

ART. 25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

Subambito: /

Destinazione prevalente: Residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'Ambito di Trasformazione, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 16, comma 3, punto 1a), è volto al completamento del tessuto urbano residenziale esistente e dovrà essere attuato tramite lo studio di un unico Piano attuativo unitario. La potenzialità edificatoria totale prevista sarà pari a circa 4.050 mc (It = 1,00 mc/mq).

Saranno consentite come destinazioni compatibili a cui destinare quote della volumetria ammessa le attività commerciali, direzionali e gli insediamenti artigianali di servizio.

Le nuove edificazioni dovranno tener conto delle caratteristiche ambientali circostanti e garantire un attento inserimento paesaggistico dei fabbricati nel contesto montano.

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

ESTENSIONE

4.046 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	□

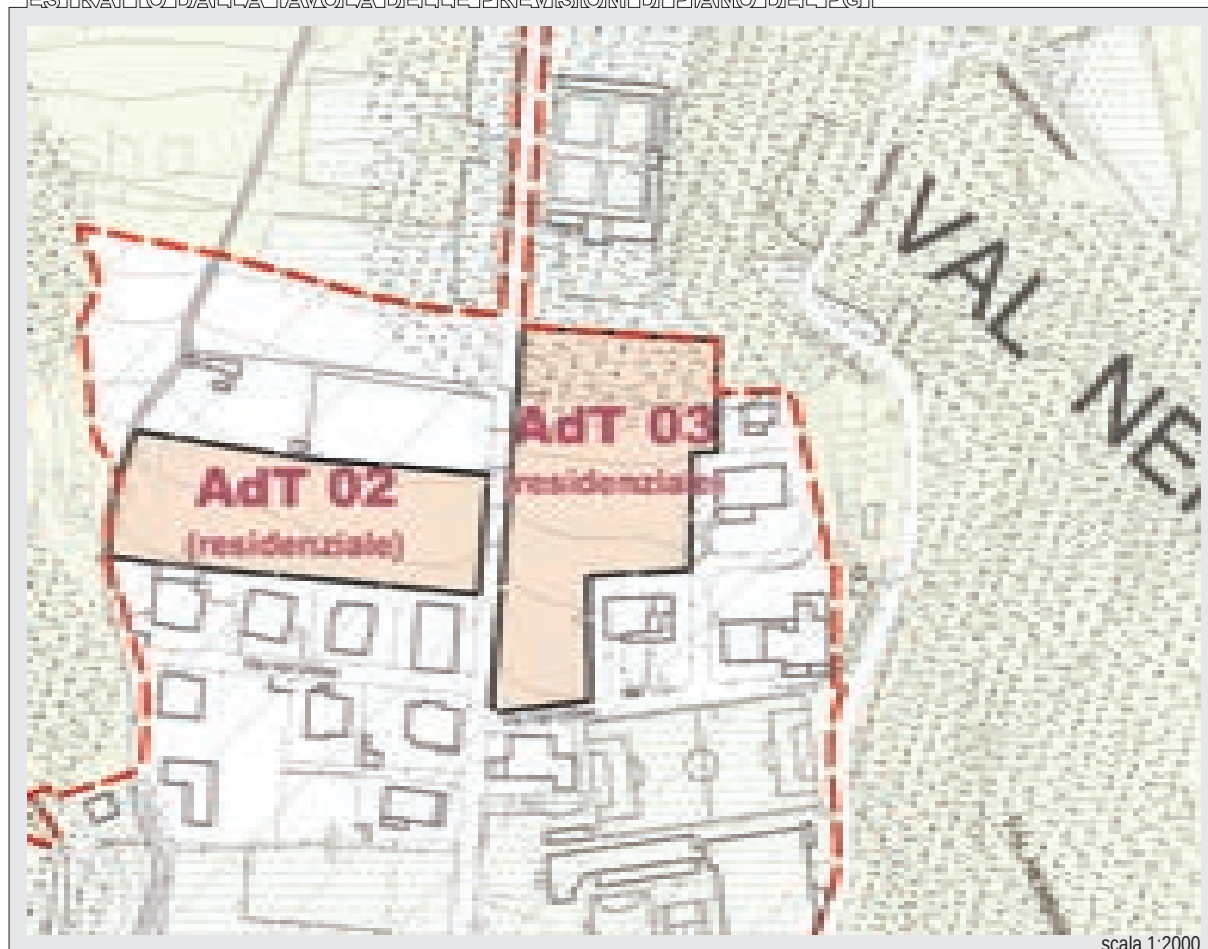
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

