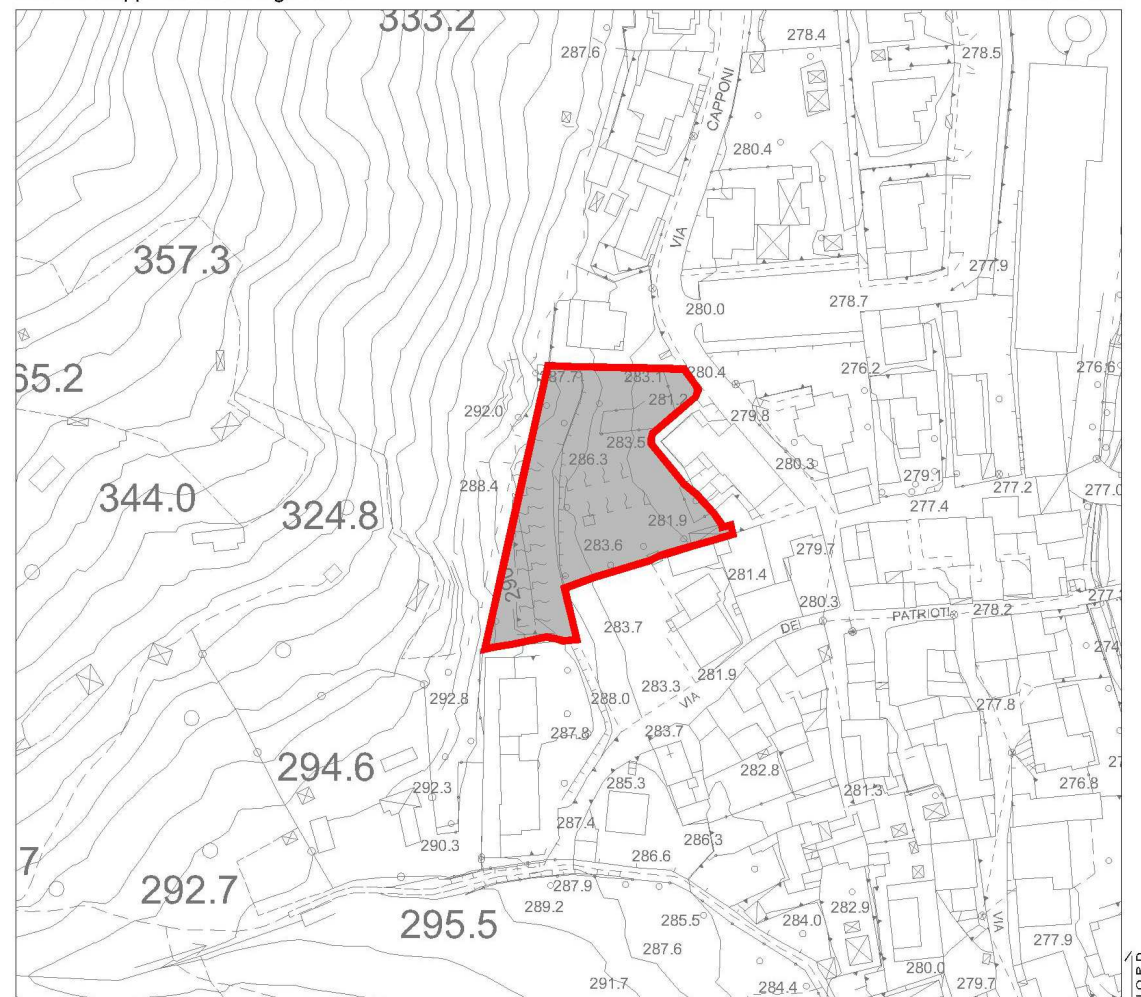
Mappali:	fg.15 - 47p
Superficie catastale stimata:	2.718 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	2.679 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3b
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe III

LEGENDA



Estratto mappa catastale foglio n. 15

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:2000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA F.LLI CAPPONI

