

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 43 del 16 luglio 2012

PARERE DI COMPATIBILITA'
AL P.T.C.P.
n. 4196 del 08/11/2012

APPROVAZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 75 del 20 dicembre 2012

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n. 17 del 24/04/2013

1° RETTIFICA
C.C. CON DELIBERA n. 64 del 12/11/2014
B.U.R.L. n. 4 del 21/01/2015

2° RETTIFICA
C.C. CON DELIBERA n. 14 del 30/03/2015
B.U.R.L. n. 18 del 29/04/2015

3° RETTIFICA
C.C. CON DELIBERA n. 54 del 18/11/2015
B.U.R.L. n. 53 del 30/12/2015

1° VARIANTE
C.C. CON DELIBERA n. 12 del 11/05/2017
B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017

2° VARIANTE
ADOZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 05 del 13/02/2018

APPROVAZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 33 del 19/07/2018
B.U.R.L. n. 21 del 22/05/2019

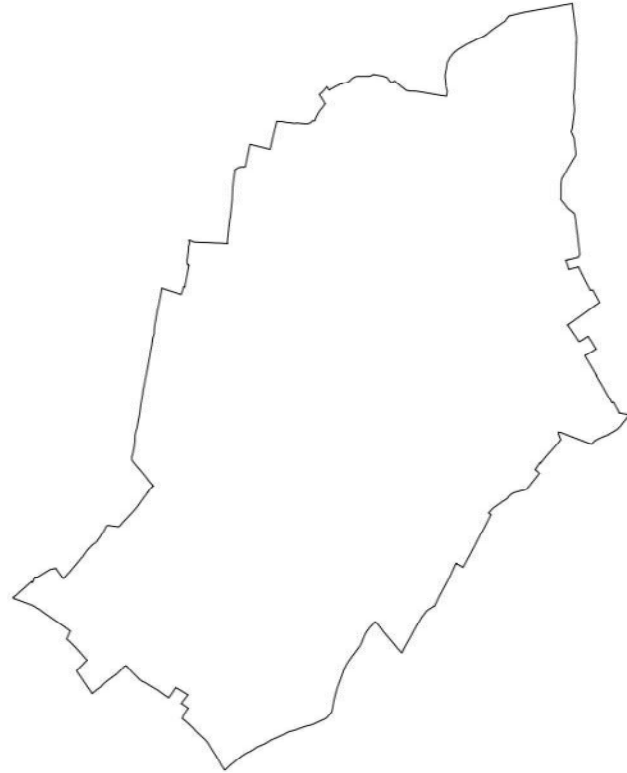
3° VARIANTE
ADOZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 50 del 21/12/2022

APPROVAZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 18 del 03/06/2023

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI REZZATO

3° VARIANTE



DOCUMENTO DI PIANO
PREVISIONI DI PIANO

P0c_V3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE
AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

GRUPPO DI LAVORO
Settore Urbanistica
Comune di Rezzato

Assessore all'urbanistica
Dott. Avv. Maurizio Franzoni

Responsabile unico del procedimento
Ing. Luciano Zanelli
Dott. Giuseppe Iapicca

Incaricato
Arch. Giorgio Emanuele Montini
25122 Brescia
C.da delle Bassiche.25

Consulenza REC e RETE VERDE
Arch. Francesca Castagnari

Consulenza Componente geologica
Dott. Geol. Niccolò Crestana

GIUGNO 2023

A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore questo disegno non potrà essere copiato,
riprodotto o comunicato senza l'autorizzazione dello scrivente

ATR 7V – EX PIROTELLI

A - Localizzazione:

Il comparto si trova in via Mazzini.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato.

C - Obiettivi dell'intervento:

Sostituzione di edifici produttivi dismessi per dare origine ad un nuovo assetto edilizio. Ampliamento del giardino pubblico. Connessione pedonale di collegamento tra via Prati e via Mazzini. Riquadrificazione/miglioramento del bordo meridionale di via Mazzini.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Area già edificata compresa in zona B nel vigente PRG. Parziale modifica.

E - Vincoli

Fascia di rispetto stradale.

Aree soggette a vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89 Aree a rischio idrogeologico molto elevato – Zona I (all. 4.1 – elab. 2 del PAI – Del. C.I. n. 18/2001) interna al centro edificato valutata a rischio elevato R3 (verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del PRG ai sensi della DGR 11/11/2001 n° 7/7365 adottata con Del. Cons. Com. n. 15 del 31/03/2003) e parzialmente sovrapposta ad aree RSMC –P3/H e ad aree RSP/P3/H.

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica: "D" aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio Medio Chiese fascia di competenza consortile del reticolo minore (DGR 7/20552 del 11/02/2005)

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni - Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni – 3a aree a rischio idrogeologico molto elevato Zona I (all 4.1 - elab. 2 del P.A.I. – Del. C.I. n.18/2001; ex area L. 267/98) interne al centro edificato valutate a rischio elevato R3.

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto. Sono da preferire soluzioni tipologiche articolate rispetto al monoblocco privilegiando, per quanto possibile, le visuali libere verso la Collina di Bacco.

Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

H - Destinazioni Ammissibili:

Prevalente: residenziale

Regolate: commerciale (solo commercio di vicinato), direzionale

I - Destinazioni non Ammissibili:

Industria, artigianato, distributore carburante

L - Prescrizioni per la progettazione:

Gli spazi pertinenziali a terra dei lotti edificabili dovranno essere liberi, privi di recinzioni e accessibili

M - Elementi vincolanti di natura paesaggistica da confermare anche in presenza di soluzioni non conformi

Completamento della connessione verde sud-nord.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:

- completamento del giardino pubblico compreso nella perimetrazione del AT.

O - Prescrizioni particolari

Devono essere demolite tutte le costruzioni esistenti .

Non è ammessa la ristrutturazione edilizia.

Il sedime edificabile è accessibile esclusivamente da nord, est e ovest. Gli accessi dal proseguimento di via Bronzetti sono esclusivamente pedonali e ciclabili.

Obbligo di indagine ambientale preventiva ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi. (art. 8 punto 5 comma primo NTA DdP).

Obbligo di redazione di uno studio idrogeologico che accerti la compatibilità della trasformazione urbanistica con il contesto a rischio molto elevato.

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

	ST	SF	Slp	H max	RC	RP
	(mq)	(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
	6.110	3.406	1.800	7,50	35	45

Q - Cessioni:

Da progetto:

Parcheggi	mq 650
Verde	mq 1.526
TOT.	mq 2.176

Altro:

strada di distribuzione interna	mq 513
---------------------------------	--------

R - Opere di urbanizzazione

- attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico – zootecnico

Il progetto di trasformazione urbanistica non determina impatti sul sistema agronomico e zootecnico trattandosi di suolo già urbanizzato.

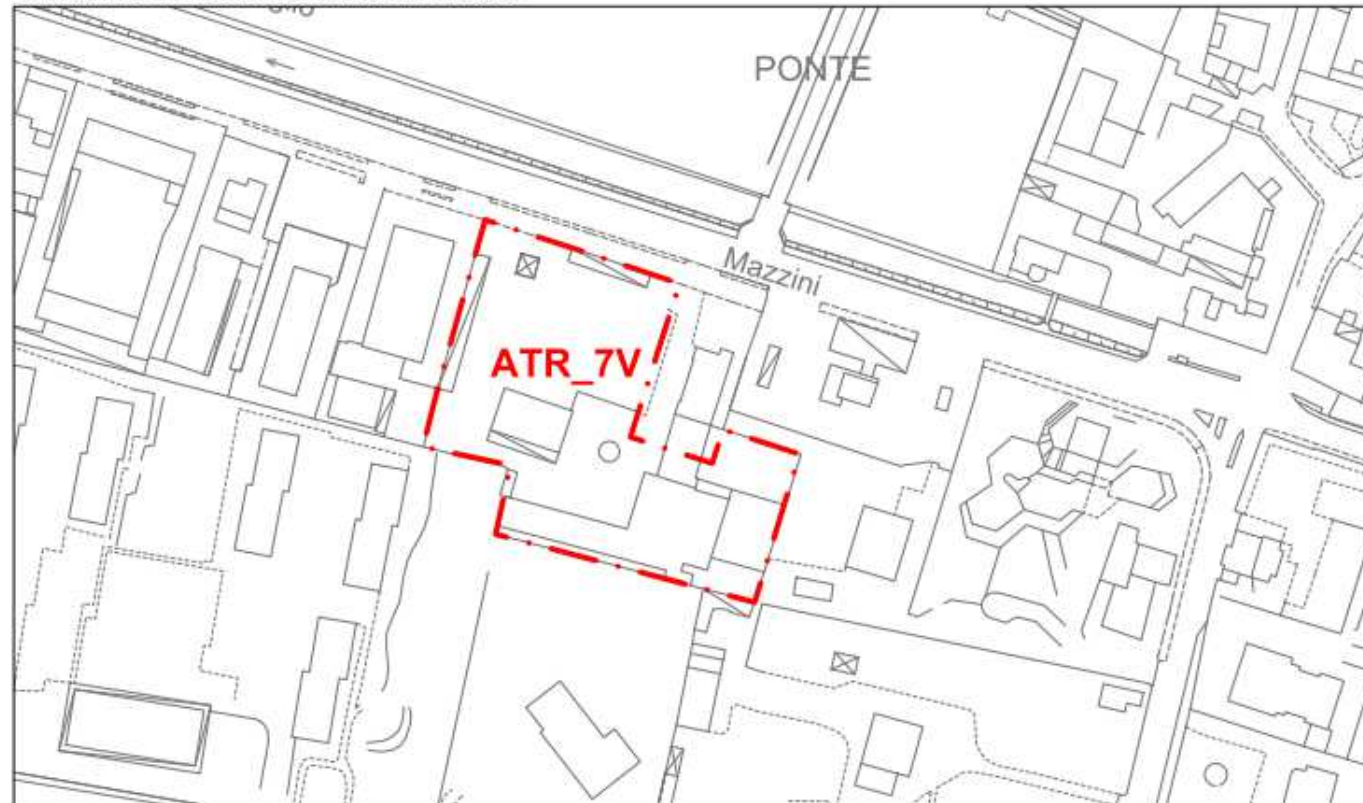
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

Il progetto di trasformazione urbanistica determina un miglioramento delle condizioni del sistema ambientale poiché riduce la quantità di suolo impermeabilizzato, aumenta la quantità di verde filtrante, aumenta la dotazione di alberi ed arbusti, introduce elementi di riduzione del fabbisogno energetico favorendo la riduzione dei consumi e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

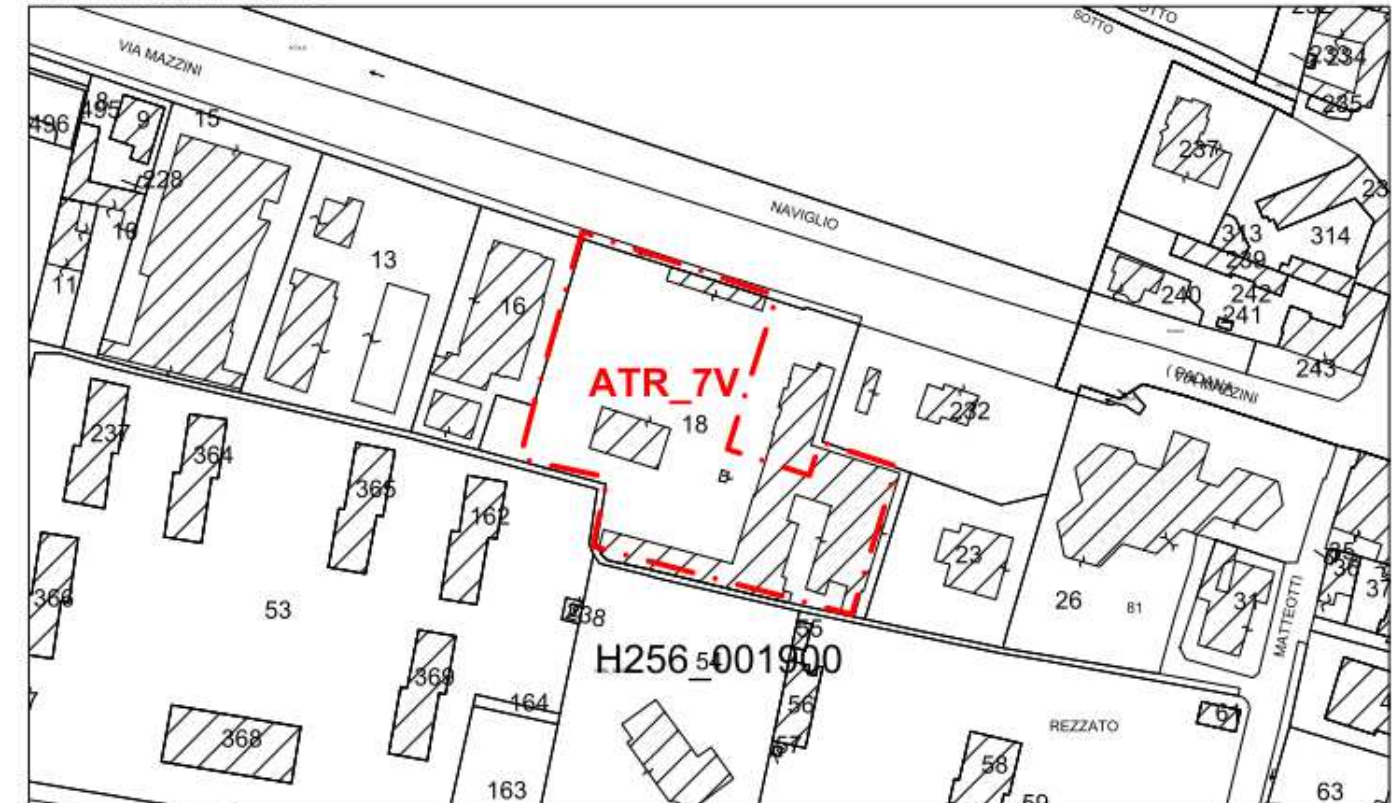
NOTE

- Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile. Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.
- Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.
- Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.

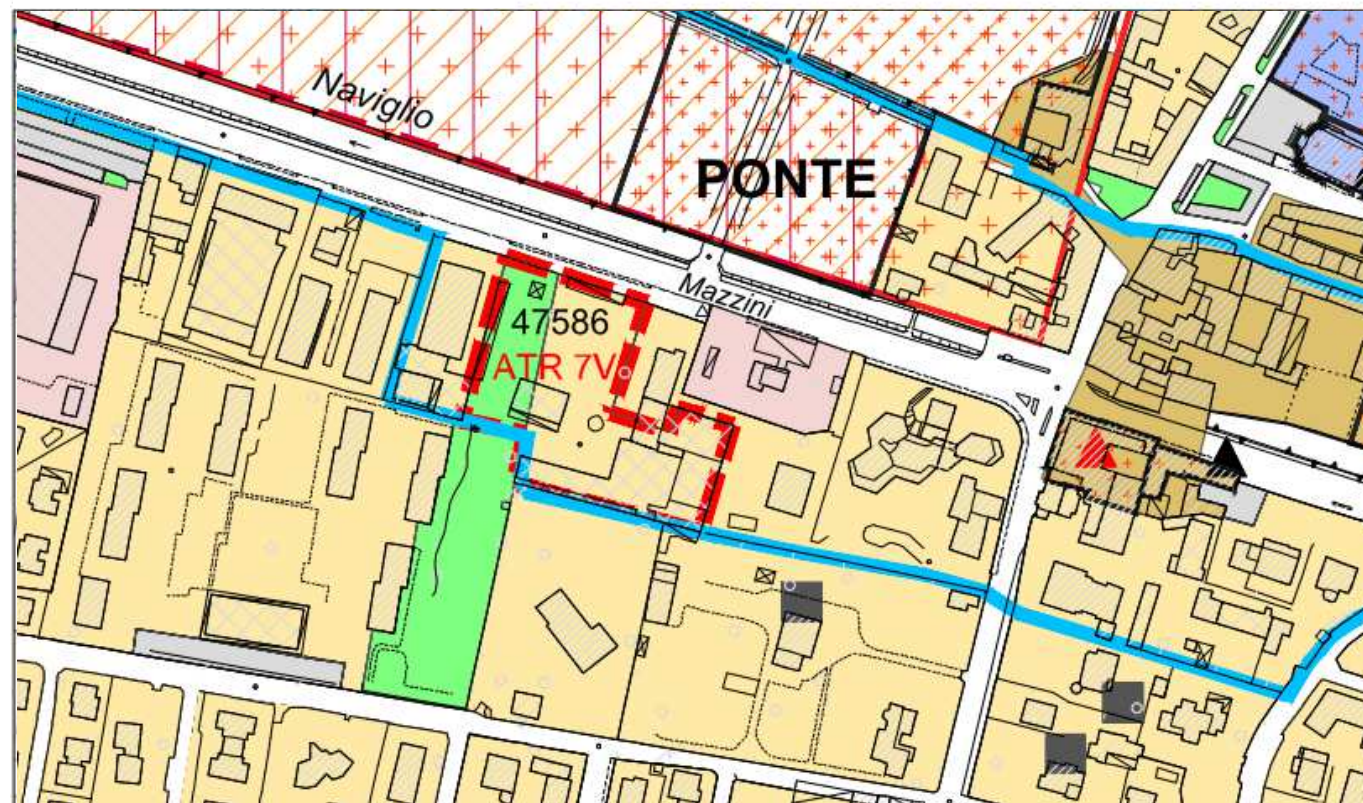
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