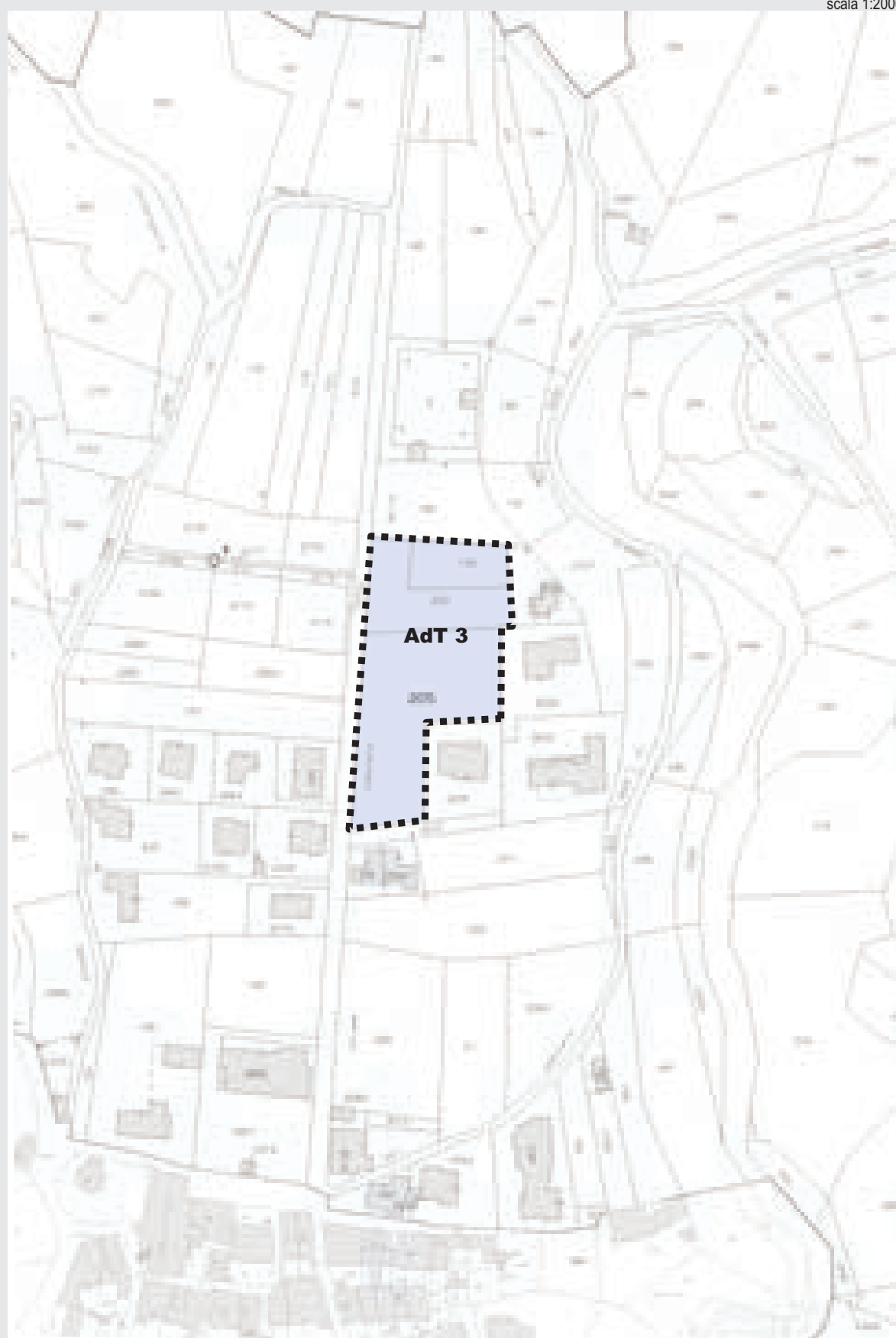
Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	□