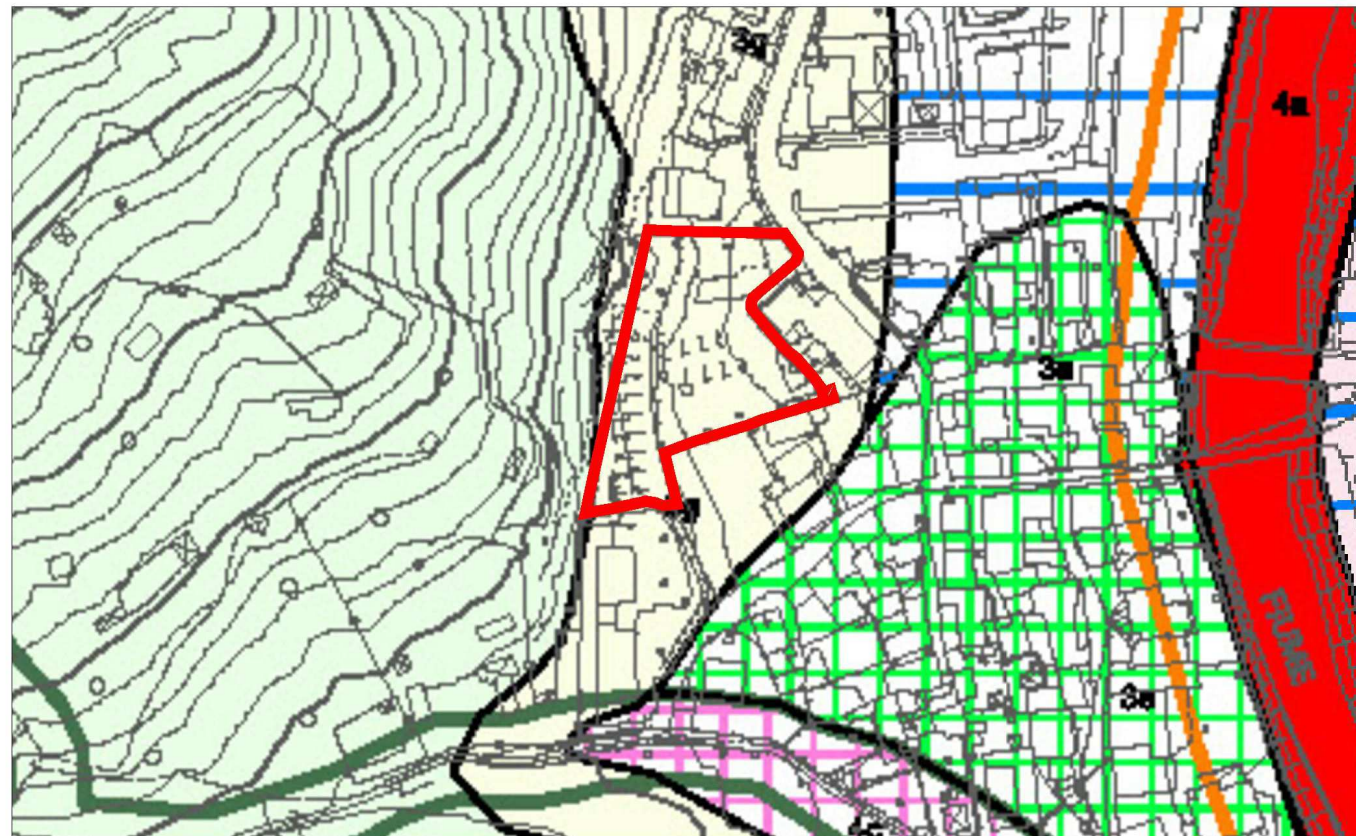
ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT

6

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



Fattibilità geologica per le azioni di piano

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ea del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoida a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Aree di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P4/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoida a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Aree di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) imposti su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattive (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