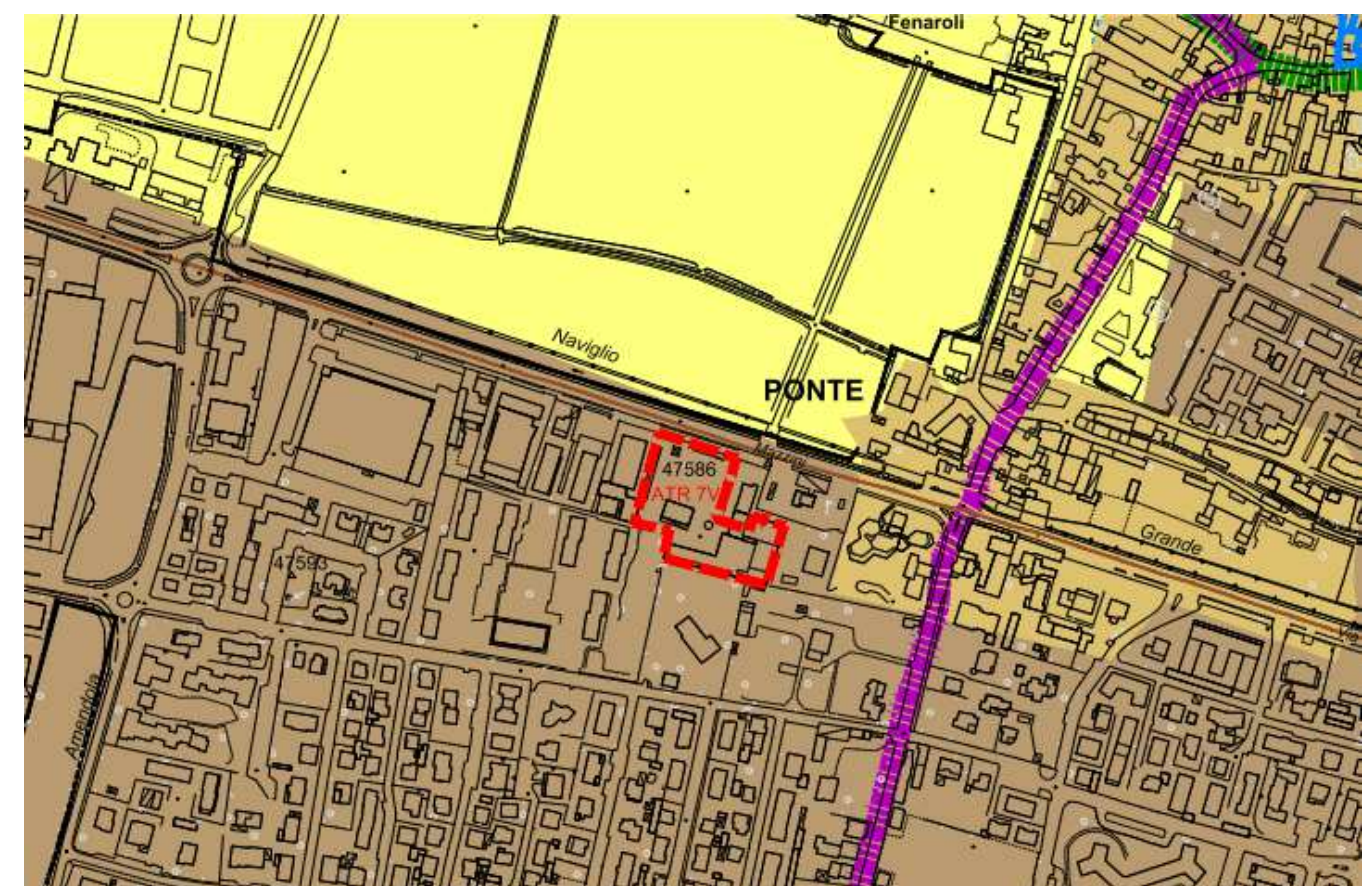
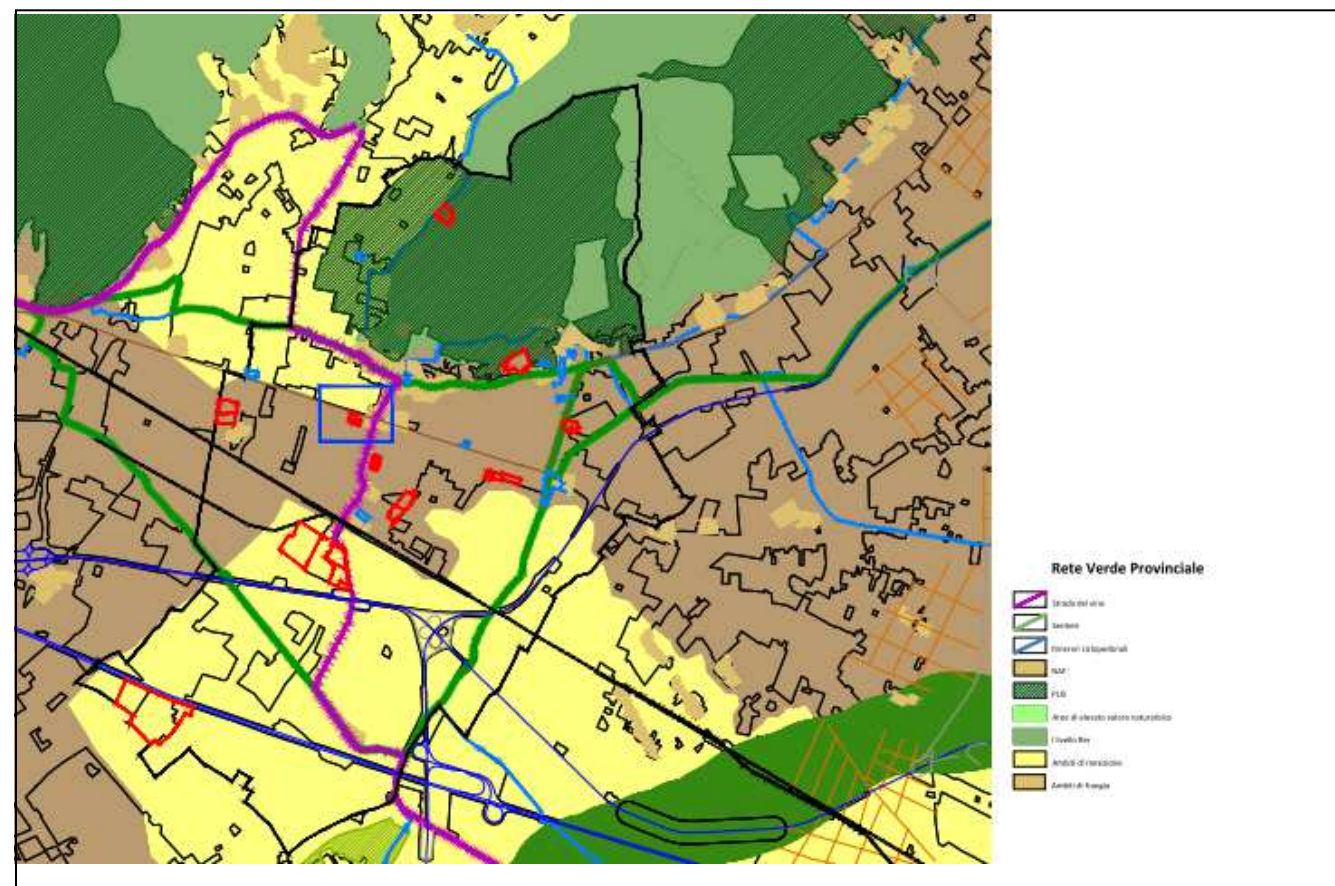
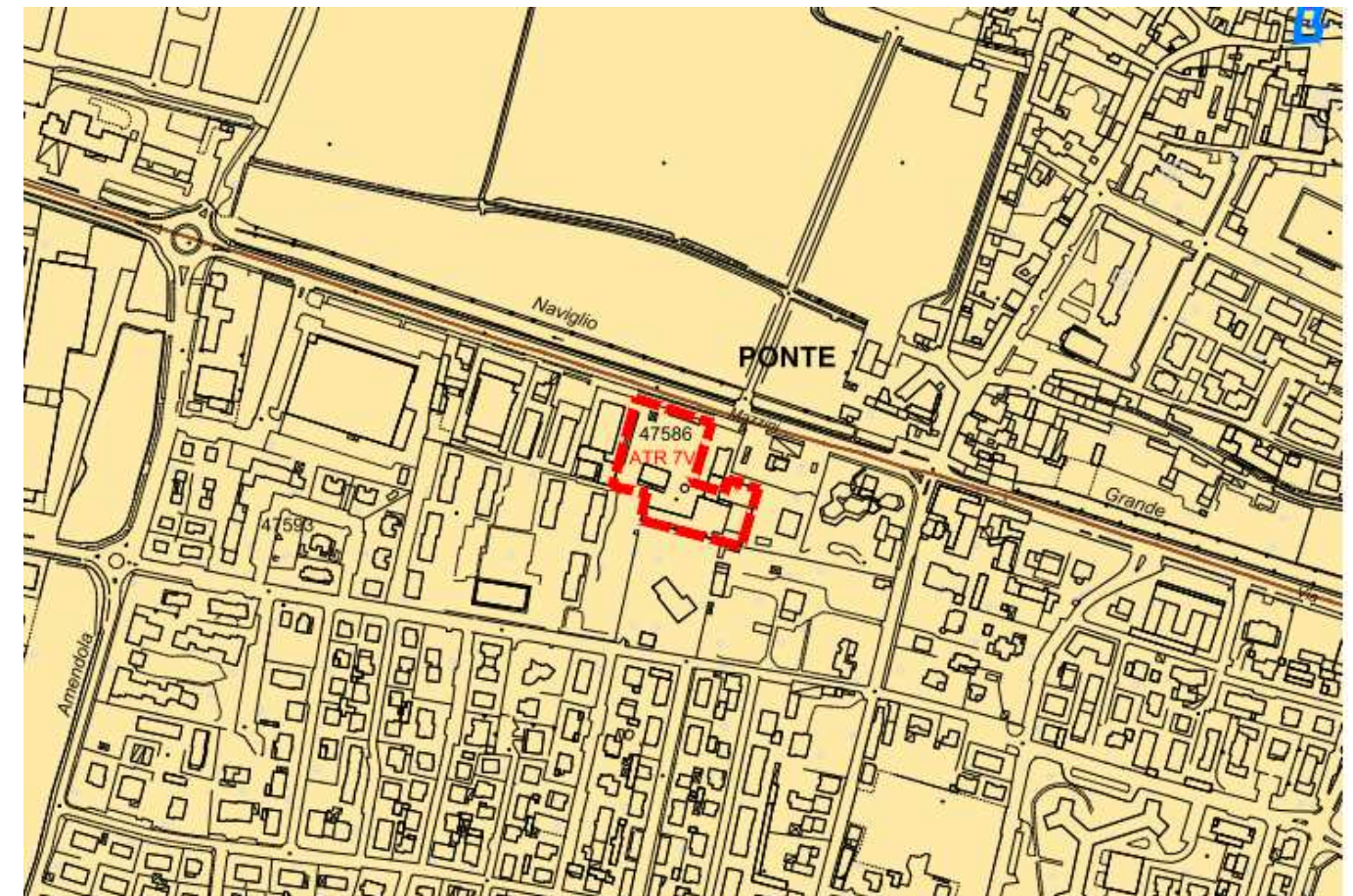
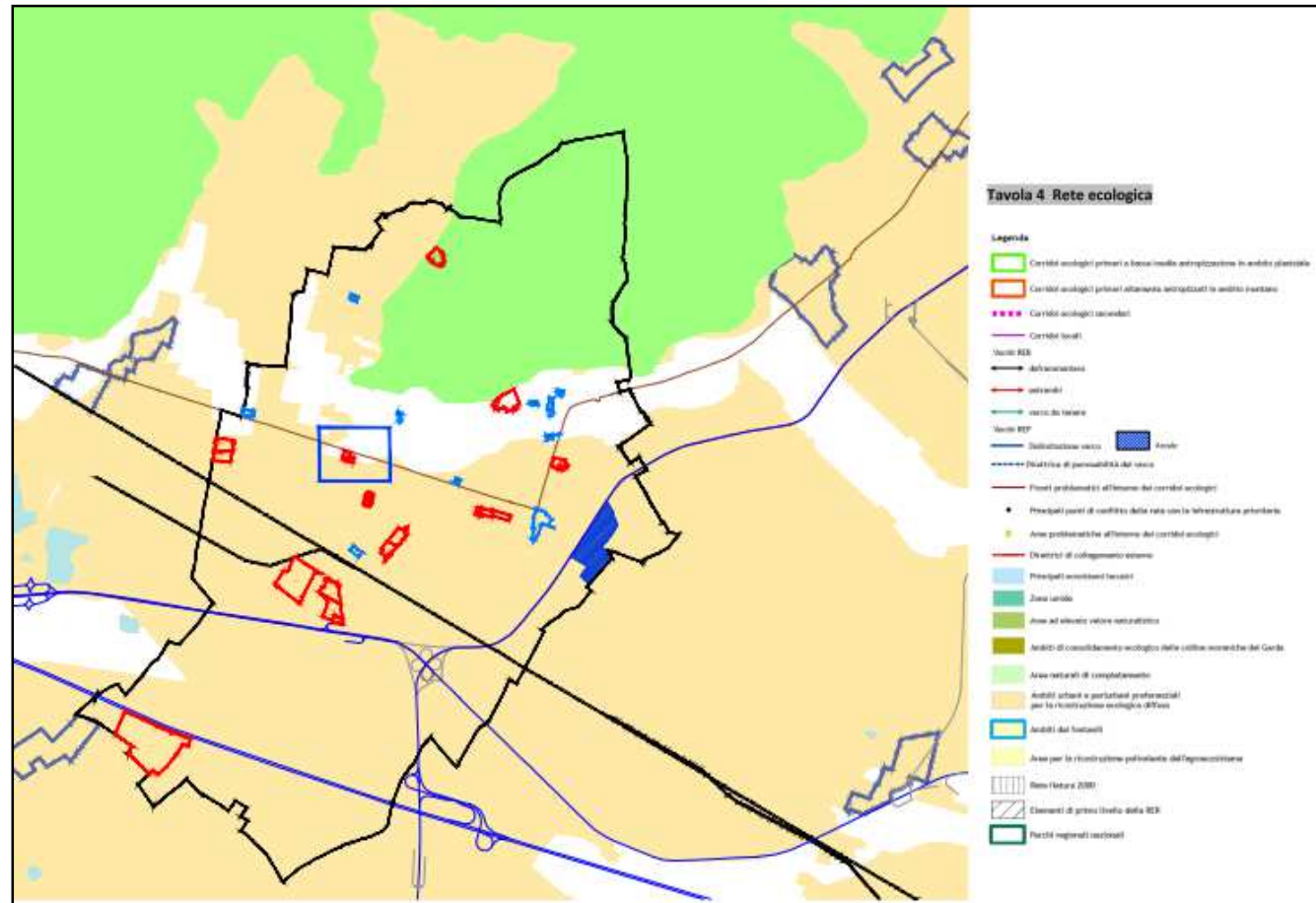


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO









PERIMETRAZIONI

-  PERIMETRAZIONE COMPARTI
-  PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
-  PL ESISTENTI
-  PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
-  CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO




AREE PER SERVIZI

-  AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
-  AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
-  VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VARIE
-  VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
-  VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
-  VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
-  CORSO D'ACQUA
-  PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

-  LIMITE EDIFICABILITA'
-  FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
-  FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

-  ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
-  FILARE DI ALBERI
-  ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
-  OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATR 8 - PL CASA ALBERGO AZZURRA

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova Virle in via Risorgimento.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante contigua al territorio urbanizzato.

C - Obiettivi dell'intervento:

Definizione del fronte costruito del tessuto urbano consolidato comprensivo della fascia di mitigazione-barriera verso il paesaggio agricolo

D - Riconferma/Nuova Previsione

Conferma previsione PRG vigente. PL in itinere.

E - Vincoli

Fascia di rispetto dell'elettrodotto.

E1-Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

G - Destinazioni:

Residenziale

H - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

I- Prescrizioni per la progettazione:

Il progetto dovrà dare luogo ad un tessuto composto da edifici distinti evitando la continuità dei corpi di fabbrica.
Dovrà essere conservato il maggior numero possibile di alberi esistenti soprattutto in lato sud verso la campagna.

L- Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale

Non previste

M - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST	Slp	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
7.508	2.400	7,5	30	35

N- Azioni:

-adeguamento strada di penetrazione esistente per la porzione su proprietà
- realizzazione della fascia di mitigazione sul bordo sud di profondità minima di 10 m. con piantumazione densa di alto fusto

O- Uso compensazioni

Manutenzione/integrazione dei filari di bordo agricolo a sud del comparto, elementi della rete ecologica comunale o della Rete Verde, conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

P - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico – zootecnico

Il progetto di trasformazione urbanistica non determina impatti sostanziali sul sistema agronomico e zootecnico in considerazione della scarsa significatività dell'ambito di trasformazione.

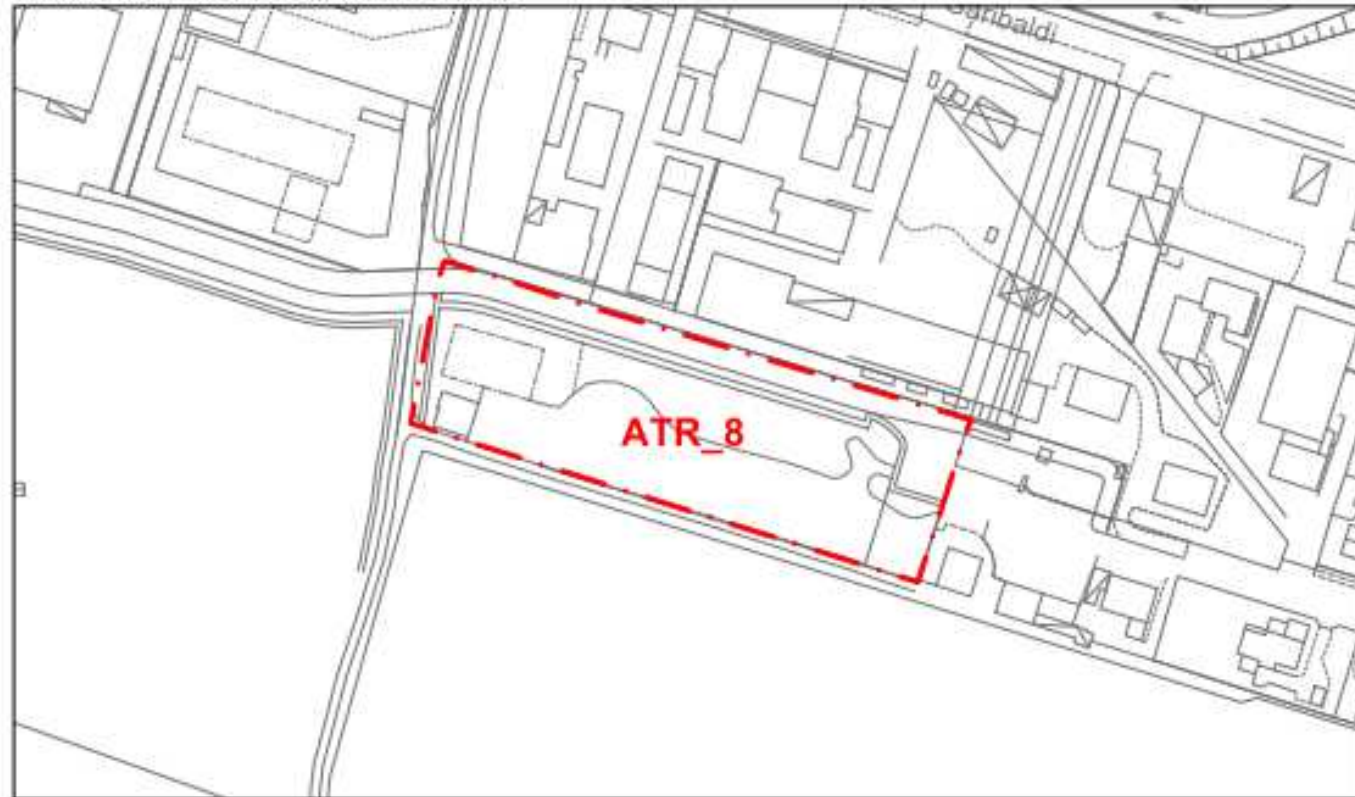
Q- Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

Il progetto di trasformazione urbanistica contribuisce al miglioramento delle condizioni al contesto pur prevedendo nuova edificazione, in quanto
a-contribuisce con le opere di urbanizzazione alla formazione di una fascia di mitigazione del costruito all'interno del comparto verso la campagna;
b- contribuisce in quota parte con i contributi compensativi all' integrazione/manutenzione dei filari di bordo agricolo esterni al comparto subito a sud ATR 8.

NOTE

a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.

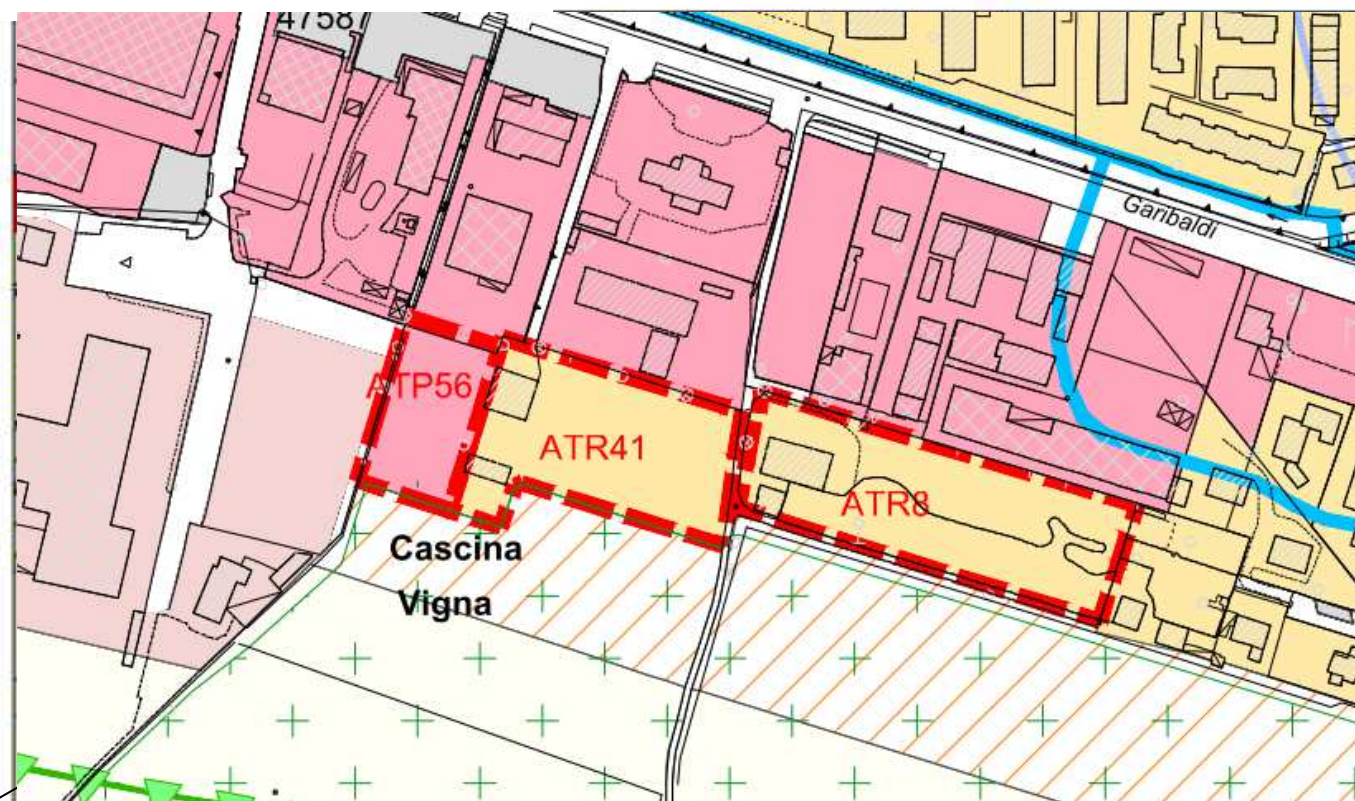
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

