

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

Subambito: /

Destinazione prevalente: Attrezzature ricettive all'aria aperta - Campeggio

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato al completamento della struttura alberghiera esistente grazie all'insediamento di una nuova struttura ricettiva destinata alla realizzazione di campeggio, bungalow e similari (Art. 16, comma 3, punto 2e).

La potenzialità edificatoria totale prevista sarà subordinata all'approvazione di un preventivo Piano Attuativo, alla realizzazione di tutti i collettamenti e di tutte le opere di urbanizzazione necessarie allo svolgimento della nuova attività, nonché al rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 in tema di protezione dell'area di captazione delle acque.

Saranno ammesse attrezzature di supporto quali uffici complementari ad altre attività, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, parcheggio e verde attrezzato con giochi.

I proventi incamerati saranno utilizzati per il finanziamento di opere previste dal Piano dei Servizi.

ESTENSIONE

4.492 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore settentrionale del Comune, a nord dell'abitato di Zone.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	☐
In aderenza al tessuto urbano consolidato	☒
Compreso nel NAF di	☐
In aderenza al NAF di	☐
Al confine con il Comune di	☐

FUNZIONI AL CONTORNO

Residenziale	☐	☐	☐	☐
Terziario	☐	☐	☐	☐
Produttivo	☐	☐	☐	☐
Salvaguardia urbana	☐	☐	☐	☐
Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐
Servizi pubblici	☐	☐	☐	☐
Ambiti extraurbani	☒	☒	☒	☒

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	☐
Bassa	2	☐
Media	3	☐
Alta	4	☒
Molto alta	5	☐

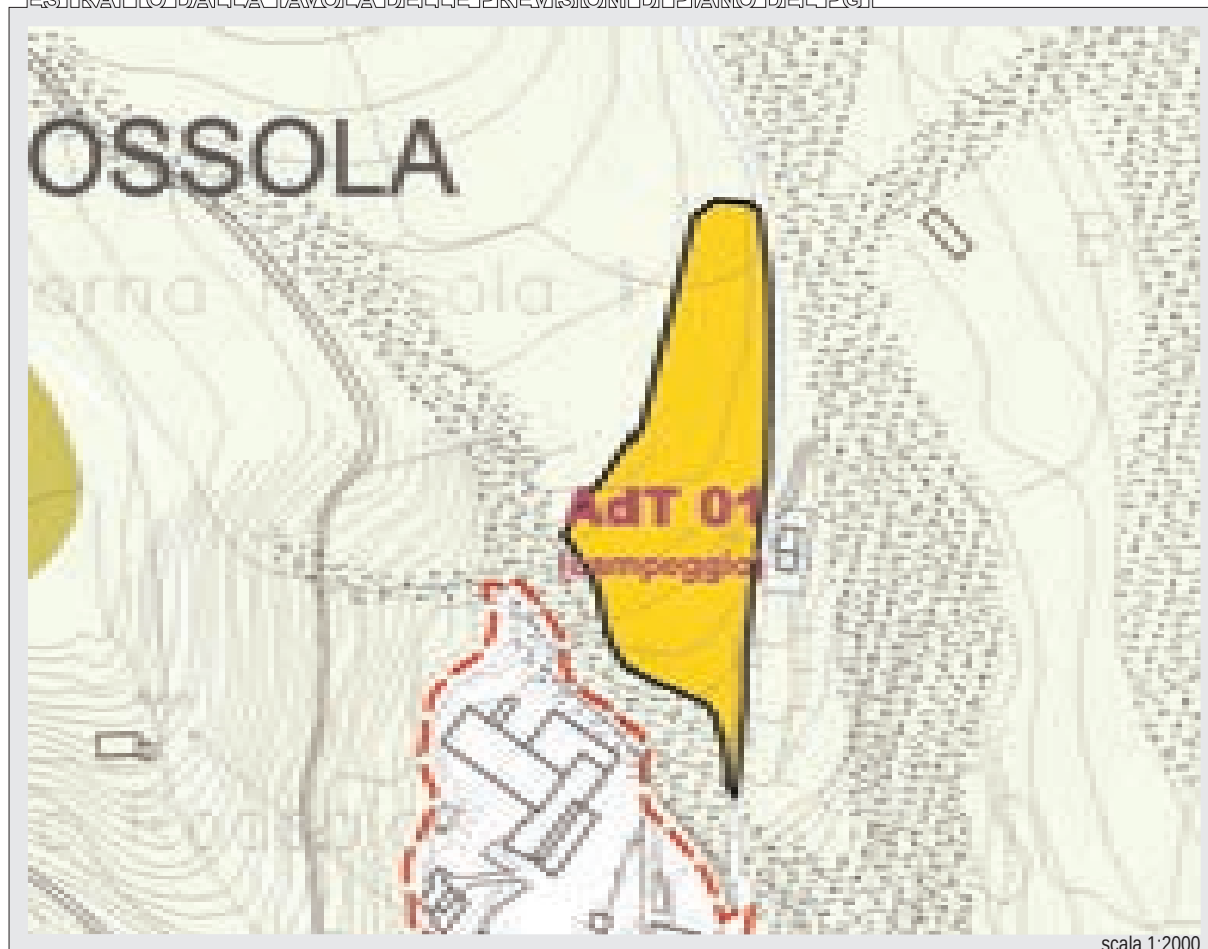
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