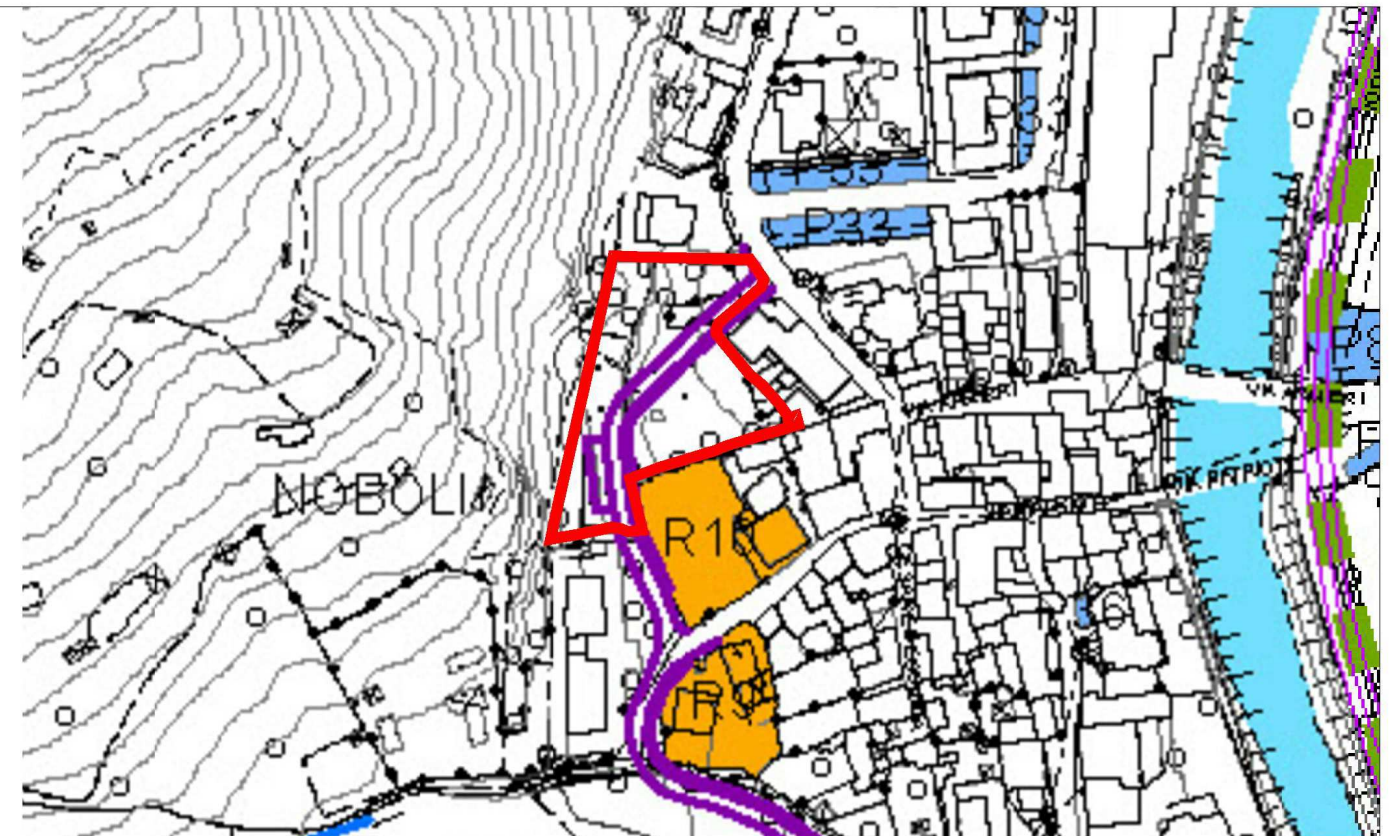
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati



Previsioni di contesto

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale
- C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- I - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale
- SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale
- SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale
- SQ - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale
- P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale
- IM - Impianti tecnologici

- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale
- V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale
- Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE
- SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale
- Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale
- Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale
- Servizi pubblici IN PROGETTO
- AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale
- IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale
- VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale
- PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale
- Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanaro (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