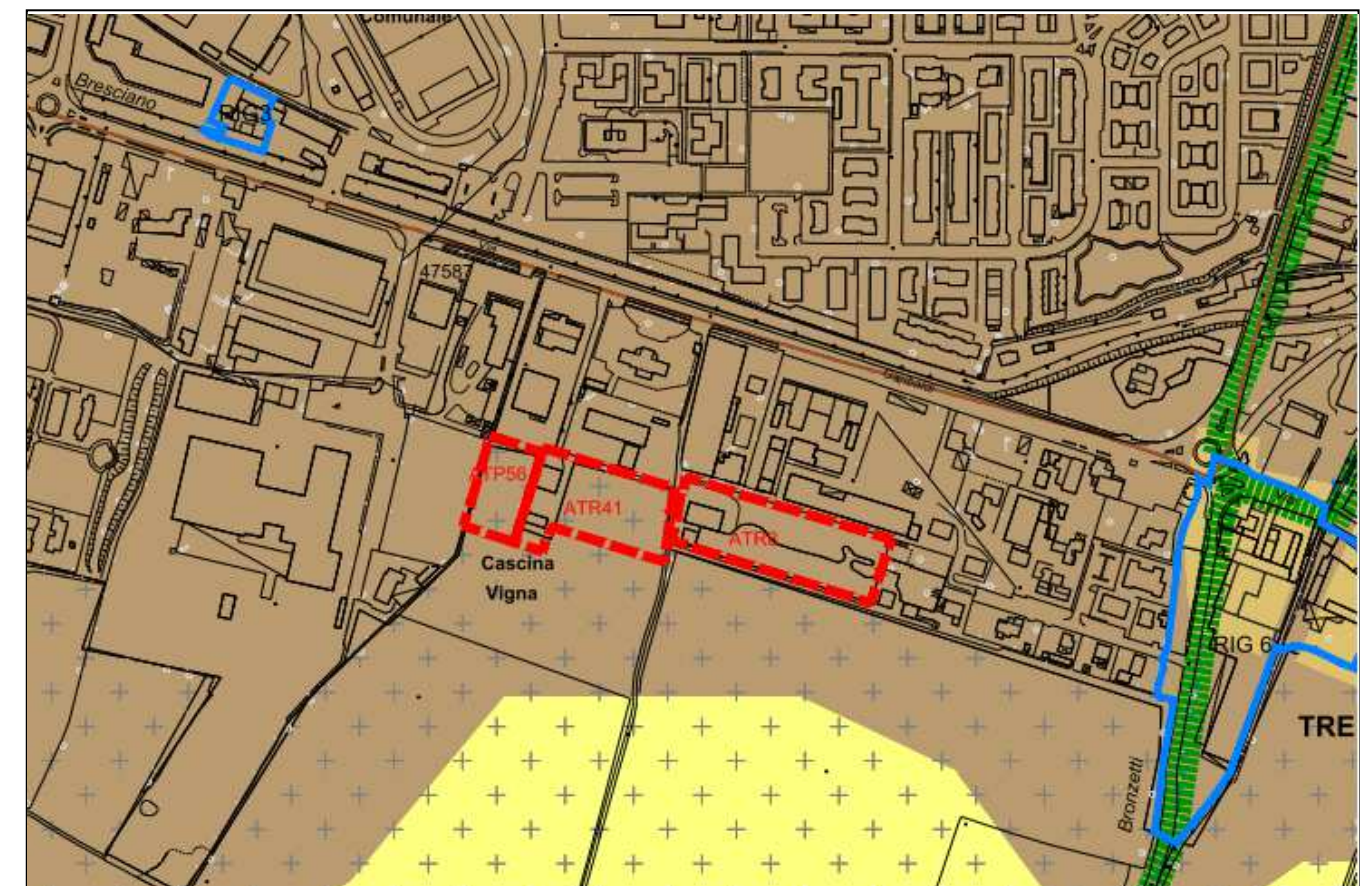
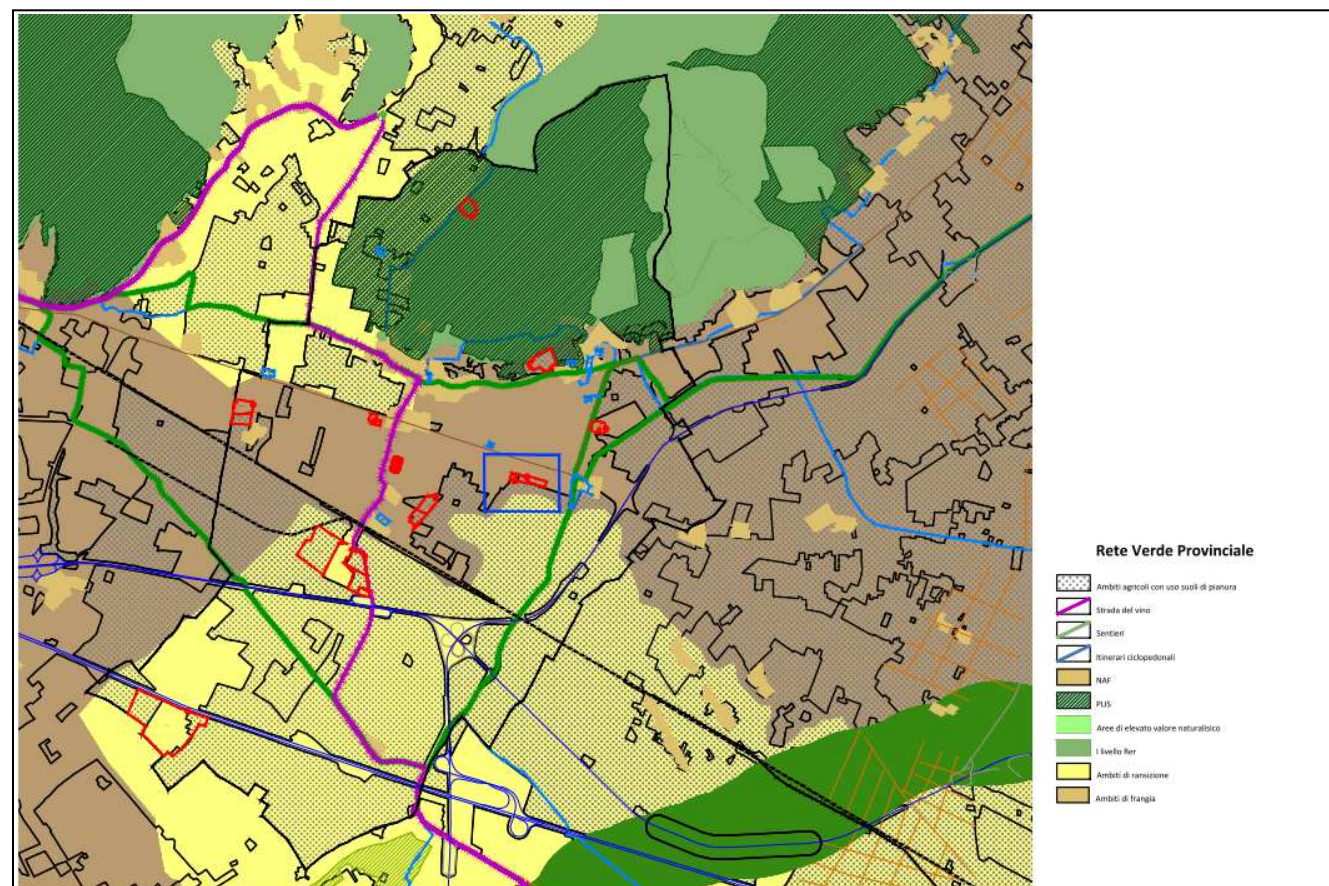
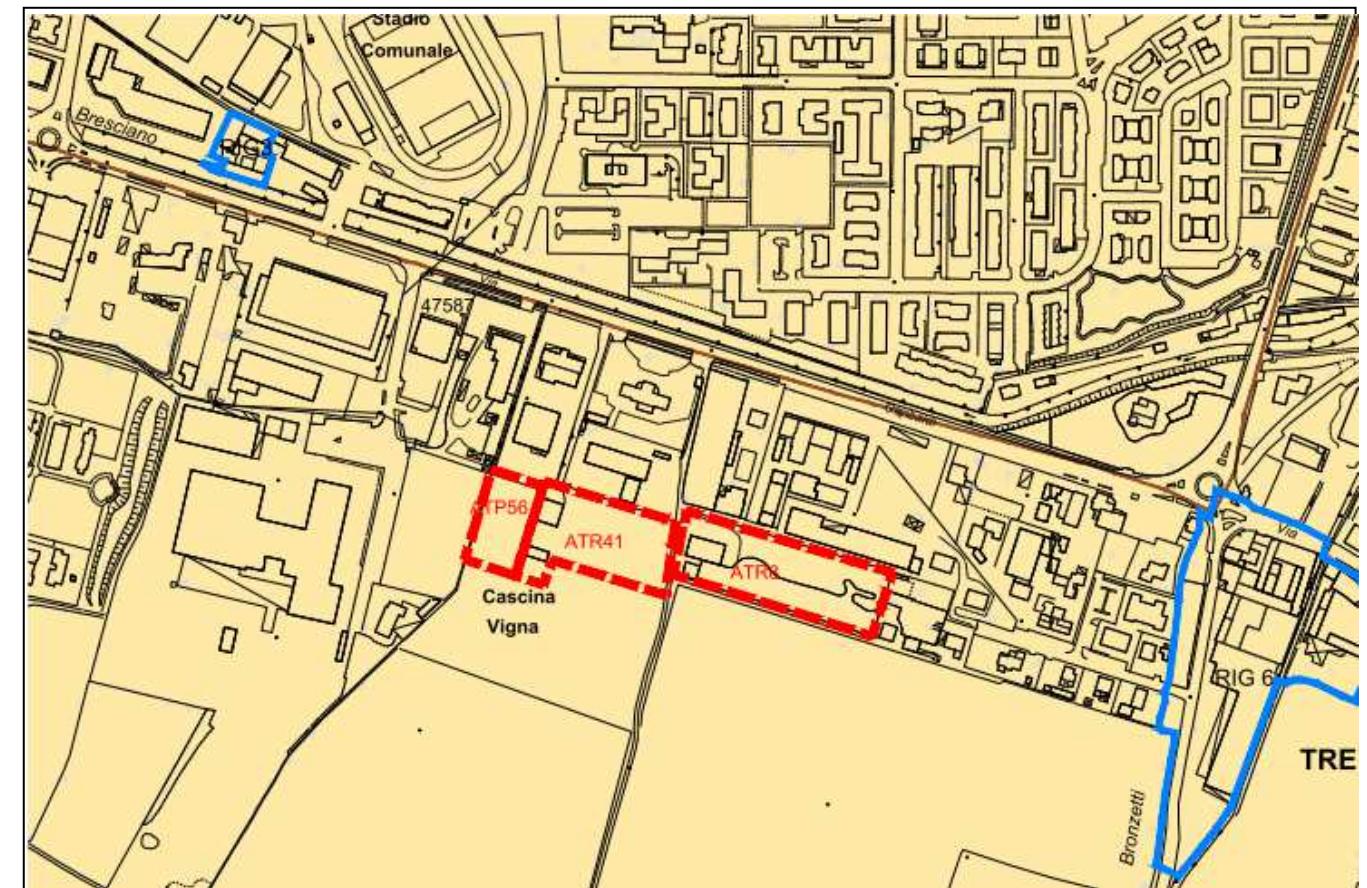
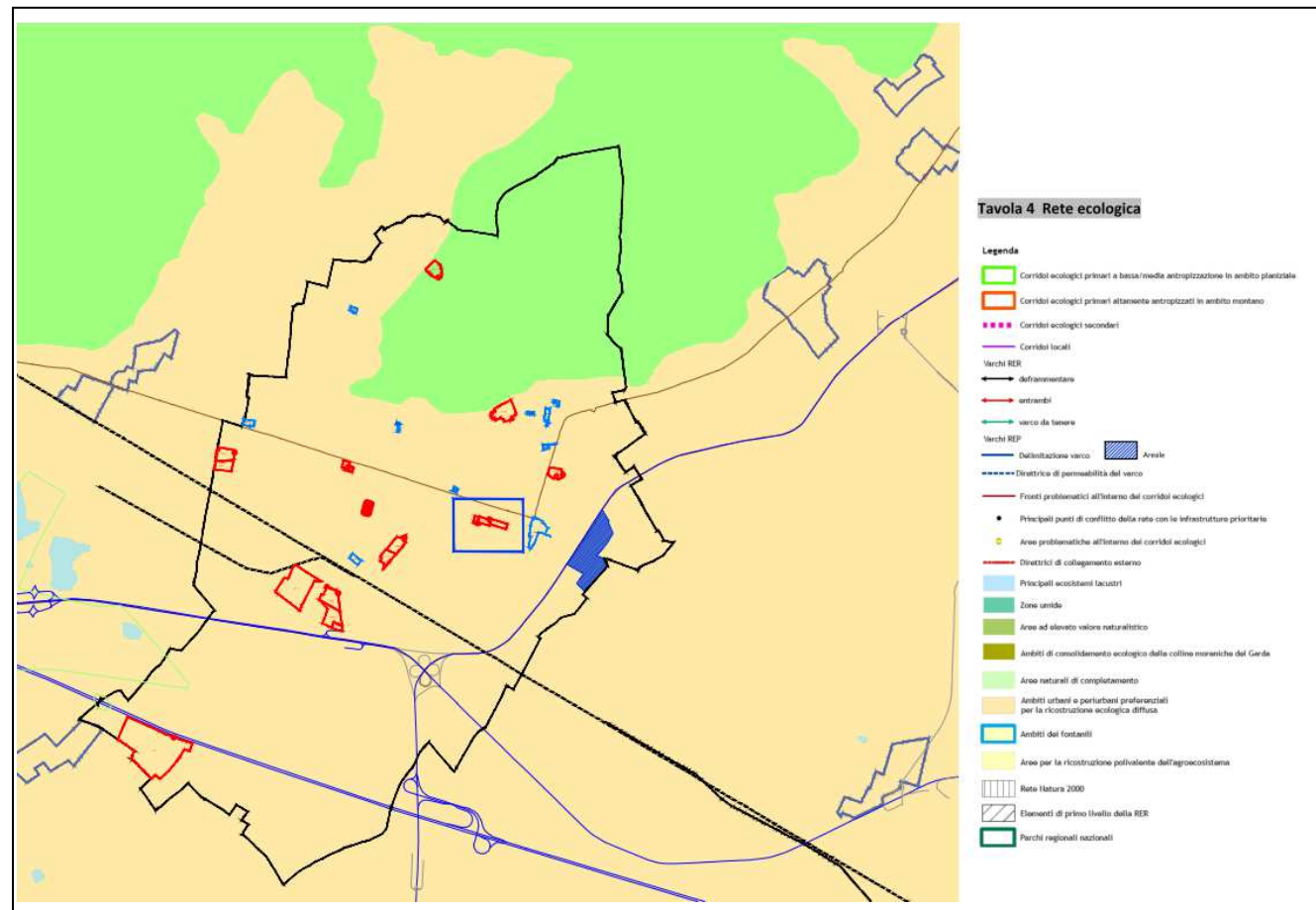


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO







PERIMETRAZIONI	SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI	AREE PER SERVIZI	PROGETTO DI SUOLO	VINCOLI DERIVATI	VINCOLI DI PROGETTO
PERIMETRAZIONE COMPARTI	SEDIME EDIFICABILE	AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO	VIABILITA' DI PROGETTO	LIMITE EDIFICABILITA'	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
PERIMETRAZIONE SUB-COMPARTO	AMBITO DEL RECLIPERO EDILIZIO	AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHeggi PUBBLICI	RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE	FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	FILARE DI ALBERI
PL. ESISTENTI		AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'	VERDE ED PARCHeggi PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO ED DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI APPRODO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	CORSO D'ACQUA		OBBLIGO DEMOLIZIONE
CESSIONE AREE FUORI COMPARTO		VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE		
		VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		

ATP 12 - PL CURVIONE

A - Localizzazione:

Il comparto è compreso tra via S. Giacomo e via Einaudi, a sud della ferrovia Milano – Venezia.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante in ambito agricolo assoggettata a convenzione urbanistica rinnovata per nuovo atto d'obbligo del 30.07.2022 fino al 30/7/2026.

C - Obiettivi dell'intervento:

- portare a compimento la trasformazione in atto;
- conseguire aree comunali come da atto d'obbligo del 30.07.2022;
- garantire la realizzazione di spazi ed elementi di implementazione della REC e della Rete Verde Comunale.

La destinazione prevalente dei lotti è produttiva.

L'ambito B rimane svincolato dall'attuazione degli ambiti A1, A2, A3 fatta eccezione dell'obbligo di cessione delle aree di cui all'art. 5 dell'atto unilaterale d'obbligo del 12/12/2022 (notaio Cuscito).

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale modifica delle previsioni in essere, già oggetto di pianificazione attuativa e convenzionamento, con diversa articolazione dei sedimi edificabili.

E - Vincoli

Fascia di rispetto dei pozzi. Il pozzo è indicato per la futura realizzazione.

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica: "D" aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio Medio Chiese fascia di competenza consortile del reticolo minore (DGR 7/20552 del 11/02/2005)

Fascia di rispetto degli allevamenti a sud est del AT.

E1- Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni - 1- Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.

Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto edificato adiacente.

Rafforzamento consistente di un bordo verde di mediazione con il tessuto prevalentemente rurale circostante.

H - Destinazioni:

Comparto B: produttivo, artigianato di servizio, magazzini e stoccaggio, logistica-deposito e logistica e-commerce.

Comparto A1: produttivo, artigianato di servizio, magazzini e stoccaggio- verde di mitigazione ambientale.

Comparto A2: produttivo, artigianato di servizio, magazzini e stoccaggio- verde di mitigazione ambientale.

Comparto A3: produttivo, artigianato di servizio, magazzini e stoccaggio- verde di mitigazione ambientale.

I - Destinazioni non Ammissibili:

Residenza, terziario.

L- Modalità attuative:

- L'attuazione del comparto B può procedere mediante Permesso di Costruire ai sensi dell' Atto d'obbligo sottoscritto.
- Le previsioni del comparto A1 e A2 devono essere attuate attraverso Piano Attuativo autonomo nel quale verrà fissata per ogni comparto:
 - la conformazione delle superfici fondiarie,
 - la distribuzione dei parcheggi standard (nelle quantità disciplinate dalla NTA del PdR),
 - le eventuali strade di distribuzione interna dei lotti,
 - la precisa configurazione della fascia di mitigazione di bordo strada ad est e del filare alberato sul bordo sud,
 - la localizzazione del verde di mitigazione eccedente i lotti edificabili da mantenere di proprietà privata o da cedere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
- Il comparto A3 procederà con Permesso di Costruire convenzionato autonomo per fissare le modalità di contribuzione alle opere di urbanizzazione realizzate nell'Ambito del comparto A2, nella misura prevista dall'art. 20 delle Nta del PdR.

Fissate e rispettate le condizioni fissate dalla Convenzione approvata e firmata le singole unità minime di intervento potranno essere attuate anche per stralci funzionali autonomi.

M - Prescrizioni per la progettazione dell'Ambito A:

Dovrà essere realizzata e ceduta su richiesta del Comune:

- una fascia di verde alberato, con messa a dimora di alberi d'alto fusto e arbusti, per una profondità di almeno di 20 m., parallela a via San Giacomo

- fascia con filare alberato, con messa a dimora di alberi d'alto fusto, sul bordo sud del comparto A2 ed A3,

entrambi compresi nel sistema della Rete Ecologica Comunale.

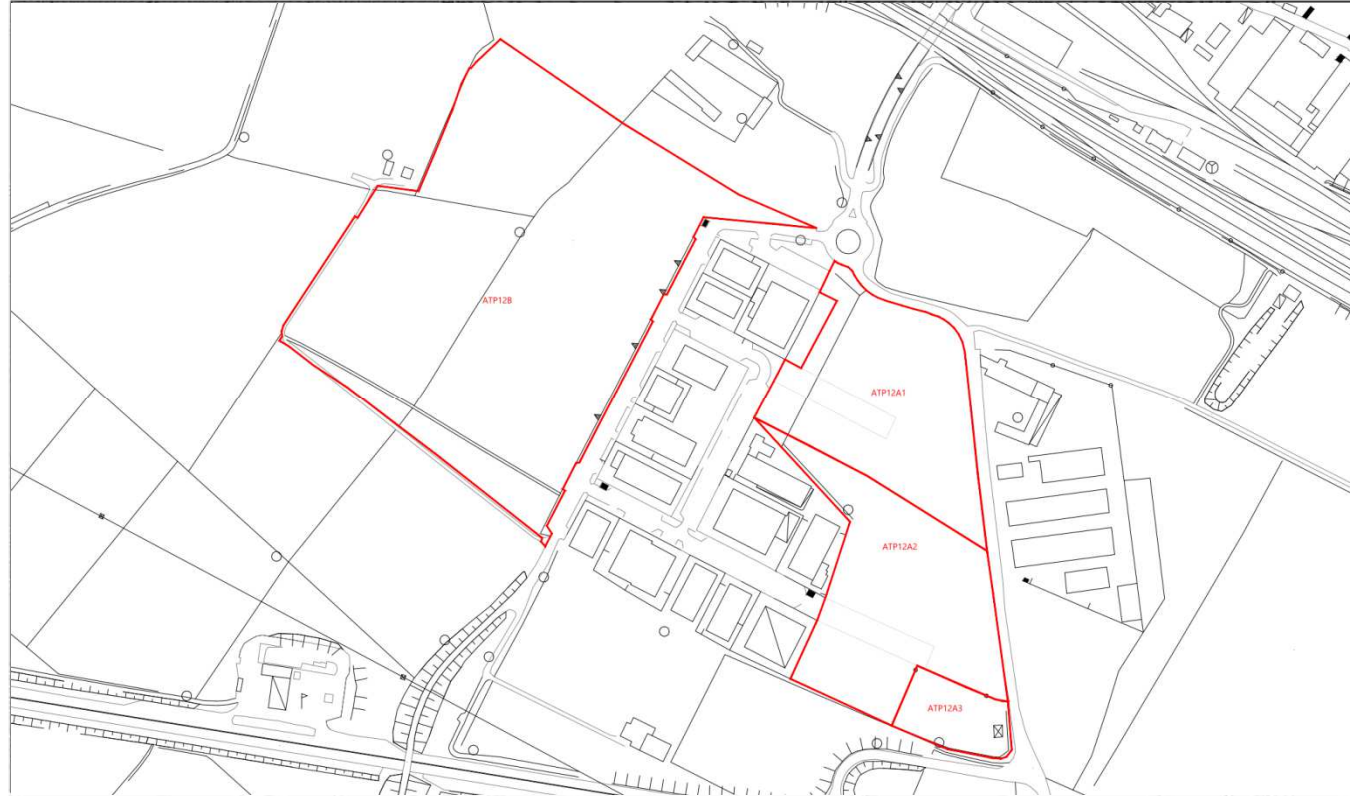
La rimanente parte eccedenza la Sf, come indicata in tabella, al netto di eventuali strade di distribuzione interna e dei parcheggi standard (nelle quantità disciplinate dalla NTA del PdR), dovrà essere mantenuta a verde di mitigazione, privato o ceduta su richiesta del Comune.

Al fine di verificare il progetto unitario delle sistemazioni di mitigazione in coerenza con gli indirizzi della REC e della Rete Verde Comunale, contestualmente alla presentazione dei Piani Attuativi l'A.C. potrà richiedere la redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP.

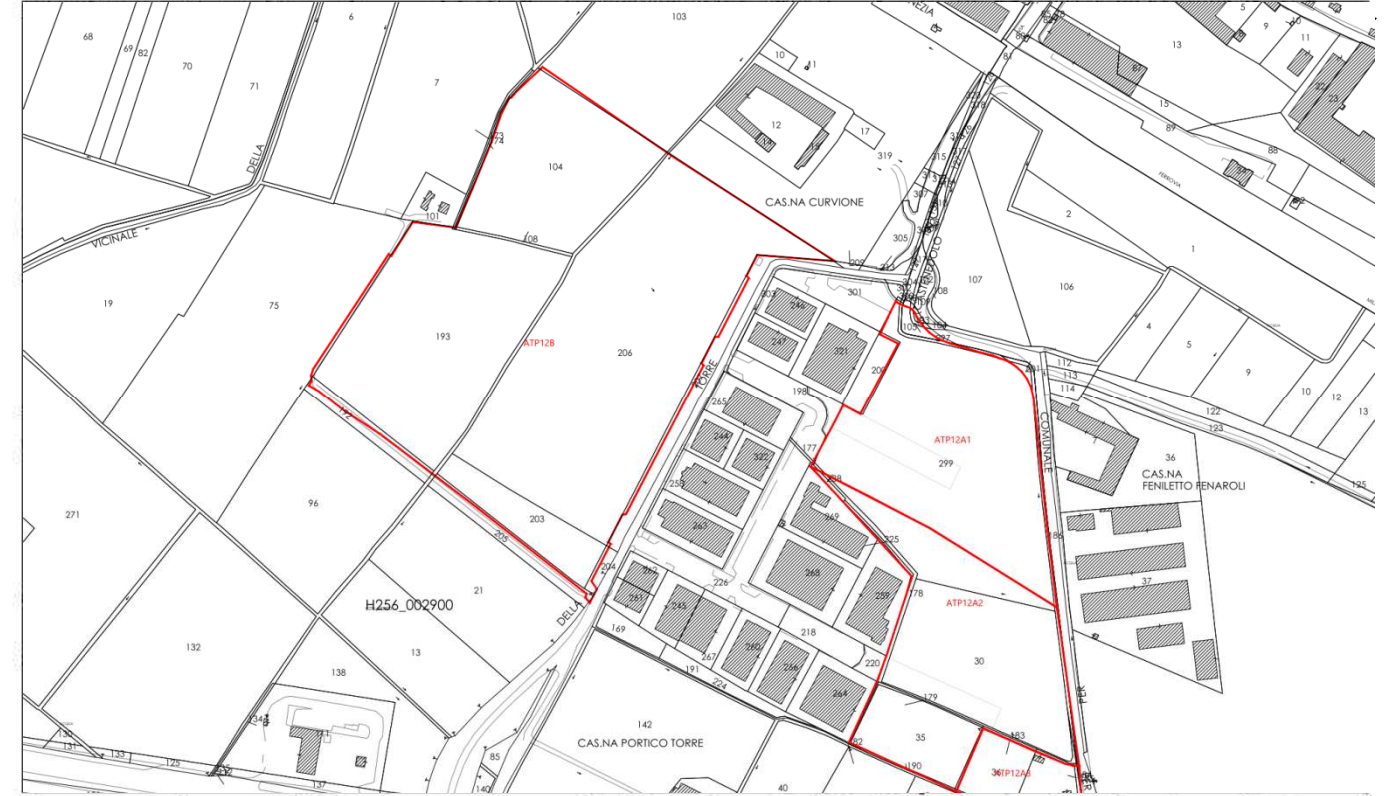
	ST	H max	RC	RP	Uf	SF
		(m)	%SF	%SF	% SF	(mq)
B		14	(1)	(1)	(1)	81.019
A1-Alfa	23.485 (1)	10	50	10	50%	11.112
A2-Comune Rezzato	23.485 (1)	10	50	10	50%	11.112
A3-Romfer	4.900	10	50	10	50%	2.450

(1) si faccia riferimento alla convenzione ed all'atto d'obbligo in essere.

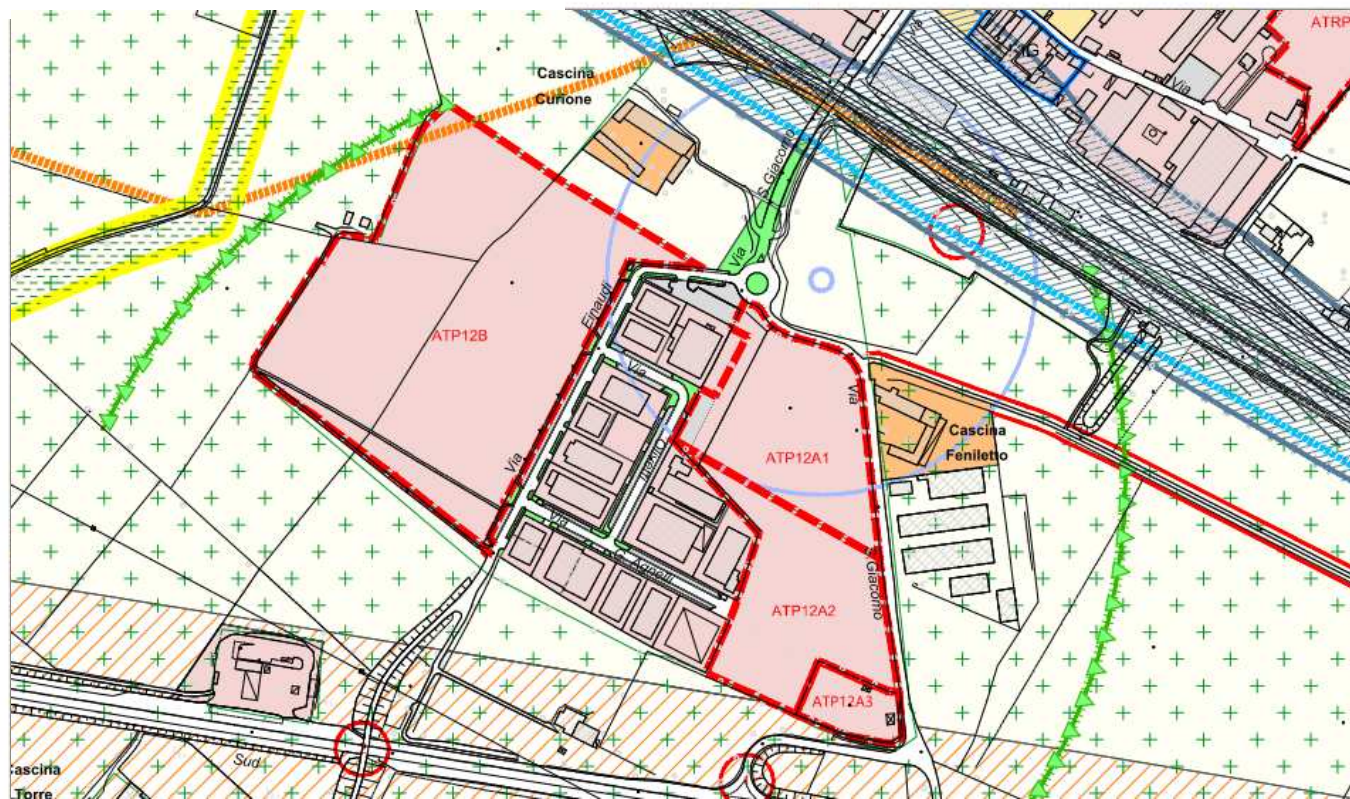
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

- PERIMETRAZIONE COMPARTI
- PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
- PL. ESISTENTI
- PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO EXO DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
- CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

- AREE EDIFICABILI
- AMBITO DEL RECLIPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

- AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
- AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
- VERDE DI APPREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

- VIABILITA' DI PROGETTO
- RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
- VERDE EO PARCHEGGI PRIVATI
- CORSO D'ACQUA
- PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
- PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

- LIMITE EDIFICABILITA'
- FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
- FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

- ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
- AREE DI MITIGAZIONE - REC
- ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
- OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATR 18 – SENCO MARMI

A - Localizzazione:

Il comparto è compreso tra via Girardi, via Gramsci e via Manzoni

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio edificato occupata da edifici residenziali e produttivi in funzione.