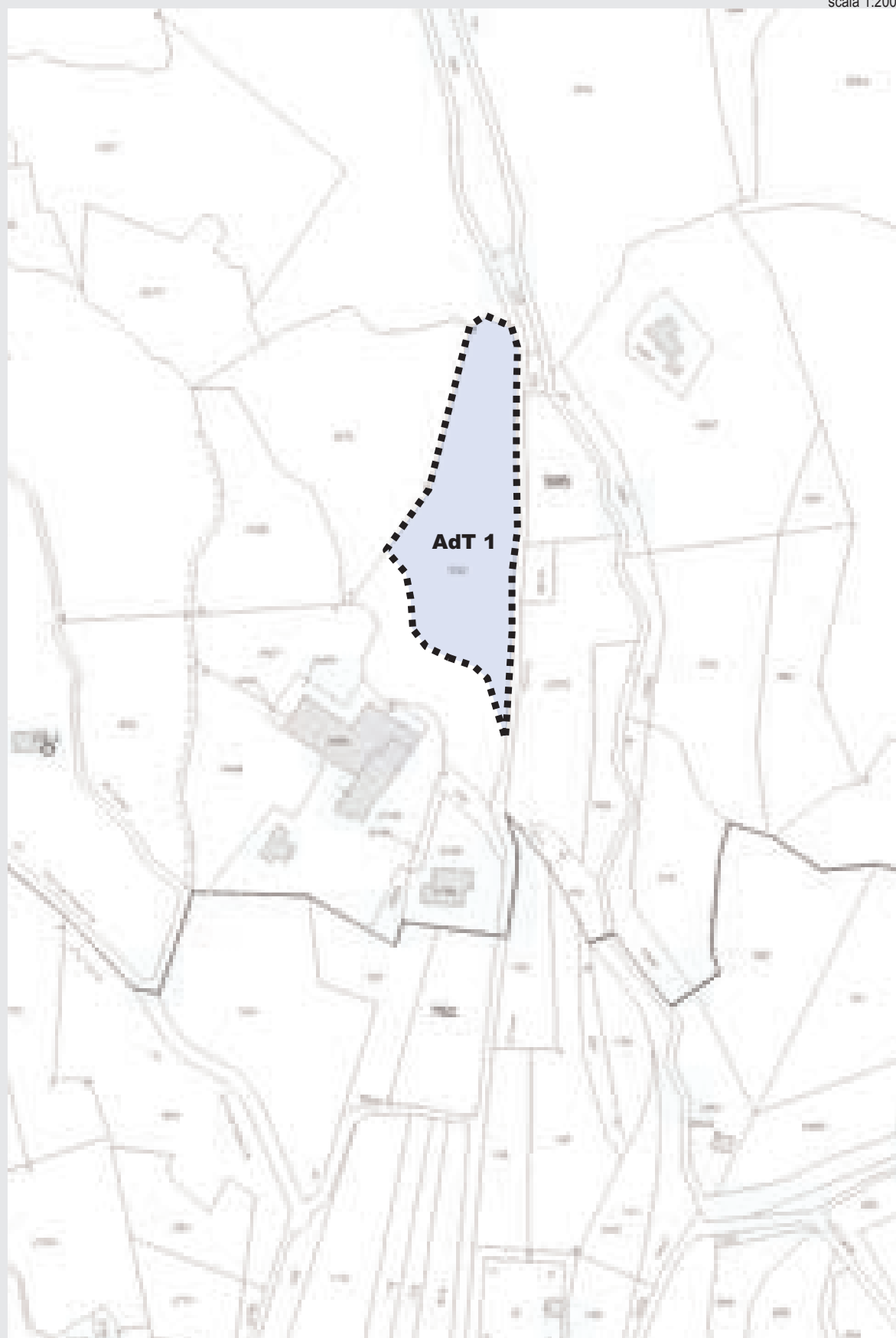
Senza particolari limitazioni	1	☐
Con modeste limitazioni	2	☒
Con consistenti limitazioni	3	☒
Con gravi limitazioni	4	☐