scala 1:2000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA F.LLI CAPPONI

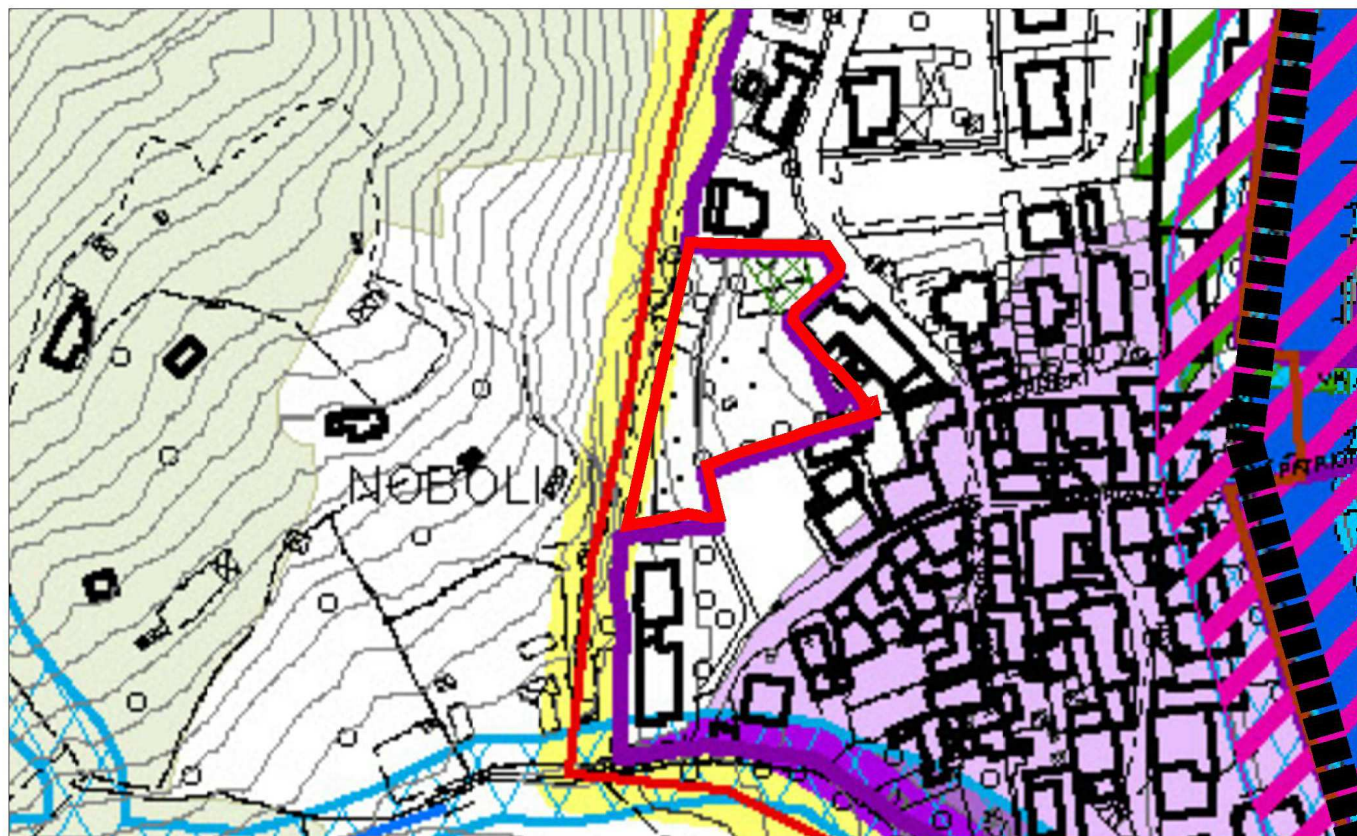
ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT

6

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Vella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia Variante Sp. n. 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopeditone Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A. - 10m dentro C.A.)
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