C - Obiettivi dell'intervento:

Riqualificazione di un ambito edificato sostituzione dell'attività produttiva in un contesto non più compatibile. Miglioramento delle condizioni della mobilità al contorno.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Conferma di previsione vigente con parziali modifiche

E - Vincoli

Nessun vincolo all'interno del AT.

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni - Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

H - Destinazioni Ammissibili:

Prevalente: residenziale

Regolata: commerciale, direzionale al piano terra

I - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Completa demolizione degli edifici produttivi esistenti.

Riqualificazione, rimodellamento della prosecuzione di via Gramsci fino all'incrocio con via Manzoni. Formazione percorso pedonale ciclabile da via Girardi fino ad intersecare via Gramsci.

M - Elementi vincolanti di natura paesaggistica da confermare anche in presenza di soluzioni non conformi

Demolizione degli edifici produttivi esistenti.

Formazione del percorso ciclabile nord - sud sul sedime di via Gramsci e prosecuzione di via Girardi.

La posizione e la dimensione del collegamento in direzione est/ovest potrà essere più adeguatamente valutata in sede di approvazione del PA, nell'ipotesi di conservazione degli edifici residenziali esistenti.

O - Prescrizioni particolari

I nuovi corpi edilizi dovranno essere coerenti con il tessuto circostante evitando soluzioni di blocchi compatti. Non è ammessa la ristrutturazione dei corpi edilizi esistenti a destinazione produttiva.

Obbligo di indagine ambientale preventiva ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi. (art. 8 punto 5 comma primo NTA DdP).

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST	SF	Slp	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
4.169	3.228	1.700 ⁽¹⁾	10,5	35	35

Slp edificabile può essere incrementata di mq 300 per un totale di Slp di mq 2.000 ai sensi dell'art. 11 delle NTA del DDP. In caso di conservazione degli edifici residenziali la relativa slp contribuisce alla formazione del valore di slp massima ammessa.

Q - Cessioni

Non individuate, da definire in sede di Piano Attuativo sulla base dei parametri del PdR

Altro:

allargamento stradale via Gramsci: percorso ciclopedonale

R - Opere di urbanizzazione

attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

Cessione all'AC senza oneri di Slp al piano terra da destinare a per servizi sociali culturali o simili: 100 mq

Realizzazione di spazi per la sosta lungo il lato occidentale di via Gramsci

S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico – zootecnico

Il progetto di trasformazione urbanistica non determina impatti sul sistema agronomico e zootecnico trattandosi di suolo già urbanizzato.

T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

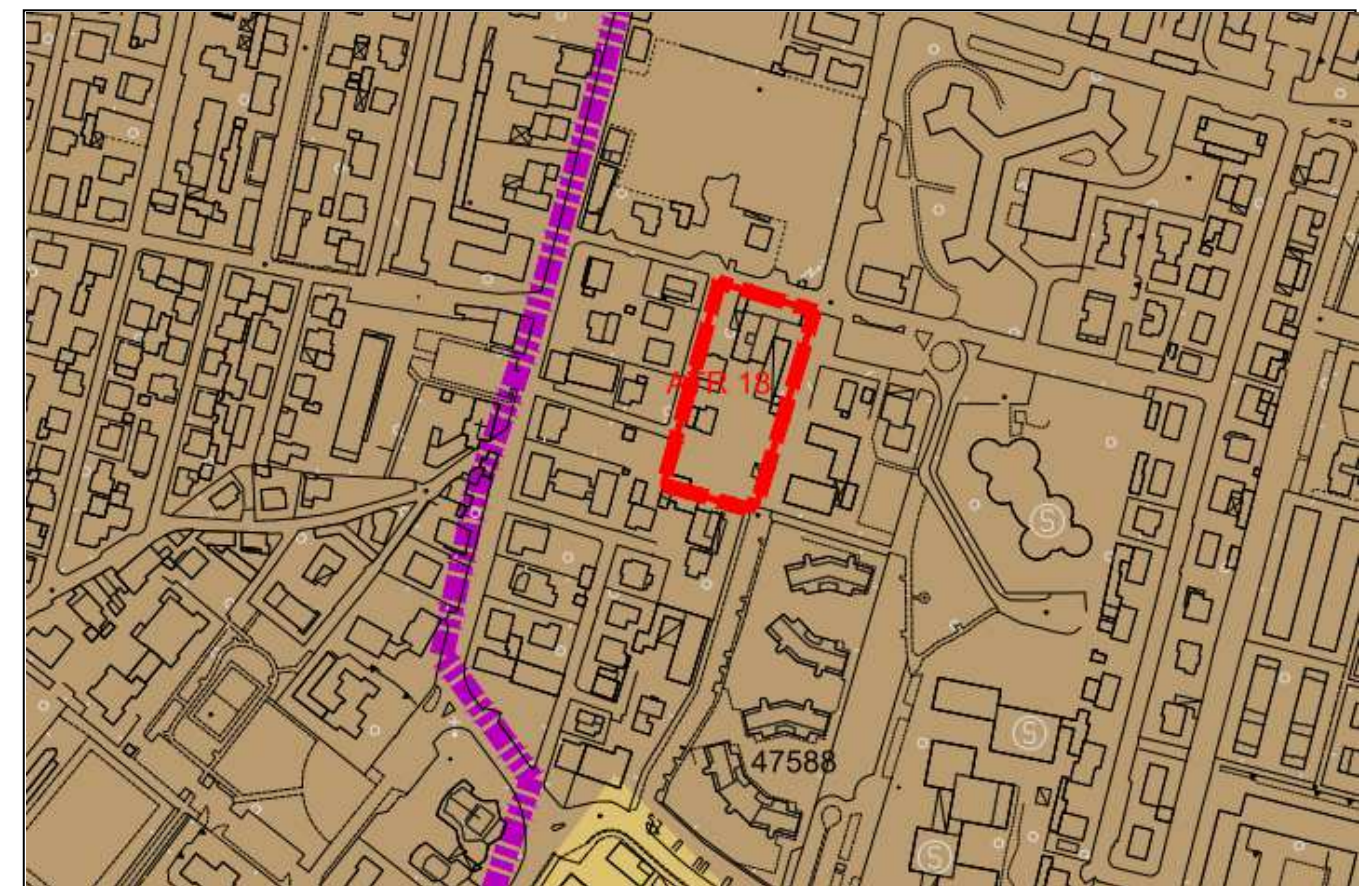
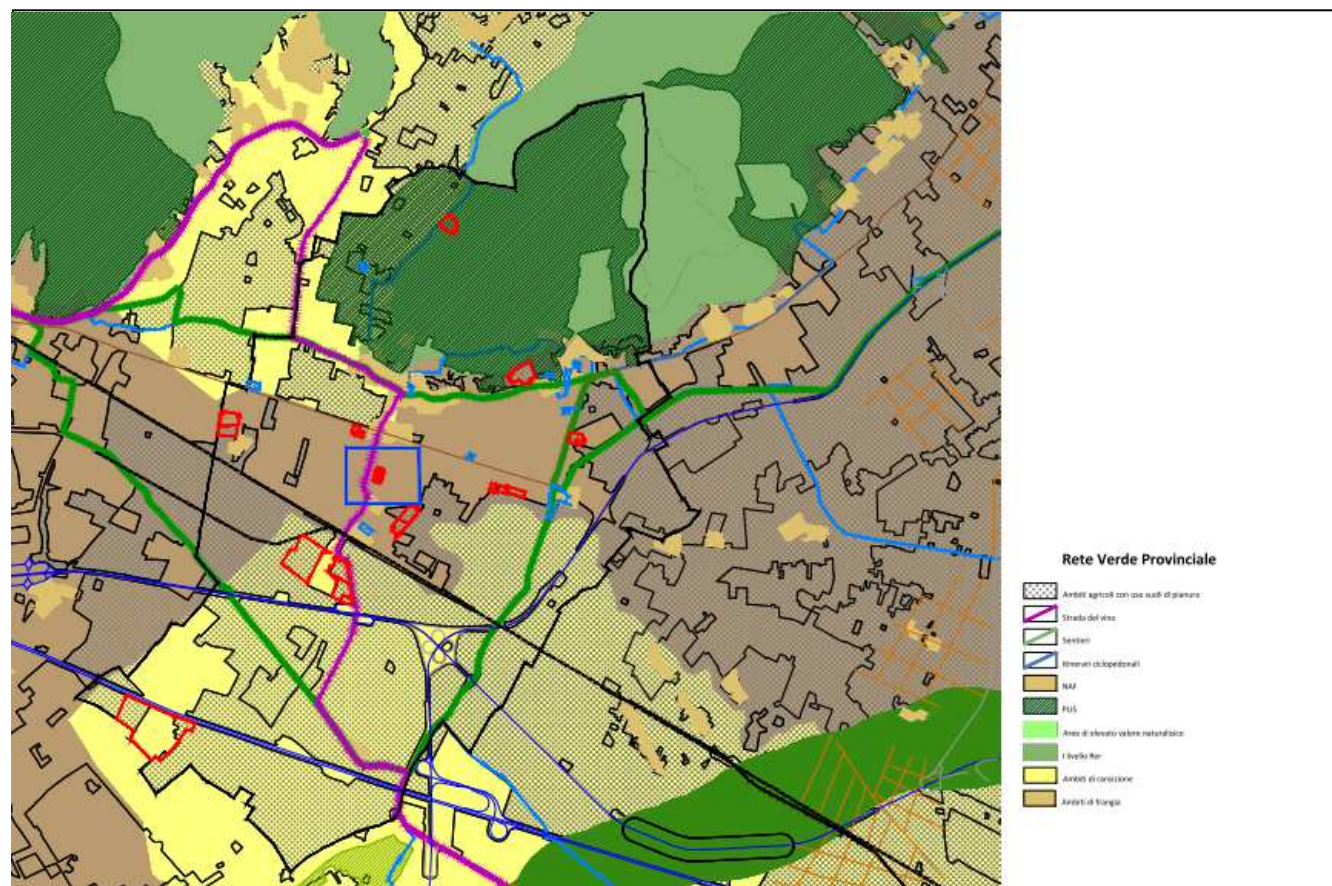
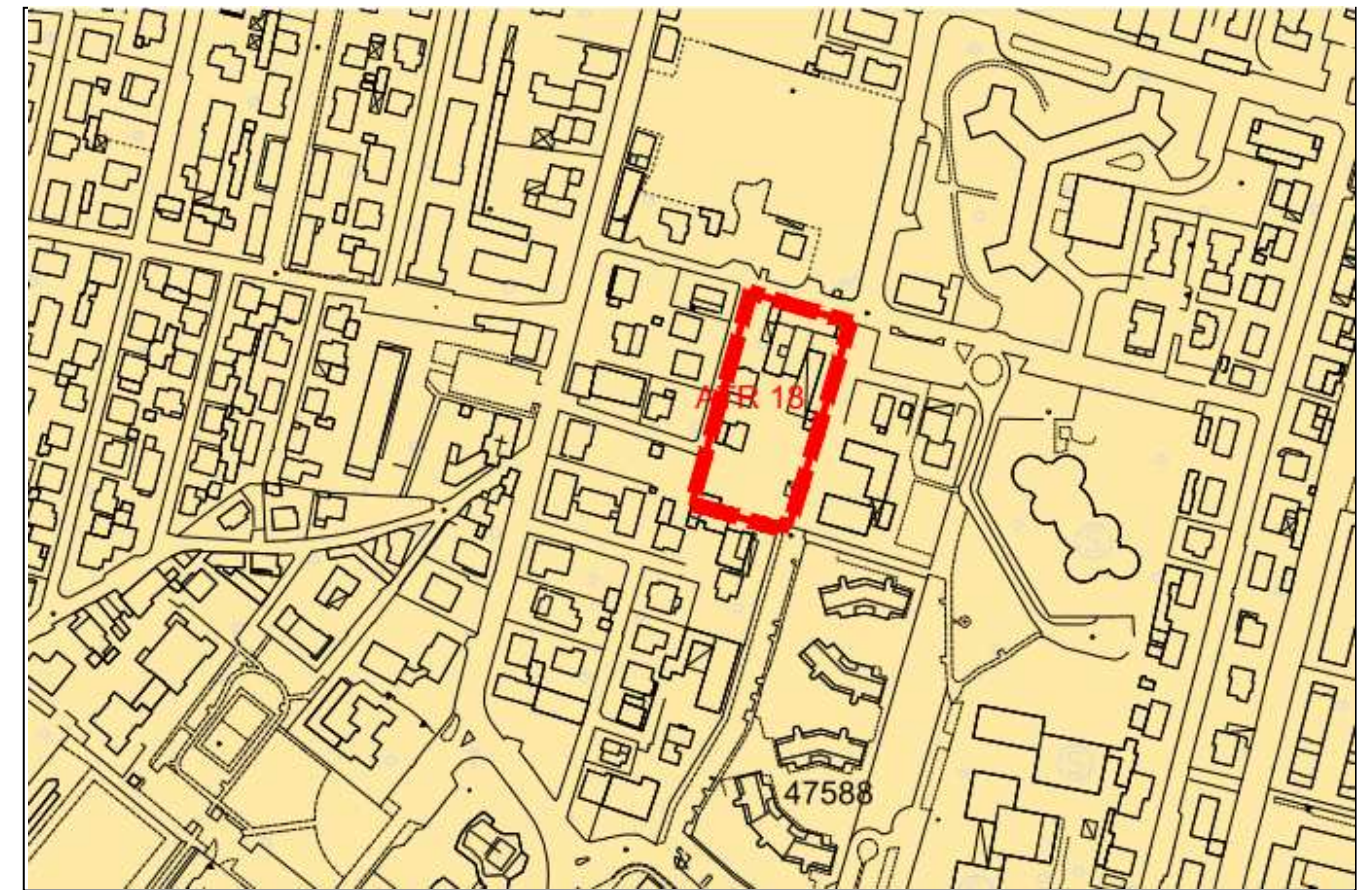
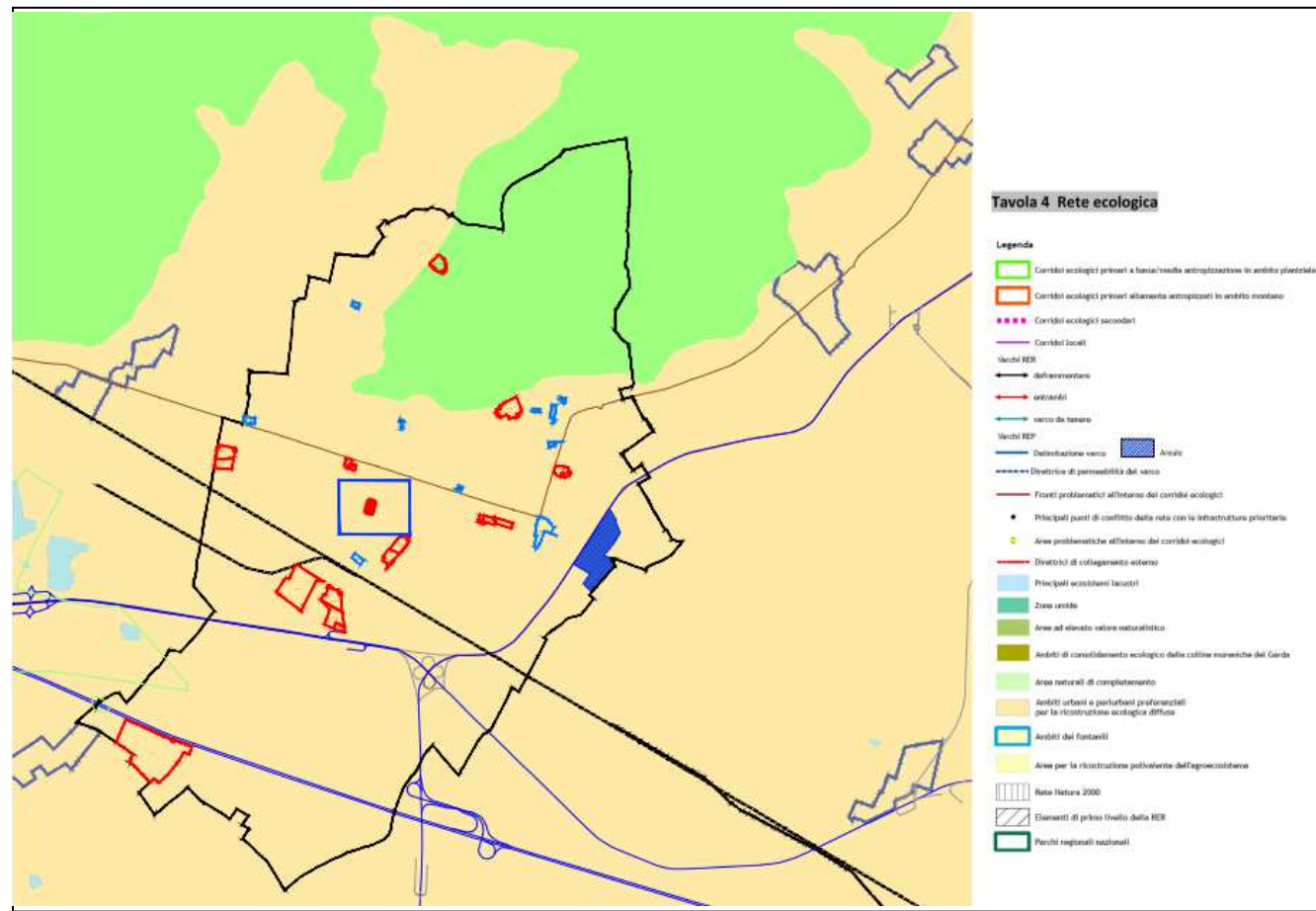
Il progetto di trasformazione urbanistica determina un miglioramento delle condizioni del sistema ambientale poiché riduce la quantità di suolo impermeabilizzato, aumenta la quantità di verde filtrante, aumenta la dotazione di alberi ed arbusti, introduce elementi di riduzione del fabbisogno energetico favorendo la riduzione dei consumi e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

NOTE

a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.

b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

c) Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.







PERIMETRAZIONI

-  PERIMETRAZIONE COMPARTI
-  PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
-  PL ESISTENTI
-  PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
-  CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

-  AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
-  AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
-  VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
-  VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
-  VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
-  VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
-  CORSO D'ACQUA
-  PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

-  LIMITE EDIFICABILITA'
-  FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
-  FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

-  ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
-  FILARE DI ALBERI
-  ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
-  OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATDC 23 - VIA TARTAGLIA

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova tra via Tartaglia, via Gardesana Occidentale e via Lithos

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato attualmente edificata

C - Obiettivi dell'intervento:

Migliorare le condizioni di accessibilità alla proprietà

D - Riconferma/Nuova Previsione

Riconferma sostanziale di previsioni vigenti.

E - Vincoli

Fascia di rispetto stradale sul lato ovest del AT. Fascia di rispetto dell'elettrodotto all'interno del AT.

Aree del PGRA (approvato con DPCM 27/10/2016) di nuova introduzione per l'ambito territoriale reticolo secondario di pianura classificata a rischio elevato R3 all'interno delle quali il Comune è tenuto ad effettuare una valutazione dettagliata della pericolosità e del rischio locale (art. 3.3.4 comma 2 lett. c) della DGR n. X/6738/2017)

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni 3b - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) tratte dal PGRA

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.

Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

H - Destinazioni Ammissibili

Prevalente: commercio di vicinato e media distribuzione fino a 600 mq; attività di carattere sociale (8). Compatibile: residenziale.

I - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Miglioramento della viabilità interna.

Formazione di percorso ciclopedonale al contorno del lotto.

O - Prescrizioni particolari

Non è ammessa la ristrutturazione edilizia.

Obbligo di indagine ambientale preventiva ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi. (art. 8 punto 5 comma primo NTA DdP).

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri P.A.

ST	SF	Slp
(mq)	(mq)	(mq)
10.012	7.354	2.750

H max	RC	RP
(m)	%SF	%SF
7,50	45	30

Q - Cessioni

Da progetto:

Parcheggi mq 339

Verde mq 550

TOT. mq 889

R - Opere di urbanizzazione

attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico - zootecnico

Nessun effetto.

T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

Miglioramento delle condizioni al contorno in particolare nei confronti del tessuto residenziale posto a nord dell'ambito.

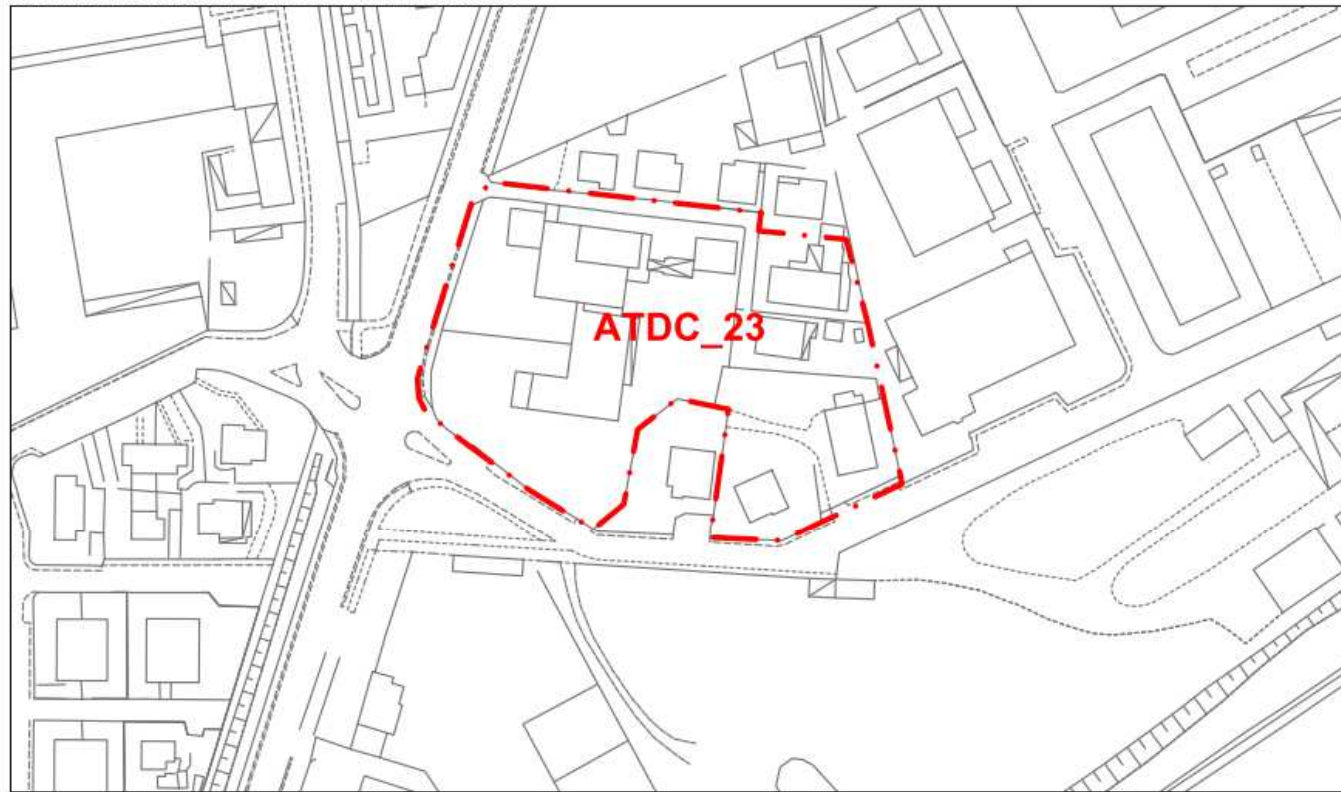
NOTE

a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione

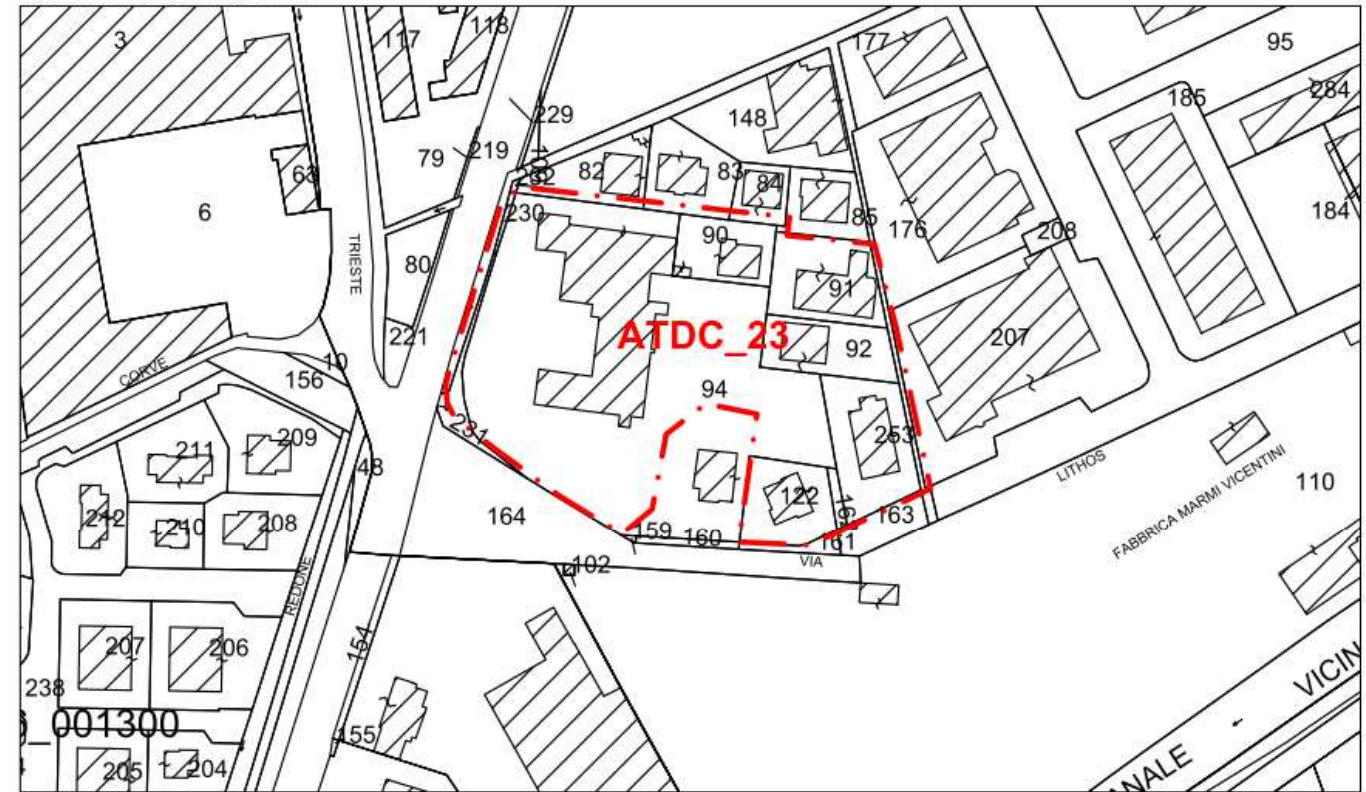
b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

c) Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.