INTERFERENZE

Beni culturali	☐	PIF	☐	Rispetto cimiteriale	☐
Bellezze individue	☐	ATE	☐	Allevamenti zootecnici	☐
Bellezze d'insieme	☐	Siti inquinati, RIR	☐	Infrastrutture sovraordinate	☐
Vincoli paesistici	☒	Vincolo idrogeologico	☒	Vincoli militari	☐
Zone d'interesse archeologico	☐	Rispetto captazione acque sorgive	☒	Riduzione di superfici aziendali	☐
Parchi regionali, SIC, ZPS	☐	Depuratori	☐	Sistema dei canali irrigui	☒

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT





Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio 105

23.1 Indici

1. La disciplina degli ambiti di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 15/07, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. Gli allestimenti fissi (bungalow o similari) non potranno avere una slp superiore a 40 mq cadauno, non potranno essere aggregati in un numero superiore a 3 e potranno essere dotati di un'area pertinenziale di superficie non superiore a 40 mq.
3. La dimensione minima delle piazzole per gli allestimenti mobili dovrà essere di 45 mq; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. Gli uffici direzionali connessi alle attività nonché i servizi riservati ai turisti ospitati relativi ad esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 mq/mq.
5. La Superficie Lorda di Pavimento occupata dai Bungalow non concorrerà ad esaurire la potenzialità edificatoria prevista per l'Ambito di Trasformazione.
6. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
7. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati senza preventiva richiesta di titolo abilitativo pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
8. In conformità a quanto previsto dall'articolo 1 della LR 15/07 è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al 30% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
9. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura, di cui al precedente comma 6, e delle strutture fisse di pernottamento non potrà superare i 4,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2, fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezza maggiore di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.

23.2 Altre norme

1. I complessi ricettivi all'aria aperta dovranno essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni bungalow.
2. L'area riservata alle piazzole dovrà essere servita da una strada di servizio di larghezza massima di 3,00 m che consenta il transito solo a mezzi per il trasporto delle tende e roulotte dal luogo di ricezione del turista alla piazzola.
3. Le strutture devono essere dotate di adeguato impianto di illuminazione, nonché di adeguati spazi riservati a camper-service per lo scarico dei serbatoi di accumulo delle acque luride dei mezzi mobili di pernottamento.
4. I locali di uso comune devono essere riscaldati anche nel periodo invernale.