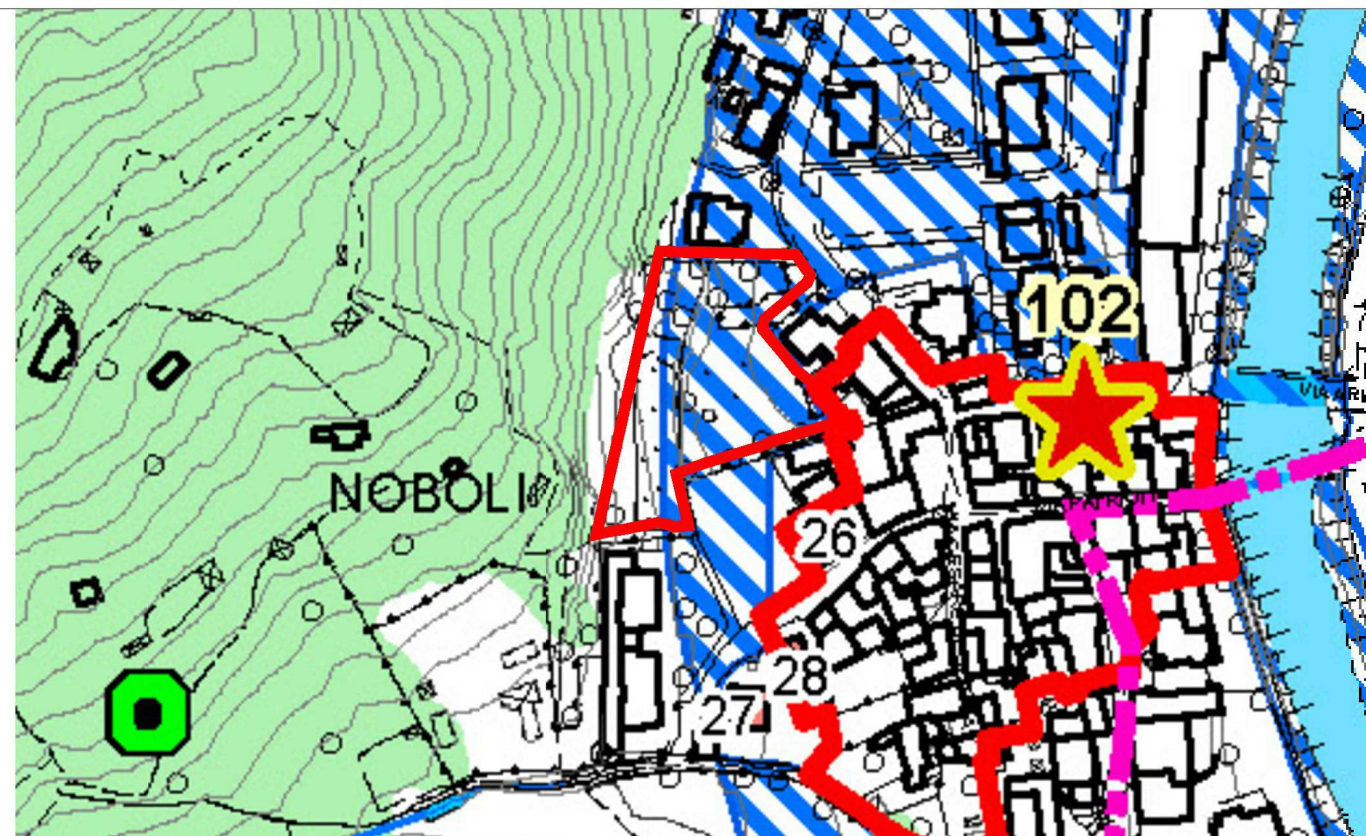
- Area percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

Vincoli Amministrativi



LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Alberi di interesse monumentale

- Alberi di interesse monumentale

Edifici segnalati nel P.T.C.P.

- Edifici segnalati nel P.T.C.P.

Zone gravate da usi civici

- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche

- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- Fiumi (comma c)

- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)

- Aree perone dal fuoco (comma g)

- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati

- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizz Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili

- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici

- Principali interventi pubblici programmati

- Chiese di antica fondazione

- Viabilità storica a rischio archeologico

- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R.

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

- Complessi "le Calchiere";
- Biblioteca comunale "Palazzo Ballo";
- Alloggi E.R.P. via Dante;
- Alloggi E.R.P. via Gremone;
- Alloggi E.R.P. via Pantera;
- Alloggi E.R.P. via Roma;
- Alloggi via S. Emiliano 27 (Decr. 27/8/2013);
- Alloggi E.R.P. via Tasso;

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P.