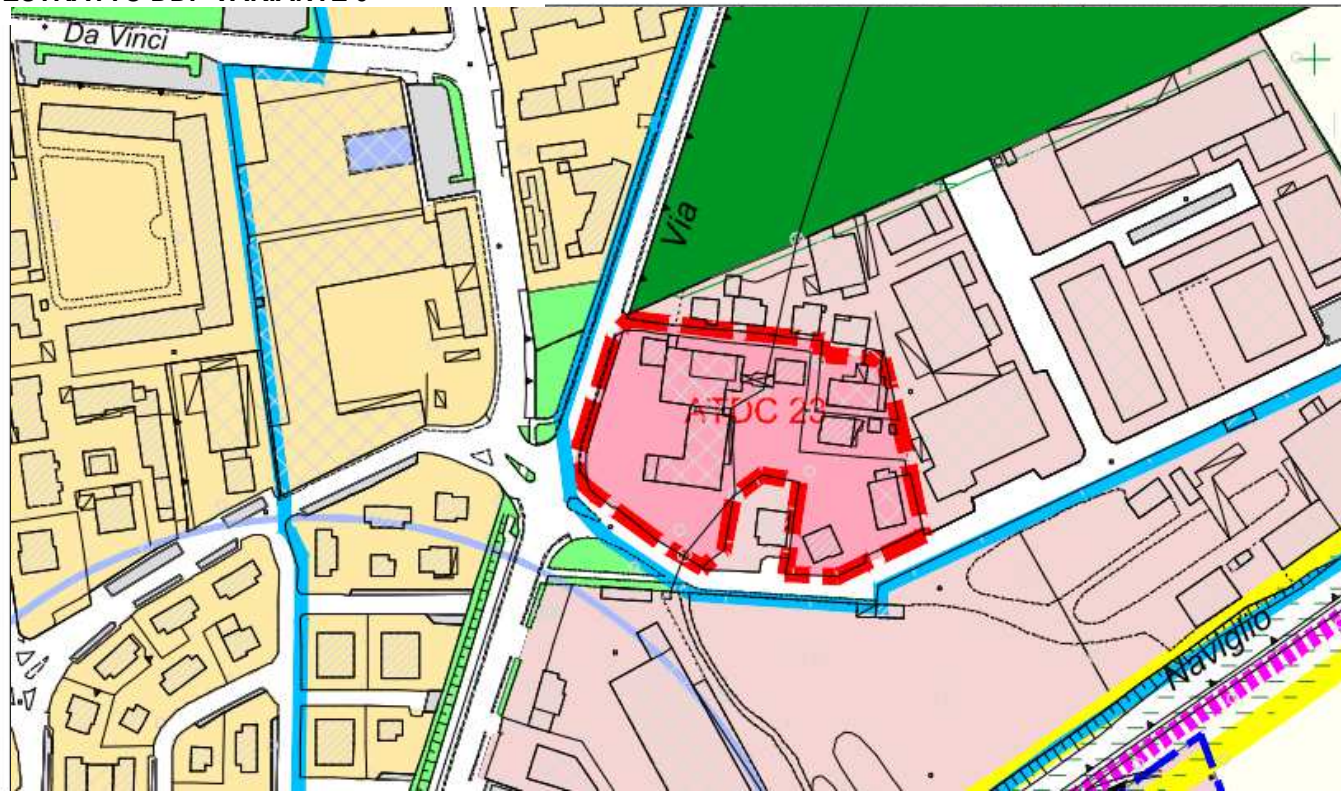
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

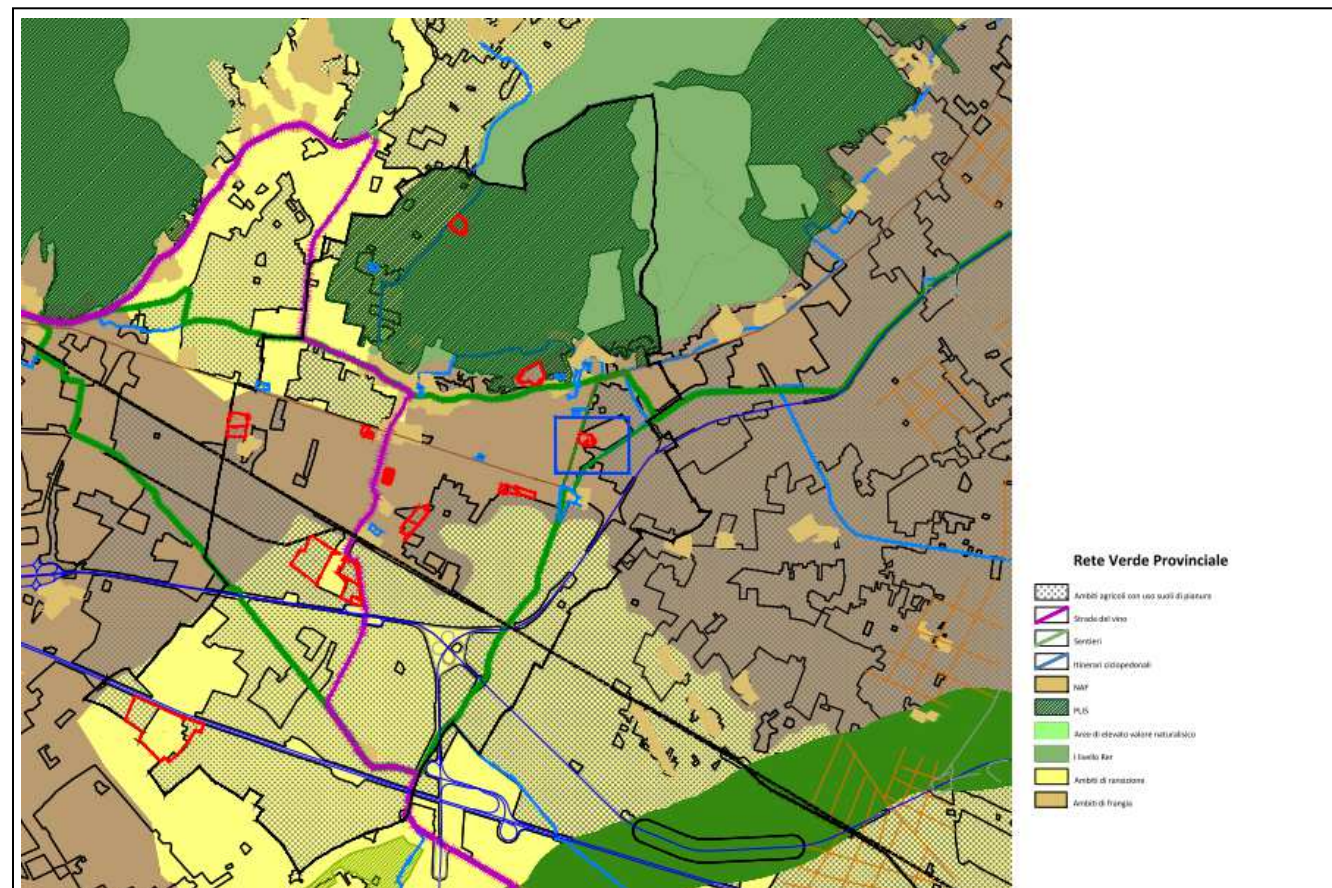
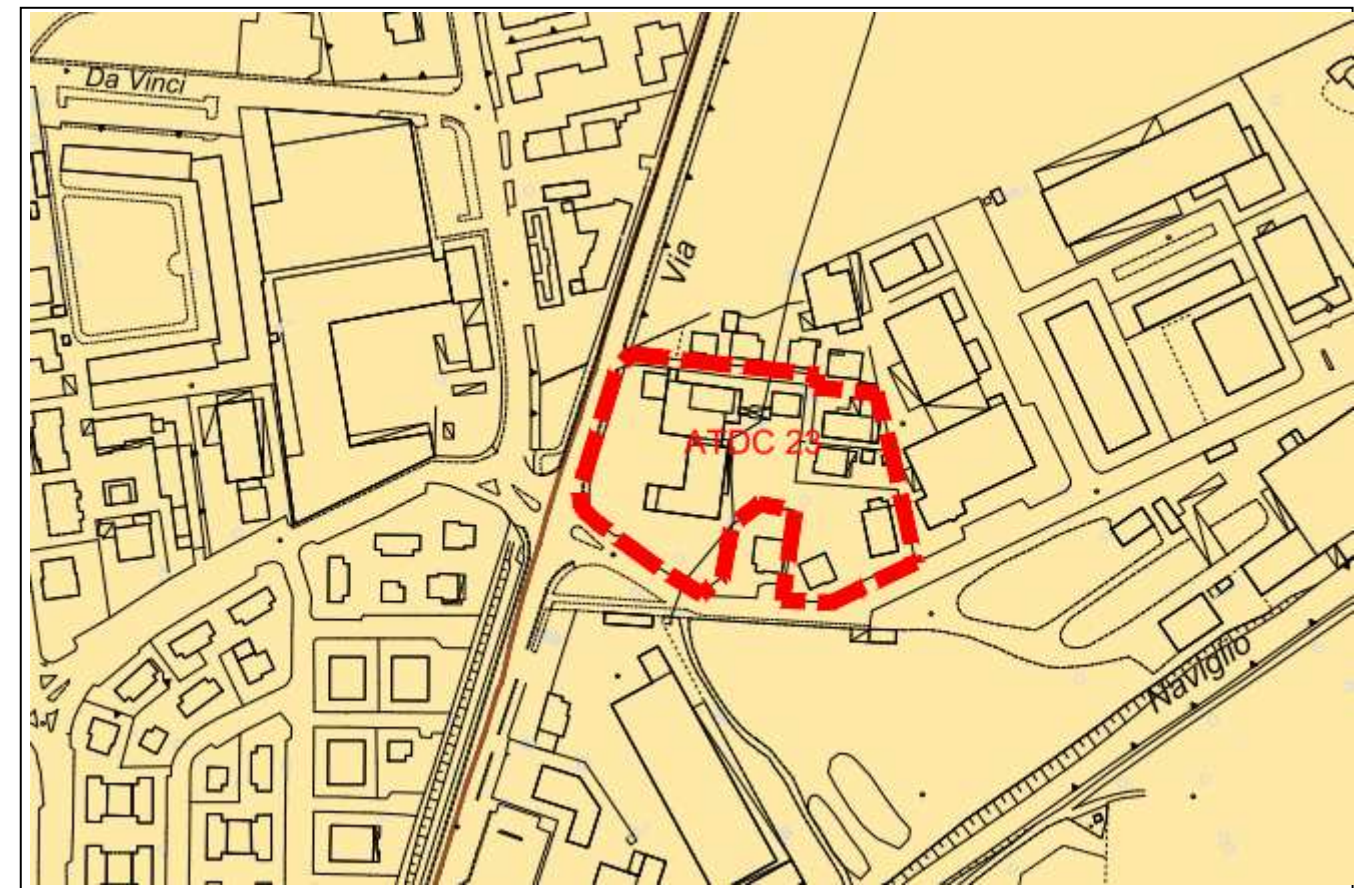
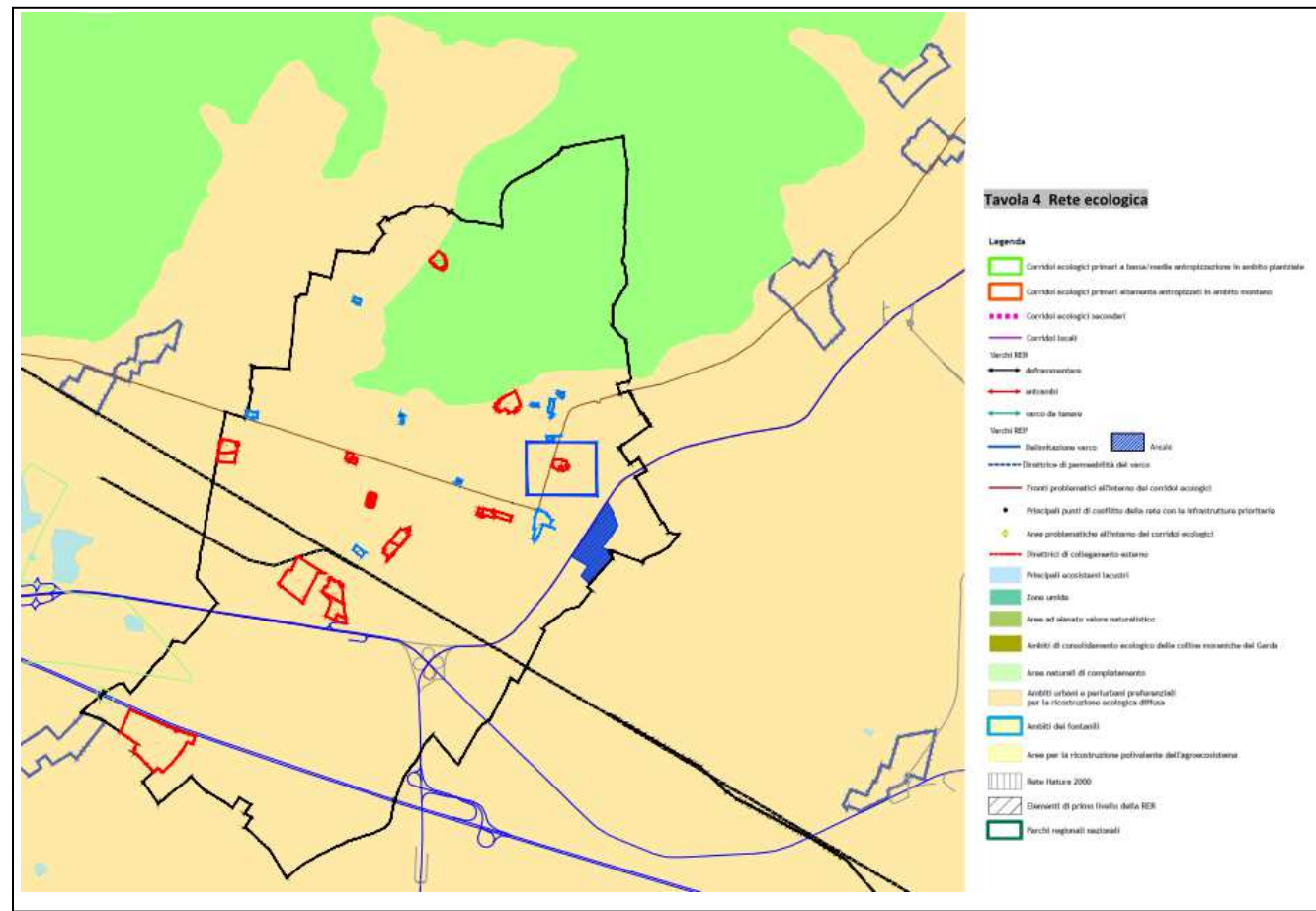


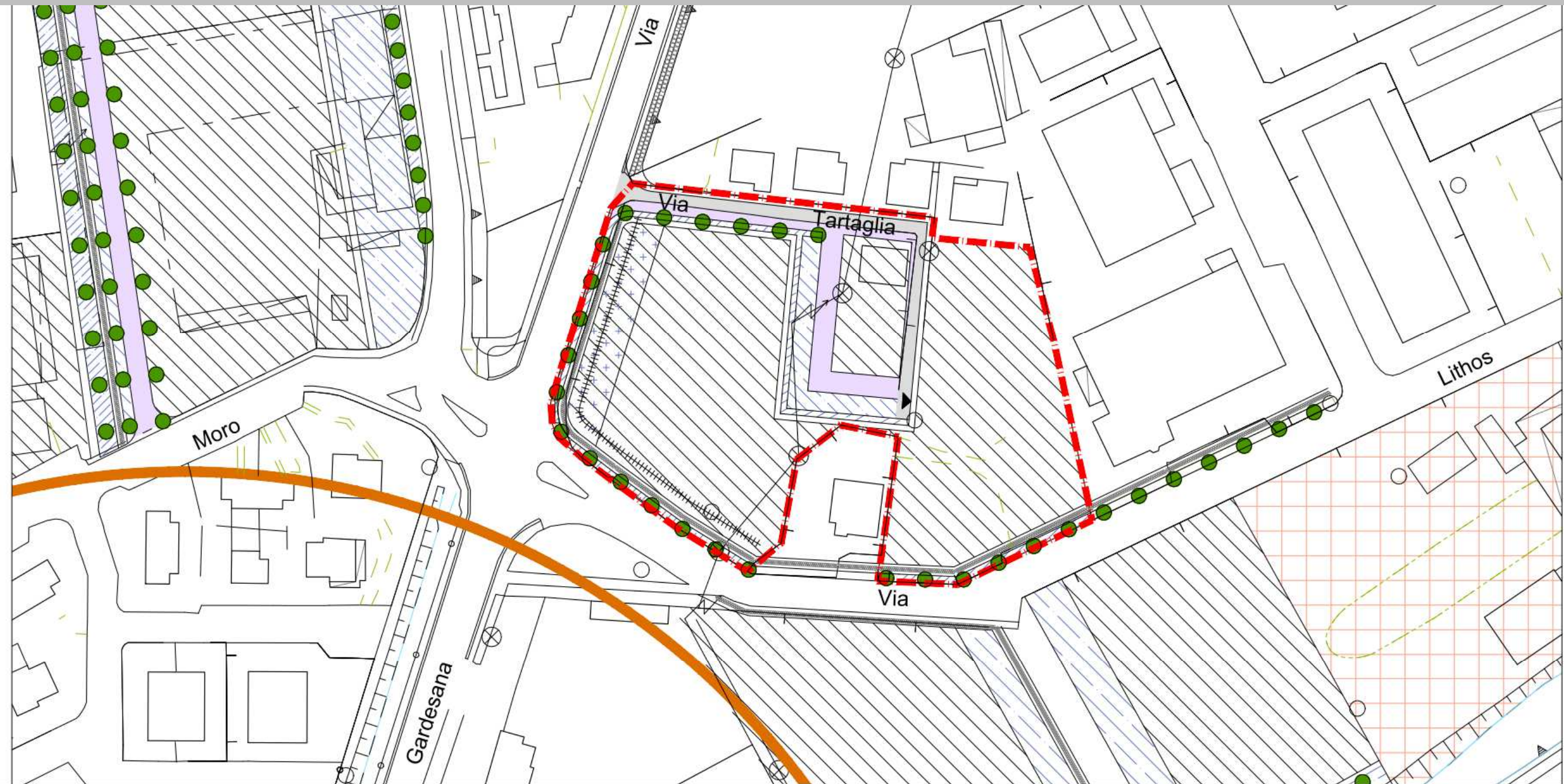
ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO









PERIMETRAZIONI

-  PERIMETRAZIONE COMPARTI
-  PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
-  PL ESISTENTI
-  PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
-  CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO




AREE PER SERVIZI

-  AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
-  AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
-  VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
-  VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
-  VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
-  VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
-  CORSO D'ACQUA
-  PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

-  LIMITE EDIFICABILITA'
-  FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
-  FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

-  ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
-  FILARE DI ALBERI
-  ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
-  OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATR 41 – PL LA VIGNA

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova in via Risorgimento.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante ai limiti del territorio urbanizzato.

C - Obiettivi dell'intervento:

Dare attuazione alle previsioni di PRG conformemente agli accordi sottoscritti nel 2003.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale ridefinizione di una previsione in atto.

E - Vincoli

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ad ovest del AT
Fascia di rispetto dagli allevamenti a sud-est del AT
Fascia di rispetto dell'elettrodotto a nord del'AT

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m
Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni 3e - Aree ad elevata vulnerabilità delle acque sotterranee.

G - Destinazioni

Residenziale

H - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse.

I- Prescrizioni per la progettazione

In lato sud, a contatto con il territorio non edificato rurale, è prescritta la realizzazione di una fascia alberata su area verde privata della profondità di 10 m di transizione verso la campagna.

L - Prescrizioni particolari

I locali interrati, ove ammissibili, possono essere destinati esclusivamente ad autorimessa e cantine.

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna. L'edificio residenziale dovrà risultare sufficientemente articolato in altezza e nella composizione planimetrica evitando l'edificazione compatta nella direzione est/ovest.

M - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST	Slp	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
6.270	2.500	9	50	30

N-Azioni:

-adeguamento strada di penetrazione esistente per la porzione su proprietà, con mantenimento/ripristino del filare alberato esistente;
- realizzazione della fascia di mitigazione sul bordo sud di profondità minima di 10 m. con piantumazione densa di alto fusto.

O – Cessioni minime

Non previste

P - Opere di urbanizzazione

Adeguamento strada di penetrazione esistente per la porzione su proprietà con mantenimento/ripristino del filare alberato esistente.