5. All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona, desunta dallo studio agronomico comunale.
6. Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale).
7. La siepe di cui al precedente comma 6, per una profondità minima di 3,00 m, dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto in pietra di altezza non superiore a 50 cm (altezza da intendersi quale media geometrica in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, comma 2) sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo a supporto di rete metallica per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.
8. E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m. Per le staccionate, il primo listone orizzontale dal basso dovrà essere sollevato dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm.
9. Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.
10. In predisposizione di piano attuativo, è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

23.3 Aree di rispetto per captazione acque sorgive

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs 258/00, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
 - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - imprese di compostaggio e depuratori.
2. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
3. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
4. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del D.Lgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

5. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

23.4 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

1. Le nuove edificazioni, compresi i bungalow e similari, dovranno tener conto delle caratteristiche edilizie ed ambientali del contesto e privilegiare l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale come murature in pietra a vista, mattoni intonacati, finiture in legno, ringhiere in ferro non elaborato e coperture in coppi o similari (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
2. Gli interventi previsti dovranno prevedere la realizzazione di opere volte al miglioramento del rapporto del sito con il contesto favorendo il recupero paesistico - ambientale e la ricomposizione dell'immagine naturalistica dei luoghi.
3. Gli interventi previsti nell'Ambito di Trasformazione dovranno essere oggetto di attenta verifica di compatibilità paesistica sia da fondovalle che da monte, al fine di evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (i nuovi edifici impediscono la percezione di parti significative dell'edificio storico).
4. Le nuove edificazioni dovranno avere dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con episodi preesistenti della tradizione locale e perseguire il recupero e la salvaguardia dei caratteri materici e formali tipici del contesto montano.
5. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione quali l'Antica Strada Valeriana, con edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, con filari alberati, muri storici, ecc.
6. Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno alle nuove edificazioni utilizzando essenze autoctone e prevedendo la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 25 mq di superficie fondiaria.
7. In corrispondenza delle pubbliche vie e sui limiti dell'ambito, dovrà essere piantumata almeno una fascia di 5 m con alberi a foglia caduca e sempreverdi nella misura minima del 50% del totale, per mascherare in ogni stagione le attrezzature ricettive e di supporto.
8. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale) alterando le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
9. Il Piano Paesistico di Contesto a corredo del Piano Attuativo, di cui al precedente comma 3 dell'articolo 17, dovrà prevedere l'edificazione degli uffici e delle parti comuni nella parte sud dell'ambito, in prossimità degli edifici già esistenti dell'attività alberghiera; dovrà prevedere, inoltre, il corretto inserimento paesistico dei bungalow anche attraverso l'impiego di materiali tradizionali e l'uso di pareti verticali con muri verdi vegetali.

23.5 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc					Esecuzione opere			
				% mc; slp	mq slp	f)	g)							a)		b)		c)		b)		e)		
														mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)			a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	15	120 (3)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PA	30	\	100	30	\	100			A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PA	\	5 (*)	50	\	5 (*)	50			A	A	NA
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	ufficio complementare	3c	A	15	50 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50			A	A	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	30	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PA	\	100 (*)	50	\	100 (*)	50			A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PA	\	150 (*)	50	\	150 (*)	50			A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PA	\	\	\	\	\	\			\	\	\

- A Destinazioni ammesse
NA Destinazioni non ammesse
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
SV Superficie di vendita
(1) Per ogni singola attività
(2) Sul lotto
(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
(*) mq/Presenza Turistica
Presenza Turistica = 3,5 Ospiti per piazzola
(°) Art. 20, comma 3; per le attività aperte al pubblico

- PdC: Permitted to construct, denunciation of start of activity
PdCc: Permitted to construct conventioned (art. 14, p. 15, NTA)
PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento
RRC: Restauro e risanamento conservativ CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)
RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione
RU: Ristrutturazione urbanistica
a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

e): Esecuzione di opere convenzionate:
a.u.: Arredo urbano
I: Opere di urbanizzazione primaria
II: Opere di urbanizzazione secondaria

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA
g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi: ☐ Giunta Comunale
☒ Consiglio Comunale