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 109

25.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	1,00
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi (lotti saturi)	volume		%	\
	slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,00

25.2 Disposizioni particolari e mitigazioni di carattere ambientale

- Le nuove edificazioni 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 simili (non saranno comunque ammessi infissi in metallo e manti di copertura in lamiera plastificata).
- Le nuove edificazioni dovranno rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relativamente a:
 - rapporto tra il tessuto esistente ed il programma di espansione;
 - assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - opere di mitigazione degli effetti;
 - ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obiettivo di una forma complessivamente compatta e
 - opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigare gli effetti delle condizioni del degrado;
- Le nuove edificazioni 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);
- Dovrà essere evitato l'inserimento di opere non coerenti con il sistema insediativo esistente: i nuovi edifici 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.
- Le nuove edificazioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale anche attraverso un'attenta progettazione e organizzazione degli spazi aperti.
- Si dovrà preferire la realizzazione di edifici di modeste dimensioni a tipologia singola o binata opportunamente studiati per garantire un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. Gli insediamenti destinati a tipologie a blocco (con più di tre unità abitative) non potranno eccedere il 25% del volume globale realizzabile all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

7. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il rapporto anche visivo con opere di valore storico culturale collegate all'Ambito di Trasformazione (anche se esterne), che definiscono il rapporto con il contesto paesistico, quali strade storiche (Antica Strada Valeriana), edifici di rilevanza storico – ambientale vincolati o segnalati nel PTCP della Provincia di Brescia, filari alberati, muri storici, ecc.
8. Lo studio delle nuove edificazioni dovrà individuare e rispettare gli areali di protezione degli elementi di valore storico culturale e dei punti di fruizione degli stessi. In particolare dovrà essere garantita la visibilità delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree che circondano l'Ambito di trasformazione evitando in particolare interventi che ostacolano la percettibilità dei valori paesaggistici e delle aree di rilievo.
9. 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.
10. I nuovi manufatti edilizi dovranno essere allontanati dal ciglio stradale, al fine di poter consentire la percezione del paesaggio e dovranno adottare cromatismi e tipologie consoni al contesto di riferimento.
11. Le recinzioni dei fabbricati che si affacciano lungo le strade di attraversamento principali dovranno essere realizzati con materiali, altezze e colori adatti al contesto di riferimento e tali da non perturbare la percezione del paesaggio.
12. Non saranno ammesse alterazioni del piano naturale di campagna (salvo le opere di recupero ambientale) che modifichino in modo sostanziale il profilo del terreno, le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela del paesaggio.
13. L'Ambito di Trasformazione potrà essere attuato esclusivamente attraverso la preventiva adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito Piano Attuativo unitario esteso alla sua intera superficie.
14. Le aree destinate a servizi saranno concentrate nella parte nord dell'Ambito di Trasformazione in corrispondenza della fascia di rispetto cimiteriale.
15. Dovranno essere inserite opportune opere di mitigazione verso le aree agricole - boschive in funzione del mantenimento delle visuali verso il paesaggio montuoso retrostante.

25.3 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)
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100				A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	di servizio	1d	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	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	studio professionale	3b	A	20	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	100	50	\	100	50				A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
Commercio	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	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	20	150 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100				A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	100 (1)	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	PA	\	20	50	\	20	50				A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	-	-
	parkeggi privati	7b	A	100	\	-	-	-	-	-	-	-	PA	\	\	\	\	\	\				\	\	0

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 che utilizzi almeno 500 mq slp)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (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 conservativo 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