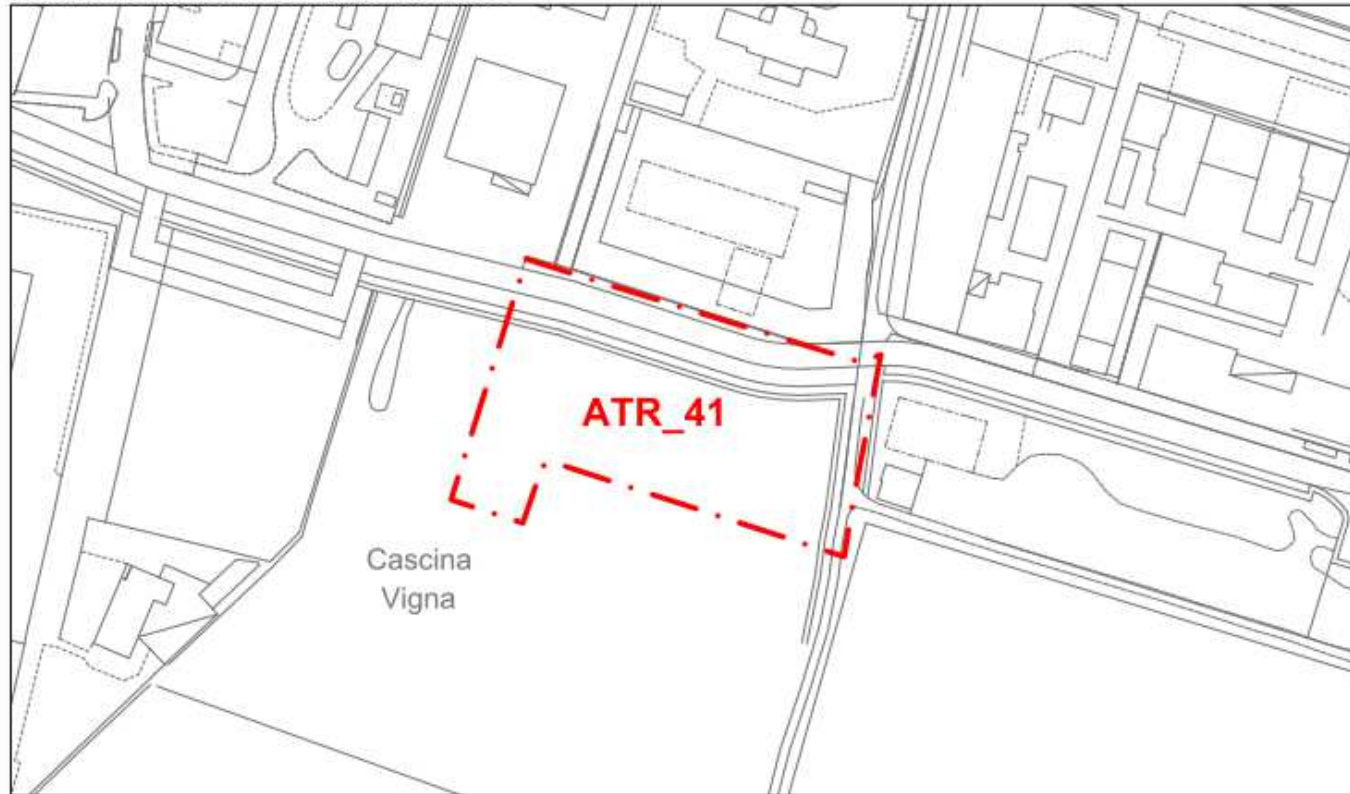
Q-Uso compensazioni

Manutenzione/integrazione del filare di bordo agricolo fuori comparto subito a sud dell'Adt, elementi della rete ecologica comunale o della Rete Verde, conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

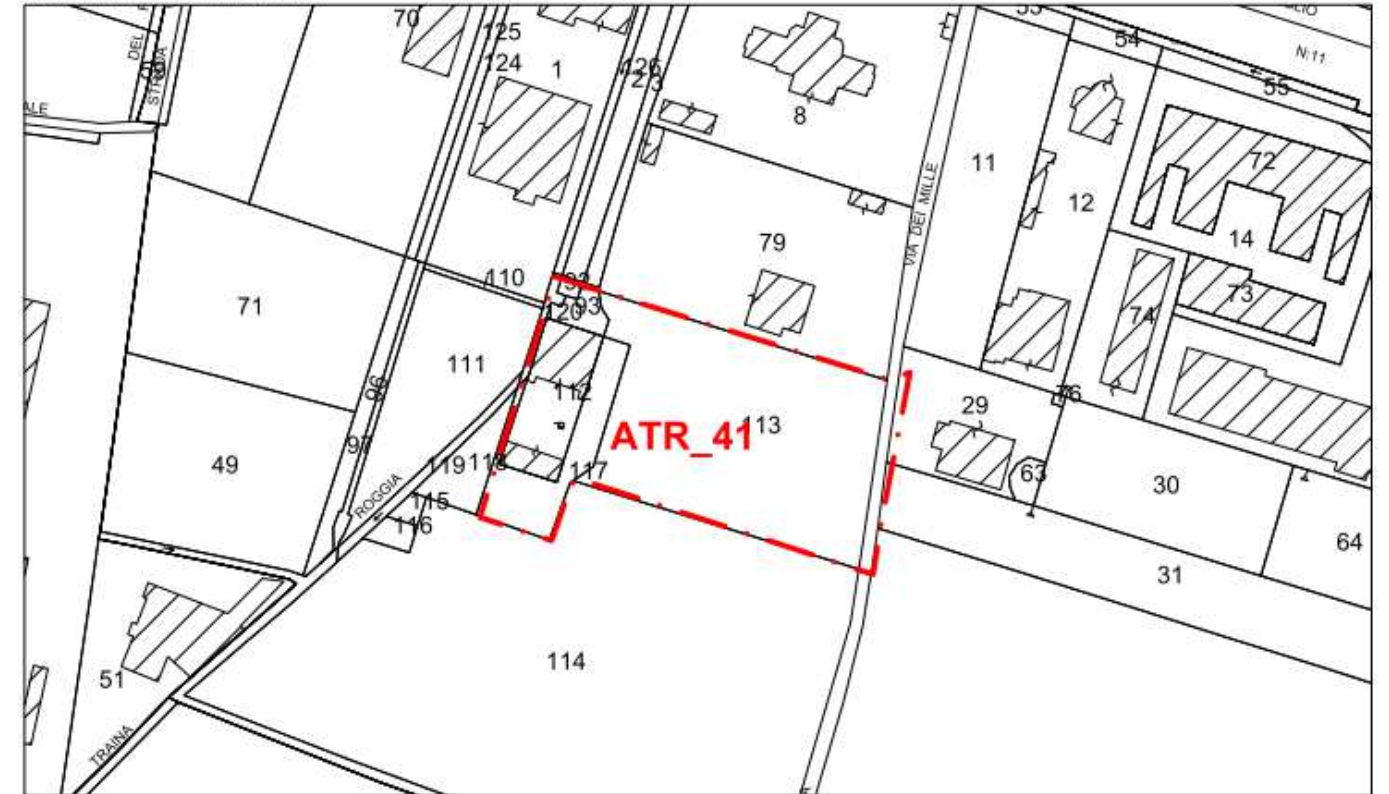
NOTE:

(a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento, le Prescrizioni per la progettazione e le indicazioni della Rec e Rete Verde Comunale.

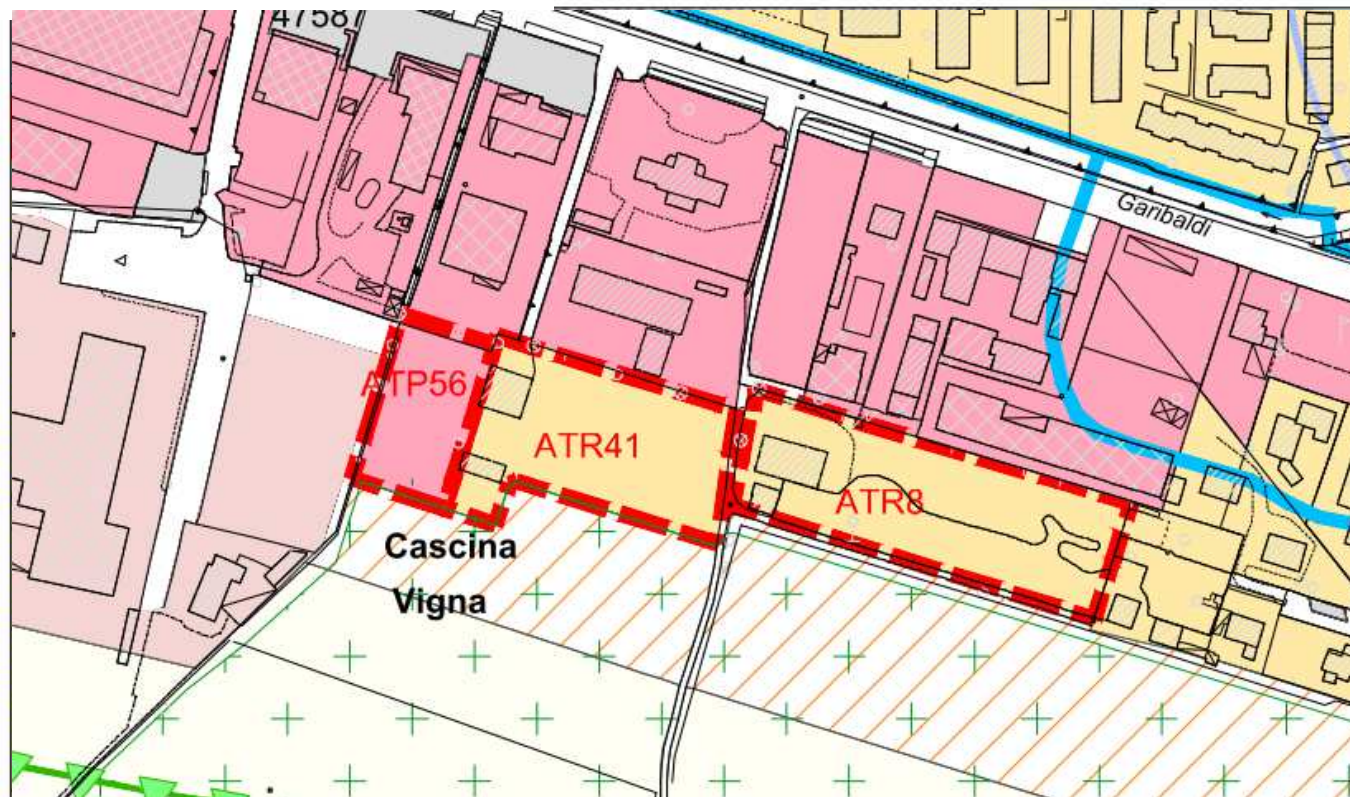
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

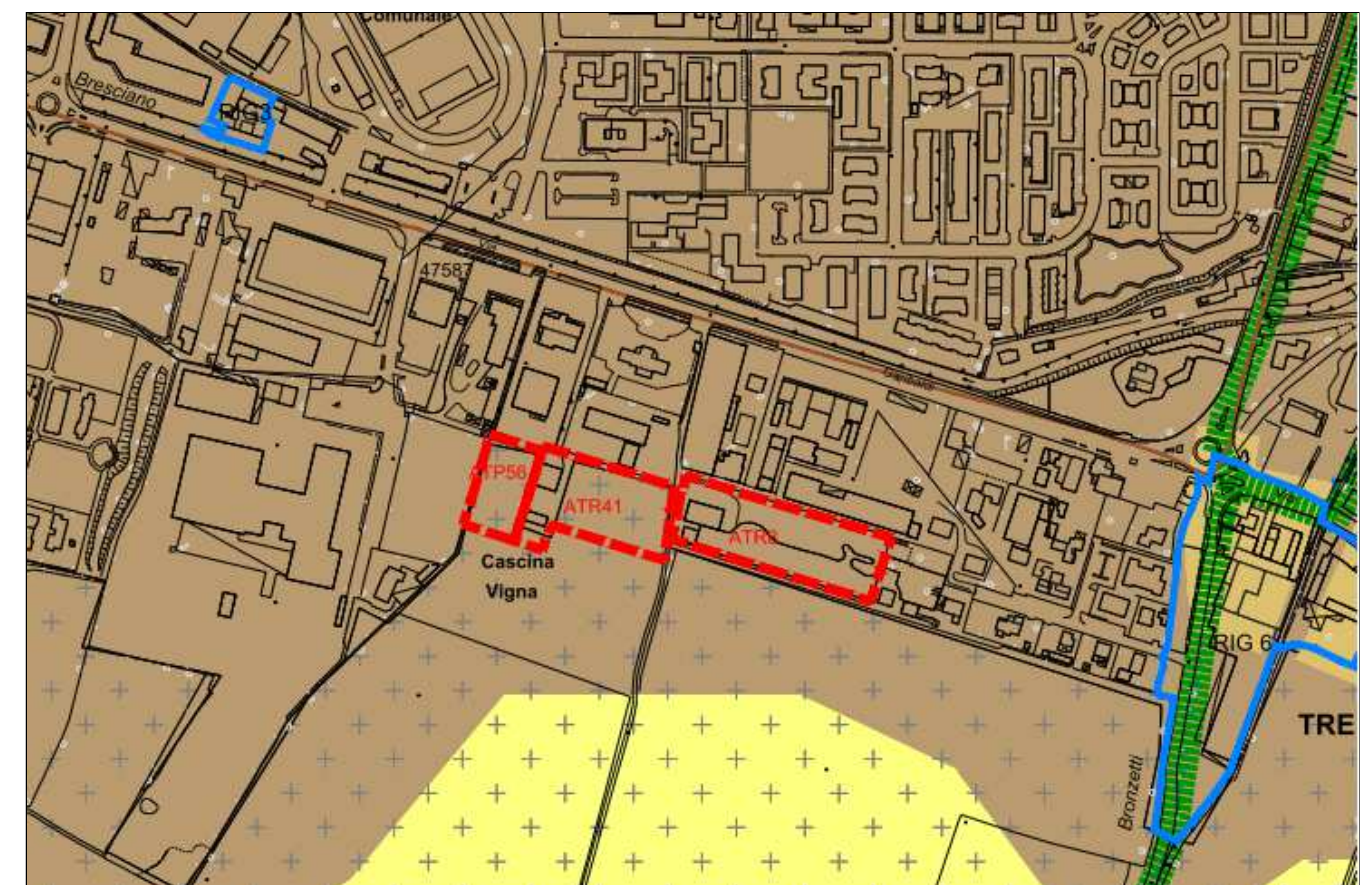
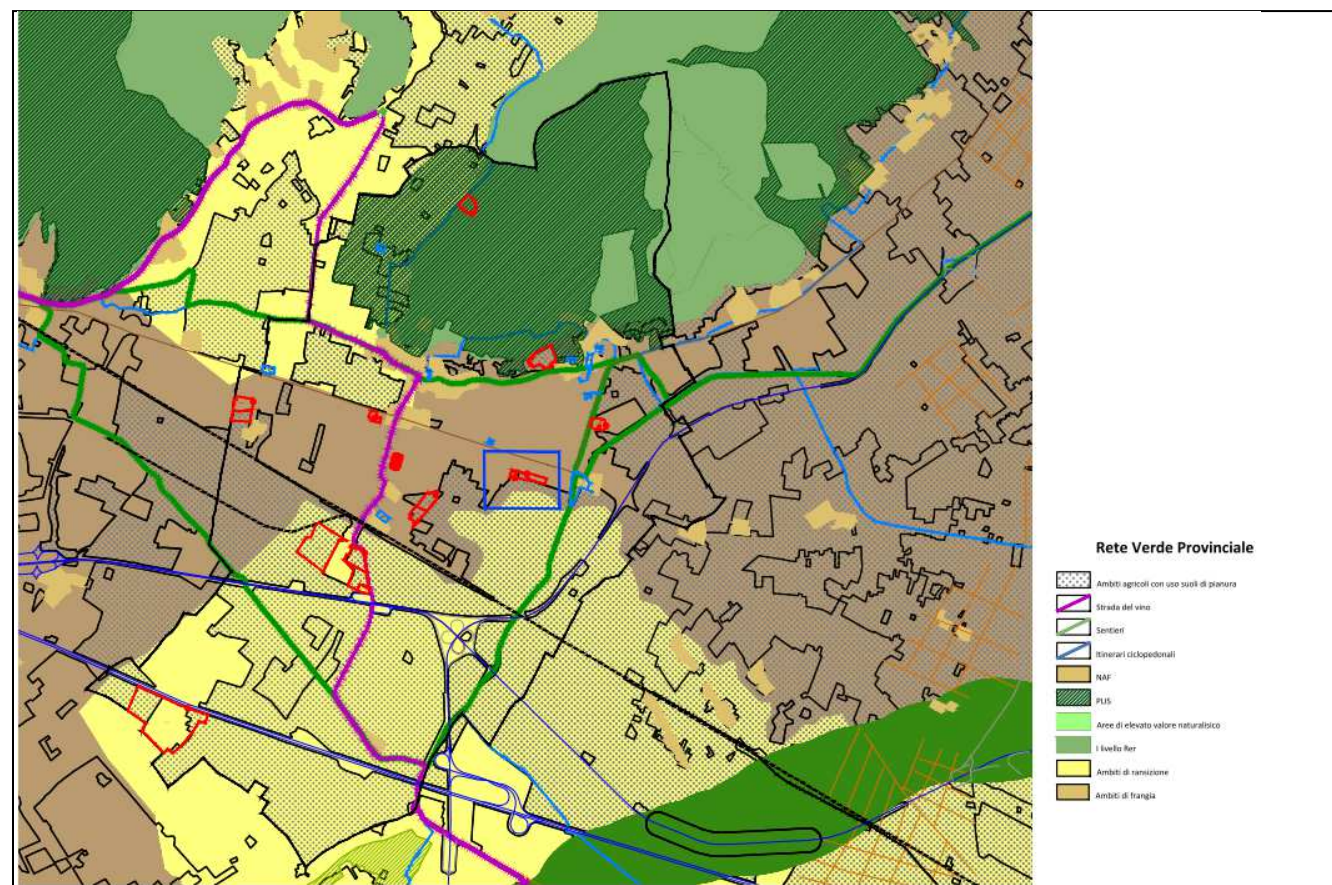
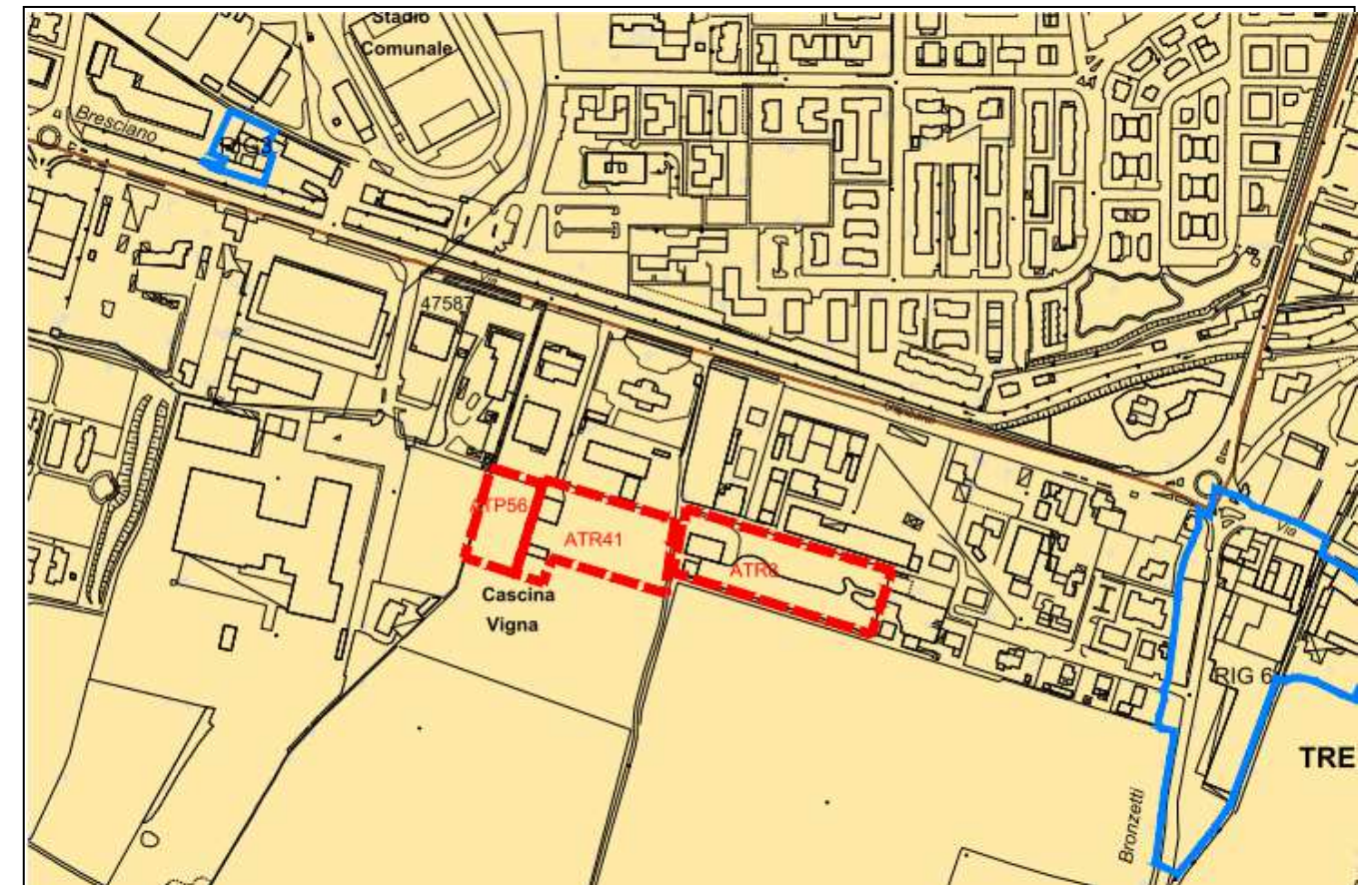
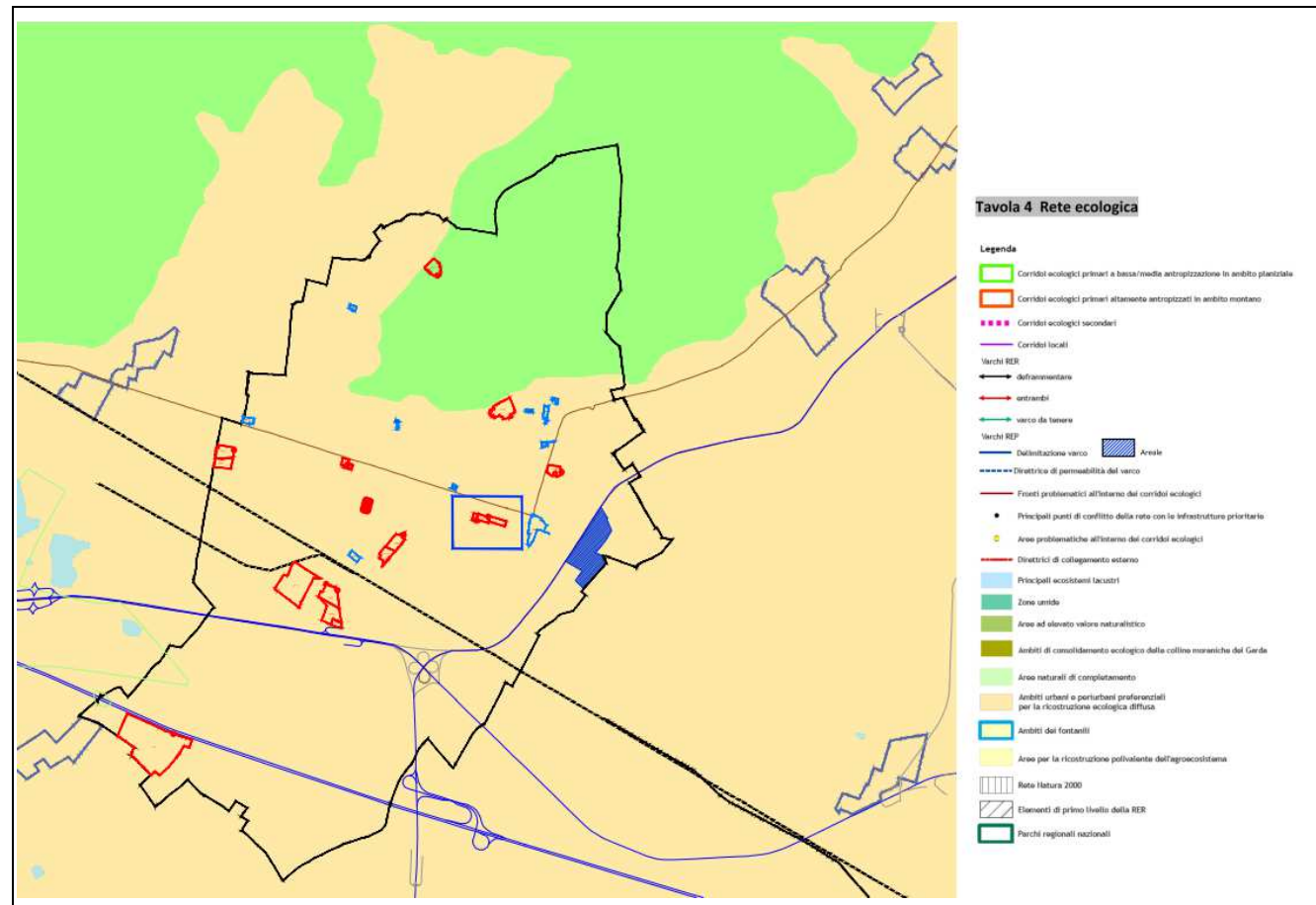