- Casa in via Marconi - ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano
- Casa fortificata Conelli "il Castello", loc. Monte Costa
- Casa colorata Madonna di Campel, loc. Valle di Sarezzo
- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
- Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
- Santella della Pietà
- Cappella di via Gremone

Vincoli Paesaggistici

- 9- Alloggi E.R.P. via Pantera 5;

- 10- Alloggi E.R.P. via Pantera 7;

- 11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

- 13- Immobile ex - Cigolini;

- 14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/09/2007);

- 15- Municipio;

- 16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

- 17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

- 18- Santuario di S. Emiliano e rifugio estivo;

- 19- Uffici comunali;

- 20- Santuario Madre del Redentore;

- 21- Ex canonica, sede alpini;

- 22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

- 23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

- 24- Palazzo Coruli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

- 25- Chiesa di S. Martino Vesovio e complesso Suore Ancelle della carità;

- 26- Oratorio di Noboli;

- 27- Canonica chiesa di S. Bernardino;

- 28- Chiesa di S. Bernardino;

- 29- Scuola dell'infanzia Pio X;

- 30- Canonica parrocchia SS. Faustino e Giovita;

- 31- Cimitero di Sarezzo

- 41- Casa RUT

- 38 - Chiesetta di S. Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

- 60 - Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;

- 102 - Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;

- 103 - Frazione Noboli: Ponte età romana;

- 104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

- 105 - 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

- 106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

- 107 - Chiesa del SS. Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

- 108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture e inumazione di epoca romana;

- 109 - Località Breda, via delle Bombe 21, centro sportivo: 23 sepolture a inumazione a cassa;

- 110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

- 112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ed inumazione alla cappuccina;

- 113 - Località Termini, Valletta Valungo: materiali ceramici epoca incerta;

- 114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

- 115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

- 116 - Reperto archeologia industriale (prop. Polotti);

- A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);

- B - Ponte epoca romana;

scala 1:2000

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Assi stradali da riqualificare



Area Pubblica



Passaggio pedonale



Sede stradale in progetto
(urbana locale: 5,5 m+1,5m)



