

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14 b

Subambito: **14b** -
Destinazione prevalente: commerciale - direzionale

Estensione: 20.302 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).
Capacità insediativa: 8.061,20 mq

Obiettivo del piano

L'ambito è destinato alla trasformazione a prevalente uso commerciale-direzionale a completamento del tessuto urbano consolidato.

E' ammessa l'attuazione differenziata delle previsioni mediante le unità minime di intervento indicate negli estratti cartografici, nel rispetto dell'indice volumetrico territoriale e delle quote percentuali di reperimento dei servizi pubblici e dei servizi pubblici di qualità, ai sensi dei successivi commi. Le indicazioni relative alla viabilità strutturale all'interno del comparto attuativo sono vincolanti; eventuali varianti alle stesse, in accordo con l'A.C., potranno essere previste esclusivamente in caso di piano attuativo unitario esteso all'intero comparto. Nei casi in cui l'attuazione separata delle singole U.M.I. non richieda necessariamente la realizzazione della viabilità strutturale per l'accesso ai lotti, i soggetti attuatori dovranno comunque provvedere alla cessione delle aree interessate all'A.C., che provvederà in accordo con i restanti attuatori alla realizzazione delle opere di viabilità.

L'ambito di trasformazione ricade in "Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano" individuato dalla REP, per cui si rimanda all'articolo 47 della normativa del PTCP di Brescia (nel quale vengono indicati gli indirizzi per tali aree) e alla tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009. In sintesi: a) dovrà essere sempre fatta salva la continuità ecologica del corridoio stesso;

b) dovrà essere garantita la conservazione di spazi liberi e la conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea – arbustiva presente, sia in ambito extraurbano che all'interno dei nuclei abitati, preferibilmente costruendo percorsi di connessione tra le due tipologie attraverso interventi di permeabilizzazione delle urbanizzazioni;

c) in corrispondenza di corpi idrici naturali, che costituiscano la struttura portante del fondovalle e del corridoio ecologico, dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a garantire la rinaturalizzazione e la messa in sicurezza delle sponde (con tecniche compatibili con la funzione ecologica dei corpi d'acqua), la deframmentazione dei fronti edificati lungo gli argini (soprattutto se a carattere produttivo) e la tutela delle acque;

d) dovrà essere prevista la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica;

e) il criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale e comunque devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale e, previo accordo con il Comune, ratificato nella Convenzione urbanistica", tenendo conto che il Comune è anche ente gestore del Sito RN 2000 "Sorgente Funtani", e pertanto potrebbe suggerire ed orientare eventuali azioni di compensazione a vantaggio della gestione del contesto di RN 2000.

L'intervento, oltre a quanto sopra genericamente indicato, dovrà prevedere nello specifico la messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo i margini dell'ambito e in particolare al confine con le aree occupate da funzioni diverse e verso gli ambiti naturali e/o agricoli perfluviali.

Oltre a consentire una mitigazione paesaggistica e ambientale degli interventi, particolare attenzione dovrà essere posta agli ambiti perfluviali antistanti l'area dove potranno essere attuati gli interventi di compensazione ecologica-ambientale, anche se fuori comparto, e preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.

Relativamente ai servizi pubblici da reperire, i piani attuativi dell'ambito dovranno predisporre un progetto di dettaglio in grado di considerare il reale fabbisogno di standard e le migliori soluzioni realizzative considerando la vicinanza del plesso scolastico. Inoltre, visto che l'ambito è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, l'attuazione delle previsioni di piano, comunque subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, dovrà garantire l'adozione di soluzioni progettuali compatibili con il contesto circostante.



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito



Estratto da tavola "Documento di piano - Ambiti di trasformazione

29.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento													
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc		Servizi pubblici di qualità									MS		RRC	RE		RU					CDU	NC
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)		b)	c)		b)	d)		b)																	
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)																	
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	20	\	30	\	50	30	\	50	\	125	100				PdCc		PL	PL		PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL		
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-		-	-		-	-	-	-	-	-	-		
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\				PC		\	PC	\	\	\	\	\	\	\	\		
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	studi professionali	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	uffici complementari ad altre attività	3c	A	100	100	\	100	50	\	100	50	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	100	150*	\	100	50	\	100	50	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	media distribuzione di vendita	4b	A	100	1.500	\	100	50	\	100	50	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	centro commerciale	4d	A	100	1.500	\	100	50	\	100	50	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	A	100	1.500*	\	100	50	\	100	50	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	pubblici esercizi	4f	A	100	300	\	100	50	\	100	50	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	artigianato e industria (o)	5d	A	100	400*	\	20	50	\	\	\	\	125	100				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\				\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL		

<u>Nota:</u>	dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.	<u>Pianificazione Attuativa:</u>	PR	Piano di Recupero	<u>Competenza per l'adozione dei PA:</u>	<u>Nota:</u>	l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
A	Destinazioni ammesse.		PP	Piano Particolareggiato	X Giunta Comunale	PdC	
NA	Destinazioni non ammesse.		PL	Piano di Lottizzazione	\ Consiglio Comunale		Permesso di costruire, SCIA denuncia di inizio attività.
QM	Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.	PdCc	Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 13, comma 13, delle presenti norme).			MS	Manutenzione straordinaria.
SDM	Soglia dimensionale massima.					RRC	Restauro e risanamento conservativo.
P	Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.	b)	Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento			RE	Ristrutturazione edilizia.
(*)	Per attività.	d)	Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.			RU	Ristrutturazione urbanistica.
(**)	Sul lotto.					A-	Ampliamento.
(***)	Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).					R1	Riconversione.
(**	Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).	e)	Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.			R2-	Ricostruzione.
**))		a.u.	Aredo urbano.			CDU	Cambio di destinazione d'uso.
		QOUU I	Opere di urbanizzazione primaria.			NC	Nuova costruzione
		QOUU II	Opere di urbanizzazione secondaria			f) h)	Art. 3, c. 6, l. a), NTA Art. 3, c. 8, l. a), NTA
						g) i)	Art. 3, c. 6, l. b), NTA Art. 3, c. 8, l. b), NTA

29.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	
	Volume predefinito		mc	\
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		% SF	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		% ST	0,40
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)	fondiarìa	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

29.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade (2)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche o pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle tavole grafiche o pari a H/2, mai < 5,00 m

3. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
4. E' ammessa la costruzione a distanza inferiore in caso di allineamento ad edifici esistenti, da valutare ed autorizzare da parte del responsabile unico del procedimento in relazione alle necessità di adeguamento della viabilità pubblica.

29.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	1,00 m	1,00 m
	superficie trasparente	1,10 m	1,10 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	2,00 m	2,00 m

3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, , non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
4. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,00 m.

29.5 Altre norme

4. Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
5. In fase attuativa dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dell'accessibilità, dell'arredo verde e delle urbanizzazioni.

29.6 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

- a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determin

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

- b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	8.120,80 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

- c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	8.120,80 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	0,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	8.120,80	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini delle determinazioni del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

- d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
Intervento:	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	0,00	0,00	100,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

- e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00		0,00
* € NC	0,00	0,00	812.080	0,00
** €	0,00	0,00	812.080	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): **812.080€**

totale: 812.080€

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 80,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): 100,00 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 125,00 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 22.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 22.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 22.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 125,00 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 80,00 €/mq