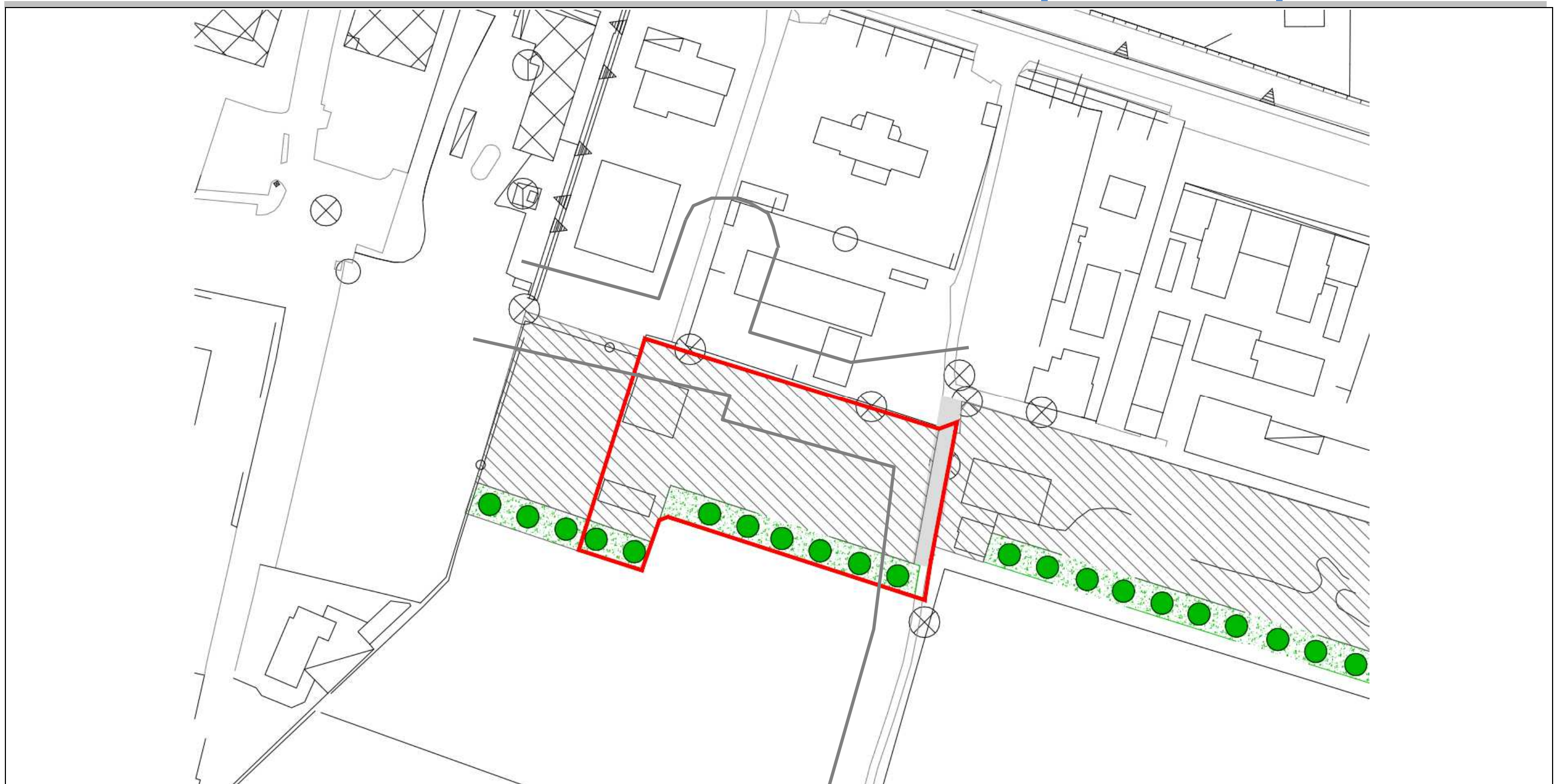
ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO







PERIMETRAZIONI

- PERIMETRAZIONE COMPARTI
- PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
- PL. RESISTENTI
- PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
- CESSIONE AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

- SEDIME EDIFICABILE
- AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

- AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
- AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
- VERDE DI APPREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

- VIABILITA' DI PROGETTO
- RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
- VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
- CORSO D'ACQUA
- PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
- PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

- LIMITE EDIFICABILITA'
- FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
- FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

- ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
- FILARE DI ALBERI
- ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
- OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATR 46 - COMPARTO 3

A – Localizzazione:

Il comparto si trova a Virle a nord di via de Gasperi.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area collinare già oggetto di escavazione della pietra locale, dismessa da tempo con processi di rinaturalizzazione in corso.

C - Obiettivi dell'intervento:

Recupero a scopo residenziale prevalente. Limitazioni dell'impatto visivo da sud delle nuove costruzioni.

D - Riconferma/Nuova Previsione:

L'ambito già oggetto di previsione nel PRG vigente ed oggetto di PL approvato, viene modificato come perimetrazione e parziale ridefinizione delle quantità realizzabili, nonché delle aree standard da cedere.

E - Vincoli

Vincolo idrogeologico.

In fase di presentazione del Piano attuativo andranno programmati e compresi, tra le opere preventive alla realizzazione di ogni altro intervento, gli eventuali interventi di messa in sicurezza e di consolidamento dei versanti di cava, rispondenti al preventivo studio geologico di dettaglio obbligatorio, da predisporre da parte dei richiedenti.

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3e - Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3f - Aree con versanti da da mediamente acclivi ad acclivi

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3g - Aree poste a valle di zone soggette a fenomeni gravitativi o caduta massi

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni - 4c Aree di cava in roccia dismesse contraddistinte da fronti di scavo in roccia subverticali e/o da estesi e potenti accumuli di materiali di riporto in equilibrio precario - Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti.

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

L'area è di grande delicatezza dal punto di vista paesaggistico. Dovranno essere particolarmente curati e definiti nel dettaglio gli aspetti relativi alle nuove infrastrutture viarie di accesso per quanto riguarda pendenza, tracciati, contenimento nell'altezza dei muri di sostegno. Gli edifici dovranno essere caratterizzati da forti discontinuità evitando costruzioni continue e ad andamento regolare.

H - Destinazioni

Prevalente: funzione abitativa

I - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non precedentemente menzionate.

L - Prescrizioni generali per la progettazione:

La delicatezza dei luoghi dovrà prevedere varietà di tipologie edilizie, discontinuità del tessuto edilizio, con esclusione di ogni tipologia a cortina continua. E' richiesto un progetto particolareggiato del verde.

I progetti dovranno essere presentati per l'approvazione dello strumento attuativo in modo da poter cogliere con precisione l'impatto delle nuove edificazione soprattutto nei confronti delle viste da sud verso nord. Sono pertanto richieste rappresentazioni

tridimensionali con diversi punti di vista, rendering realistici. Gli ambiti della costruzione possibile pur se individuati sono suscettibili di modeste modifiche in fase di presentazione del P.A. .

In ogni caso dovrà essere assicurato e convenuto un idoneo percorso che renda accessibile la palestra di roccia ad est. Le parti destinate a verde (sia privato che di mitigazione) e le piantumazione devono presentare una profondità di terreno vegetale non inferiore a cm 100. Dovrà essere predisposto uno studio di dettaglio relativo alle modalità di assorbimento e/o smaltimento e convogliamento delle acque meteoriche.

Tutte le opere di consolidamento dei versanti rocciosi dovrà essere eseguita con reti d'acciaio integrate ai metodi dell'ingegneria naturalistica, con espressa esclusione dell'uso del calcestruzzo in qualsiasi forma.

M- Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

Indici per il comparto B

ST	Slp	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
26.980	3.500	6	10	60

* ai fini della determinazione del calcolo della Slp non contribuiranno le superfici delle autorimesse pertinenziali fuori terra, con il limite delle quantità minime dovute.

N - Cessioni

L'entità e la qualità delle aree di cessione per servizi pubblici e relative opere saranno con precisione ri-determinate all'atto dell'approvazione della modifica della Convenzione del Piano Attuativo; in fase di convenzionamento si dovrà considerare la scomputabilità dagli oneri dovuti delle opere di urbanizzazione versate dal richiedente per il comparto 1, ai sensi dell' art. 10 della convenzione in essere.

E' ammessa la monetizzazione in considerazione della particolarità dei luoghi.

O - Opere di urbanizzazione

L'organizzazione interna del comparto e la sua accessibilità dovrà essere garantita da strade private interne; i parcheggi pertinenziali richiesti dal PdR dovranno essere individuati all'interno del comparto ed alberati con specie autoctone.

Dovrà essere garantito l'accesso libero alla palestra di roccia esistente a servizio della quale dovrà essere realizzata un'area per la sosta, comprensiva di alberature con specie autoctone o in alternativa equipaggiata con arbusti, la cui cessione andrà valutata in fase di convenzionamento.

Dovranno essere adeguate idonee reti di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

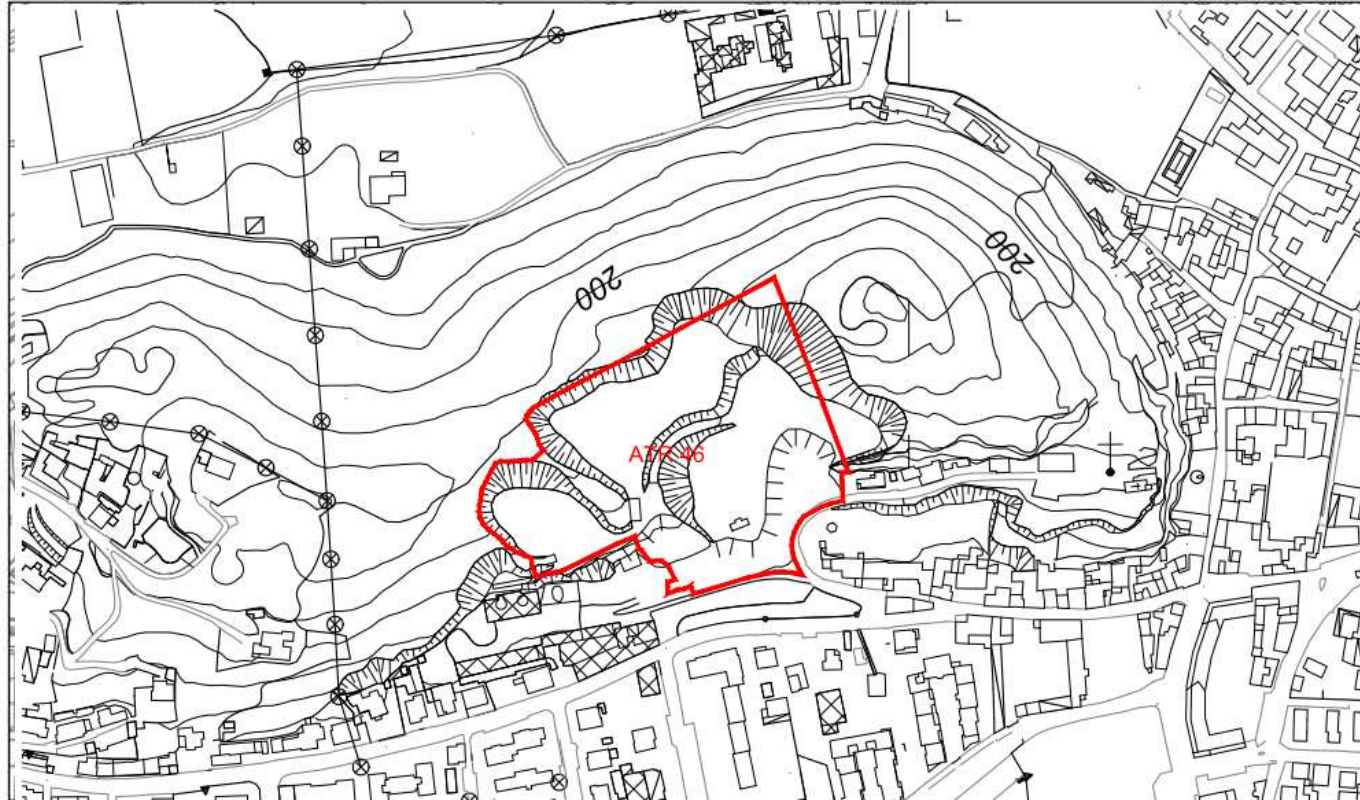
P-Uso compensazioni

Gli eventuali importi per le compensazioni a disposizione potranno essere utilizzate per l'arricchimento/mantenimento del verde di mitigazione già previsto nella scheda. conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

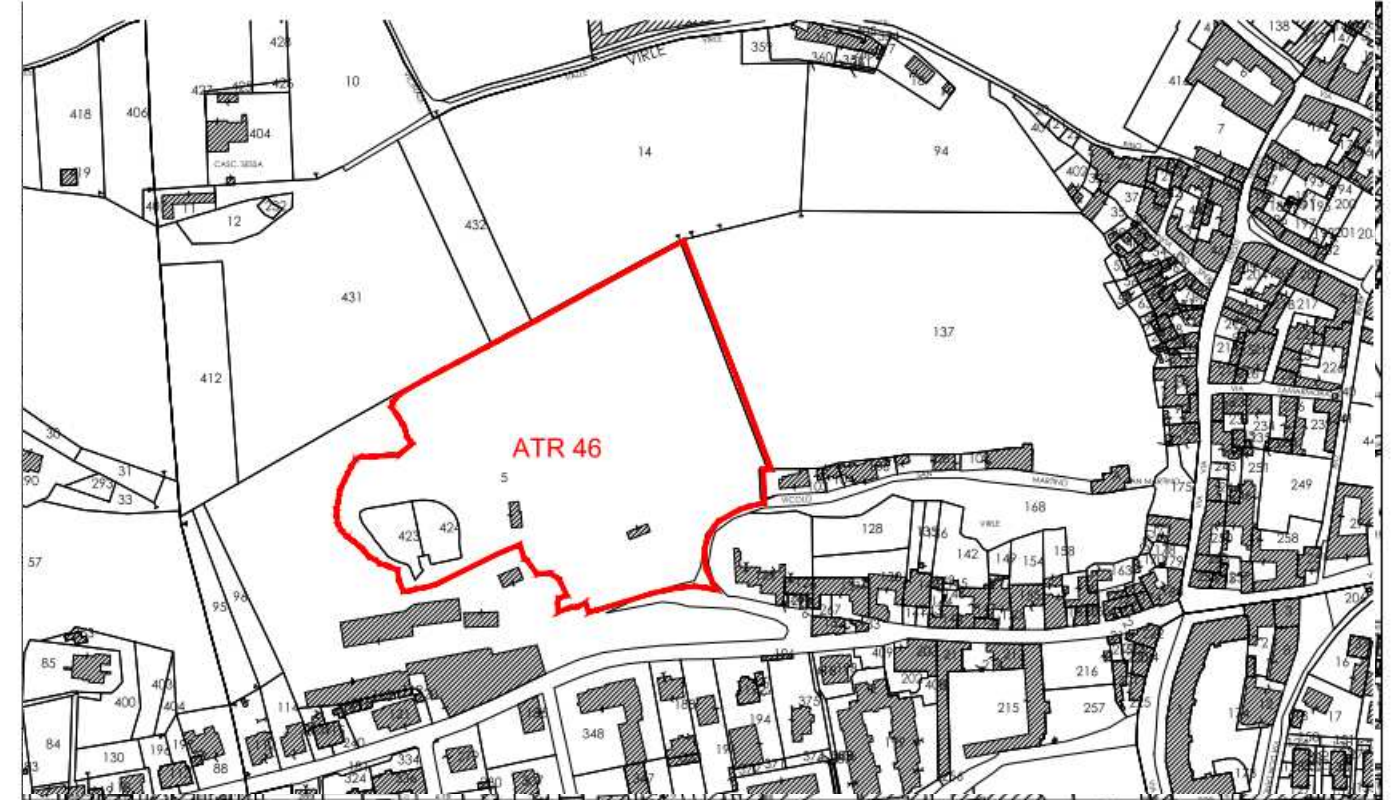
NOTE:

(a) Le modifiche di assetto planimetrico nel comparto sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.

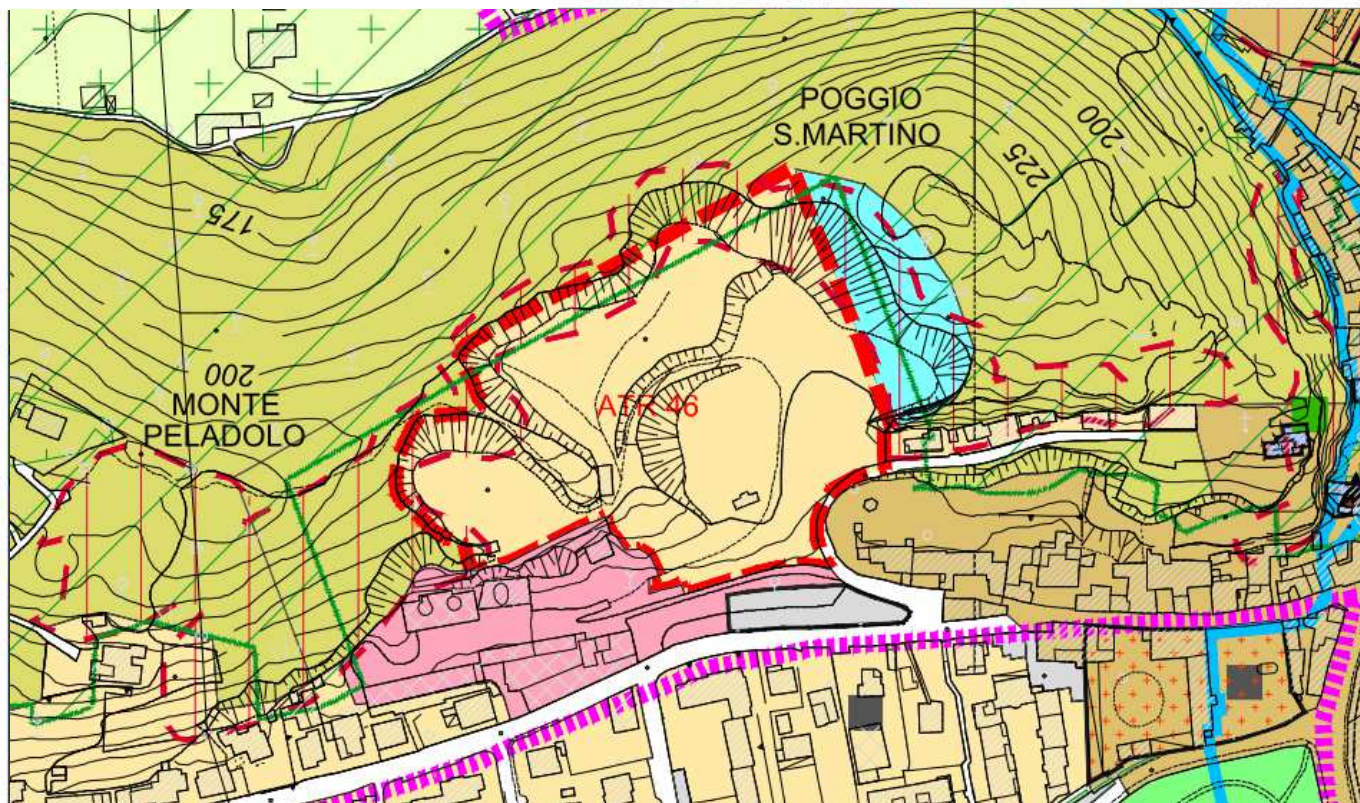
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