Parcheggi pubblici



Accessi ai lotti



Cessione area per strada



Poligono edificatorio
sedime indicativo con n° piani previsti



Mitigazione



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

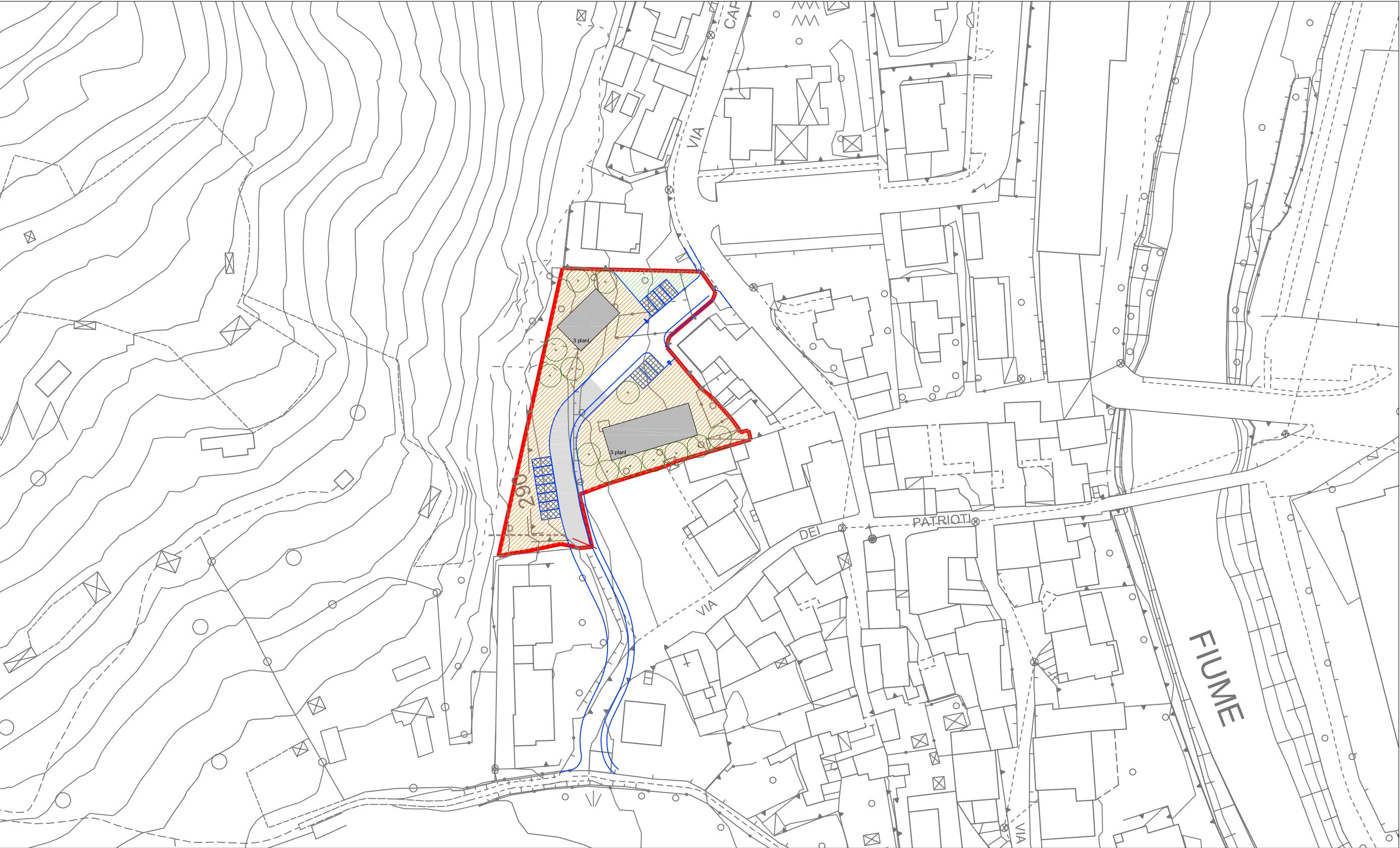
VIA F.LLI CAPPONI

INDIRIZZI PROGETTUALI
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

AdT

6

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:1000

AMBITO – 6

Noboli, in via F.lli Capponi
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 6.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di viabilità pubblica a servizio della nuova edificazione, d'accesso alle aree destinate a parcheggio e di futura connessione con il nuovo tracciato stradale previsto a sud;
- realizzazione di servizi (parcheggi), necessari alla **destinazione d'uso** prevista nei fabbricati e a integrazione dei servizi della frazione.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare:
attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali;
attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro;
attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 2.000,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato storico, la sua conformazione e accessibilità, le caratteristiche dell'edificazione moderna adiacente.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà concorrere a completare il margine verso monte dell'abitato di Noboli e realizzare quinte urbane aperte lungo la nuova viabilità di progetto, a ovest dell'abitato antico.

In particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali e la possibilità di connessione con il nuovo tracciato stradale previsto a ovest dell'abitato antico di Noboli;
- la collocazione e l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari e l'abitato antico.
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza di aree produttive a est e della

prevista realizzazione della nuova viabilità tangenziale a ovest dell'abitato antico di Noboli.

c – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le pendici collinari e il centro storico di Noboli, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e – Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

h – Considerato che l'area è parzialmente sottoposta a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

i – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

l – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi

indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale previsti, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- cessione delle aree e realizzazione della **viabilità** carraia e pedonale pubblica di servizio all'edificazione (non inferiore a m² 280), d'accesso alle aree destinate a parcheggio e cessione dell'area necessaria alla realizzazione del nuovo tracciato stradale previsto a sud;
 - realizzazione del percorso pedonale pubblico a sud, di collegamento con le pendici collinari;
 - opere di integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
 - cessione delle aree per **verde pubblico**, a servizio della nuova edificazione e del quartiere, con superficie non inferiore a m² 100,00.
 - cessione delle aree e realizzazione parziale dei **parcheggi** a servizio della nuova edificazione e dell'abitato di Noboli, con superficie non inferiore a m² 165,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".
 - **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.
- La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la sottrazione di suolo agricolo, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*" del Documento di Piano.

Altre norme di attuazione:

- Altezza** non superiore a m 10,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
- Distanza dai confini** non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
- Distanza dalle strade** non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel

rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (m 20,00 da via F.lli Capponi - vedi tav. 7).

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Norme esecutive

a – lungo la nuova viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente “*Regolamento d’uso delle aree verdi*”;

b – il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un’attenta tutela della percezione paesaggistica verso le pendici collinari, con particolare attenzione alla scelta delle specie arboree e arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione pubblica.

c - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell’art. 26 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all’art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E’ ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista” o intonacato.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E’ vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l’Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - Non è consentita l’edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

g - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per

posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, alla mitigazione della percepibilità dell'edificato rispetto alle pendici collinari e il centro storico, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