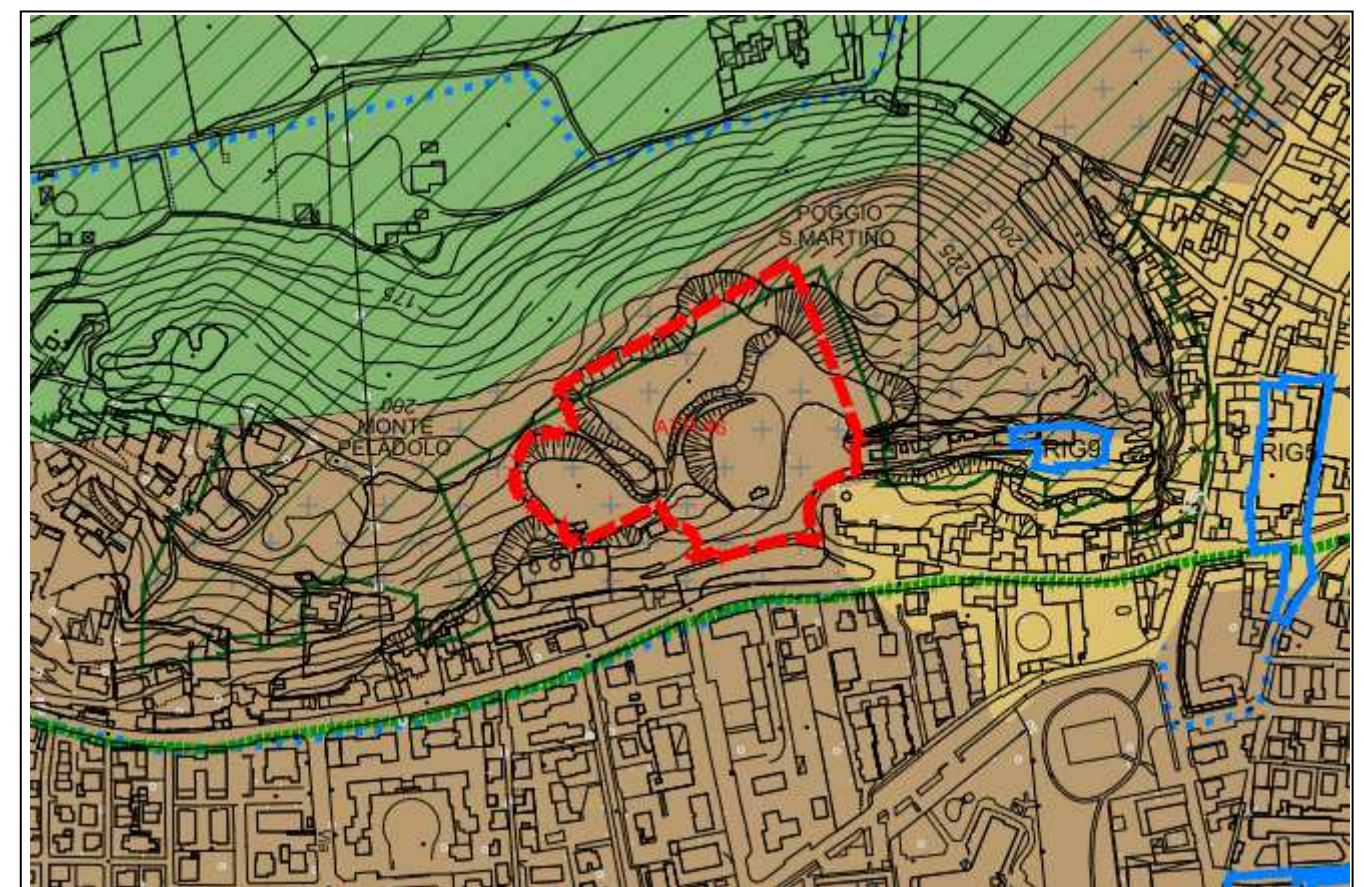
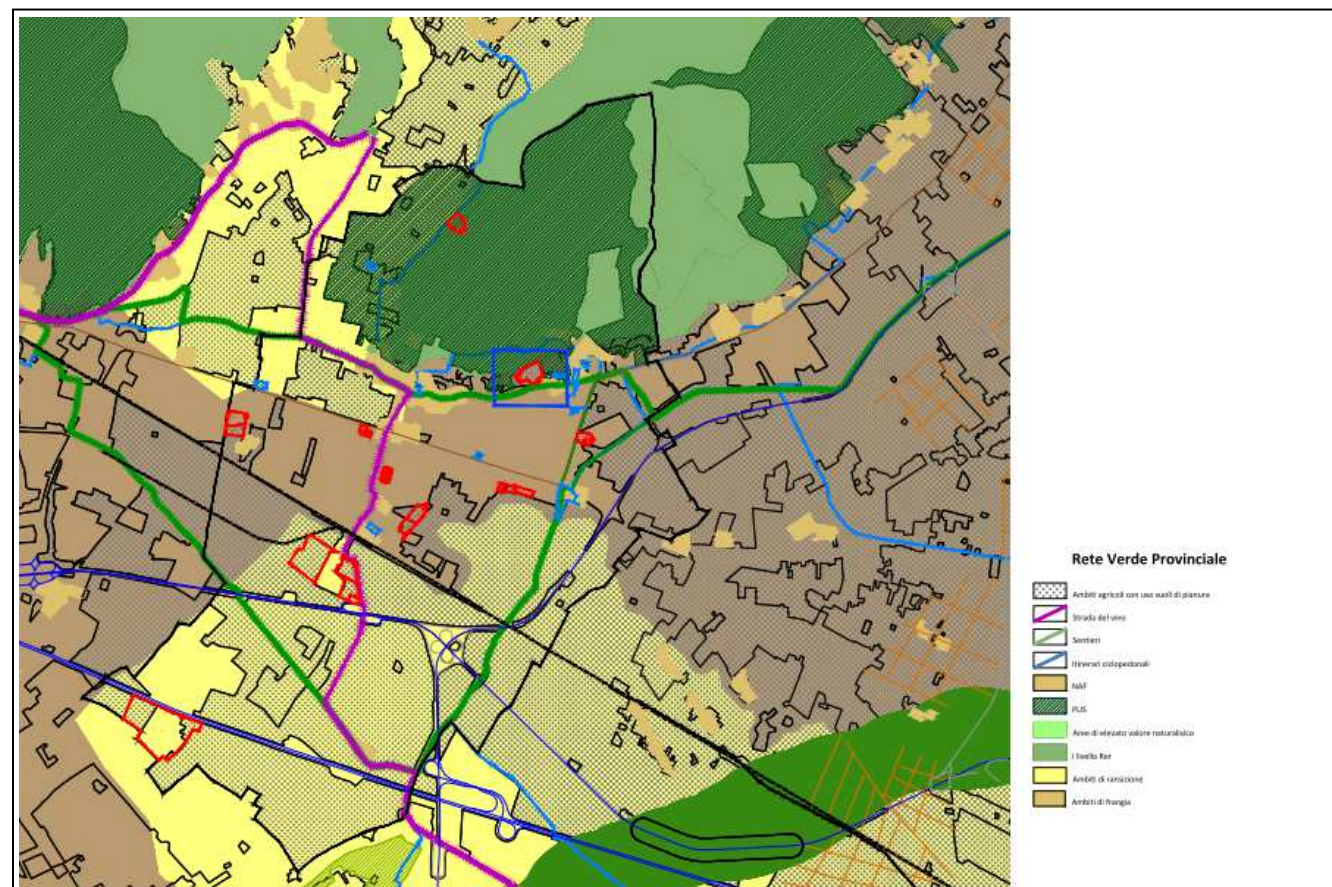
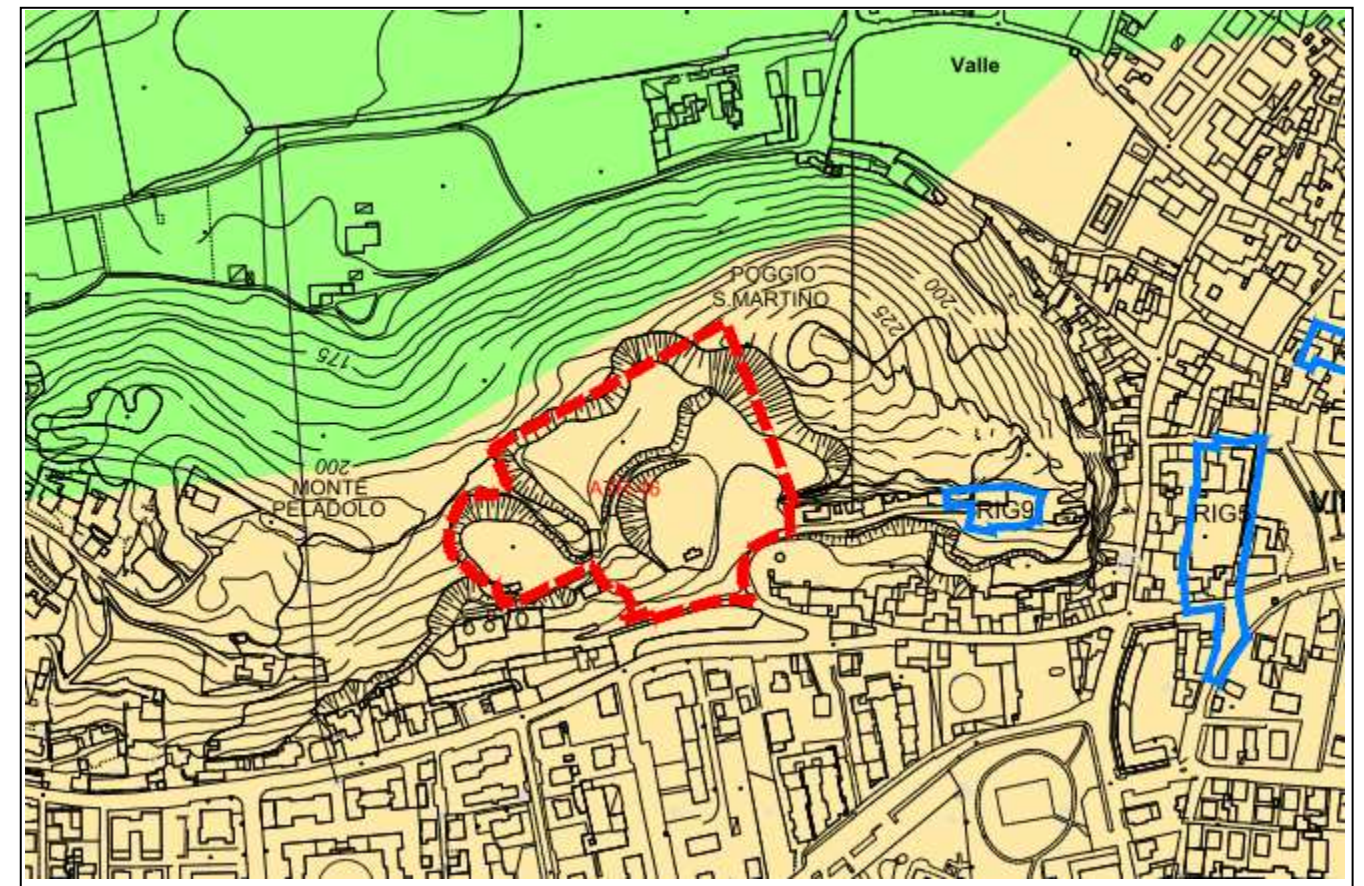
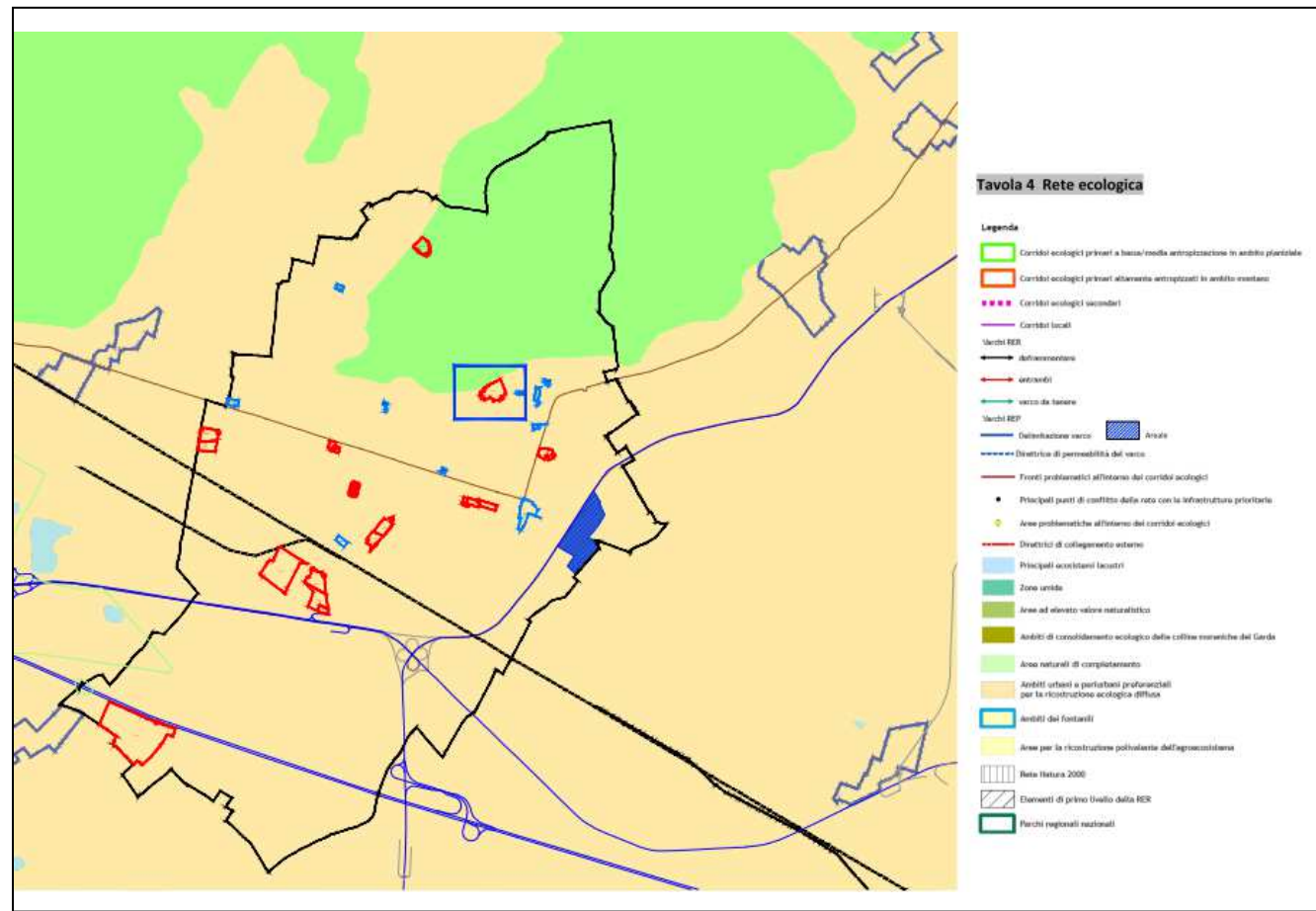


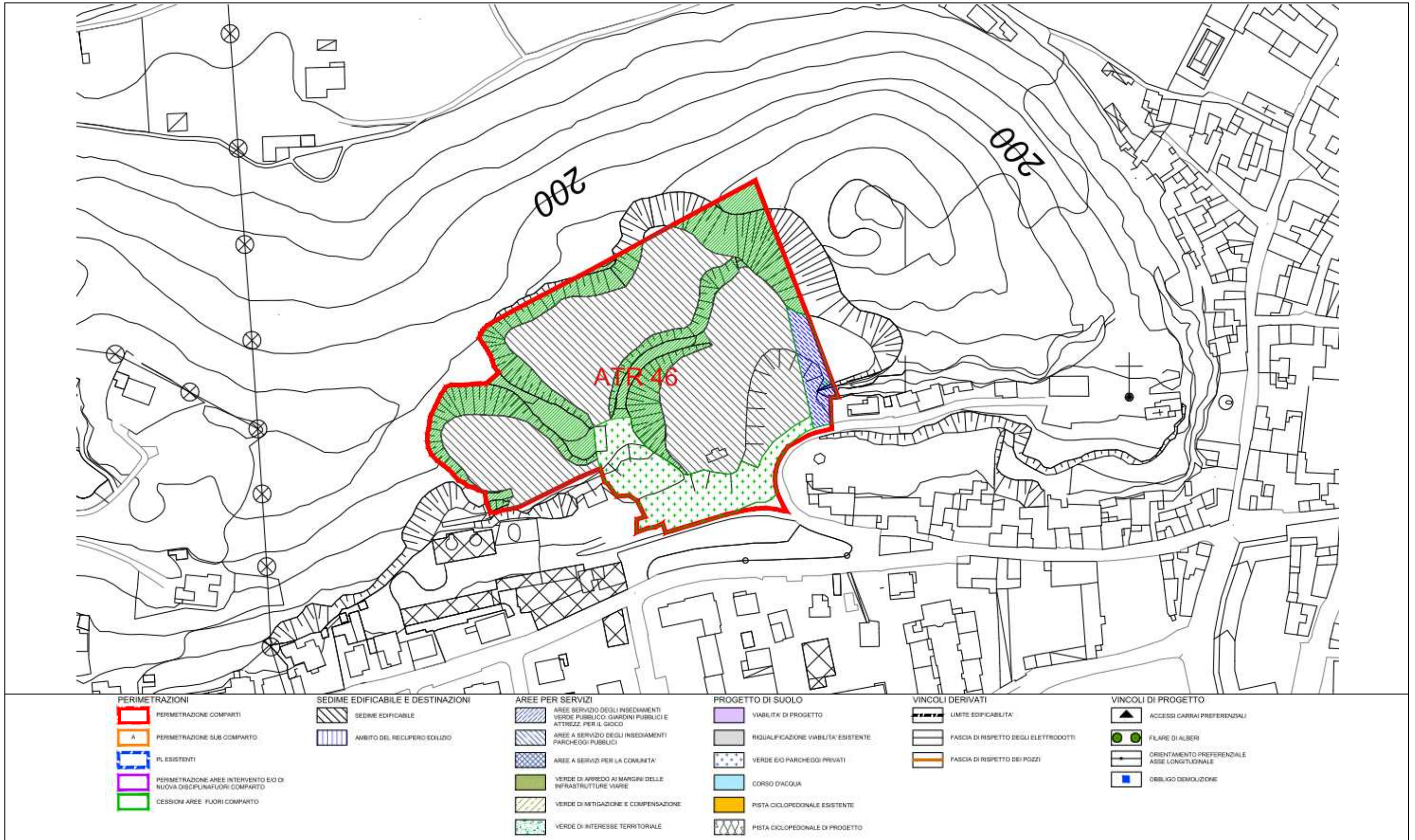
ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO







ATRP 51 - VIA CADUTI DI PIAZZA LOGGIA

A - Localizzazione:

Il comparto si trova ai margini del tessuto consolidato, definito a nord da via Caduti Piazza Loggia, ad est dal territorio rurale a sud dal tessuto produttivo posto a nord di via Industriale.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

L'area è pianeggiante, coltivata, priva di edifici.

C - Obiettivi dell'intervento:

Definire il margine urbano a contatto con la campagna integra.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Trattasi di conferma di una previsione di PRG per aree destinate a servizi pubblici, queste in parte di proprietà comunale in parte di proprietà privata. L'AT interessa anche aree agricole.

E - Vincoli

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica: "D" aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio Medio Chiese fascia di competenza consortile del reticolo minore (DGR 7/20552 del 11/02/2005).

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.

Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente a nord ed artigianale a sud.

H - Destinazioni

Subambito A: residenza

Subambito B: artigianato di servizio

I - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Il comparto A dovrà essere accessibile, da via Caduti Piazza della Loggia;

l'eventuale strada a servizio del lotto dovrà essere realizzata ed urbanizzata (servizi a rete) a carico dei privati e rimanere privata con possibilità di accessibilità pubblica da regolamentare in fase di convenzionamento; nell'ambito del comparto dovranno essere previsti un numero di parcheggi per ospiti pari a 1 posto auto per alloggio realizzato, oltre la quota di parcheggi pertinenziali previsti dalla disciplina vigente;

sul lato sud dovrà essere prevista e realizzata un'area di verde privato con funzione di mitigazione tra la zona residenziale e la zona artigianale con forma di collinetta alberata e profondità almeno di 15 m, in coerenza con gli Indirizzi della Rete Verde Comunale ;

gli interventi edilizi sono soggetti a progetto di valutazione acustica e i materiali dovranno garantire le prestazioni acustiche previste dalla disciplina vigente per le zone di appartenenza.

Il comparto B dovrà avere accesso da sud da via Industriale; dovrà essere prevista a nord una fascia verde di filtro-mitigazione con alberatura densa come separazione tra la funzione artigianale e residenziale, come da indirizzi della Rete verde Comunale.

In entrambi i comparti A e B, il bordo delle aree edificabili verso la zona agricola dovranno essere trattati con piantumazione d'alto fusto e siepi di recinzione per una fascia quindi inedificabile di almeno 10 m..

M --Uso compensazioni

Manutenzione/integrazione del filare di bordo agricolo ad est dell'Adt, e mantenimento/ arricchimento della fascia di filtro tra i sub compartimenti di cui al punto precedente, elementi della rete ecologica comunale o della Rete Verde, conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

N- Tipologia di strumento attuativo e parametri

Piano Attuativo unitario nell'ambito de ogni singolo comparto A e B.

ST- A+B (mq)	Slp (mq)	H max (m)	SF (mq)	RC %SF	RP %SF
26.930					
COMP A	3.150	6	14.533	40	30
COMP B	5.000	10,5	11.837	50	30

* ai fini della determinazione del calcolo della Slp non contribuiranno le superfici destinate ad autorimesse pertinenziali localizzate al piano terra con h. max interna apri a 2.30 m. e nel limite delle quantità minime dovute.

O – Cessioni

- realizzazione e cessione di area di sosta a nord su via Caduti Piazza della Loggia;

- a fronte del mancato reperimento e cessione delle aree a servizi standard nella quota prevista dalle NTA del PdS e del Pdr, in luogo della monetizzazione sempre possibile, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la cessione di Superficie fondiaria pari al valore degli standard non ceduti da localizzare, in fase di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, a confine con l'area pubblica ad ovest.

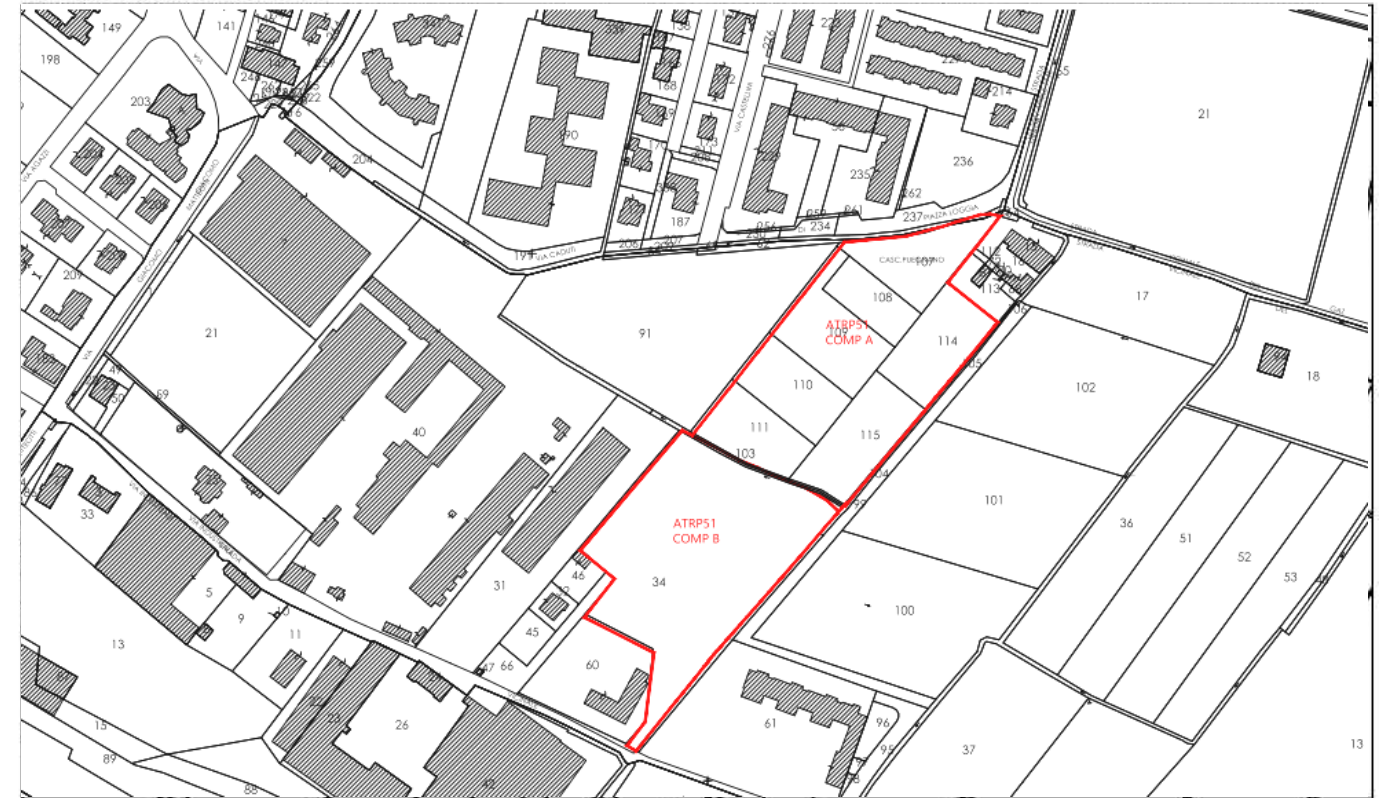
P - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico - zootecnico

L'attuazione del AT comporta la riduzione di territorio destinato all'agricoltura già calcolato come consumo di suolo nella Variante 2 previgente.

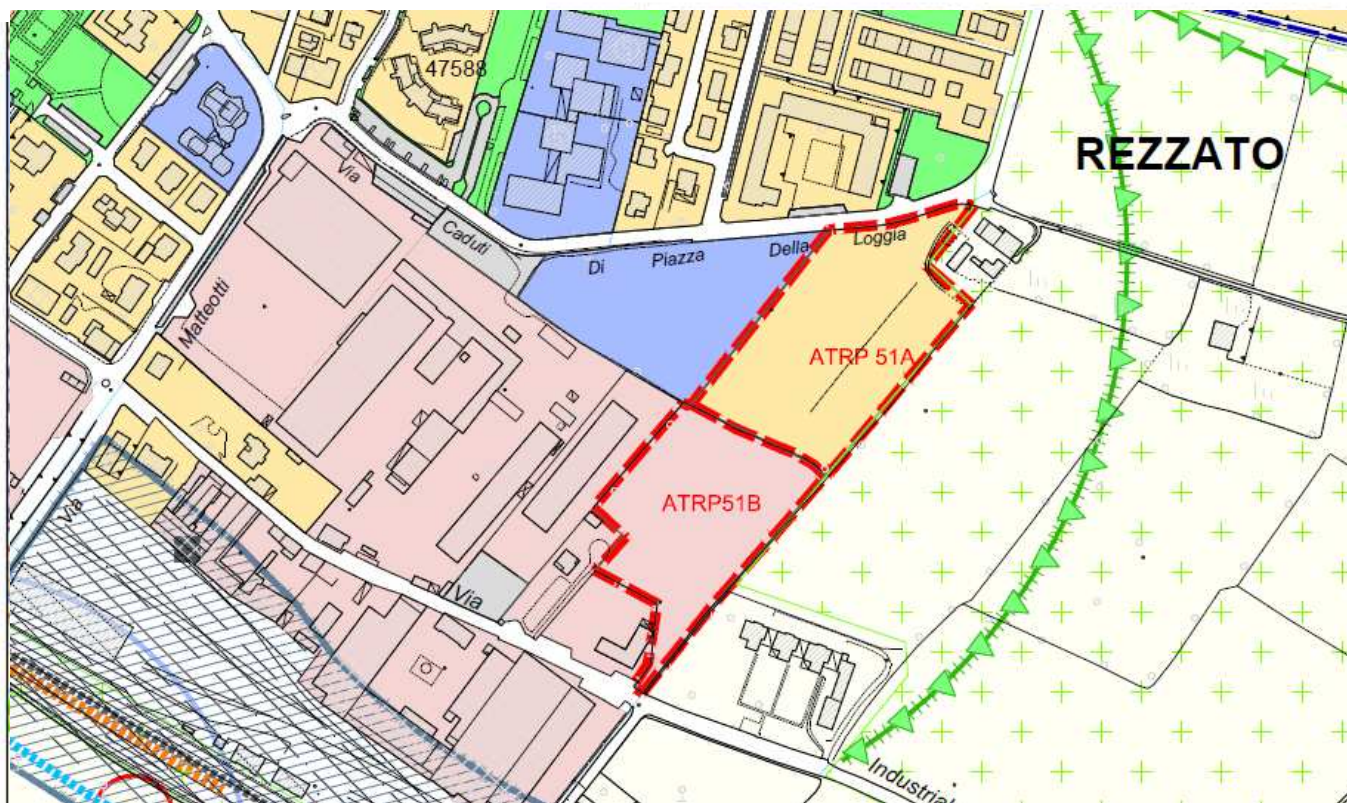
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

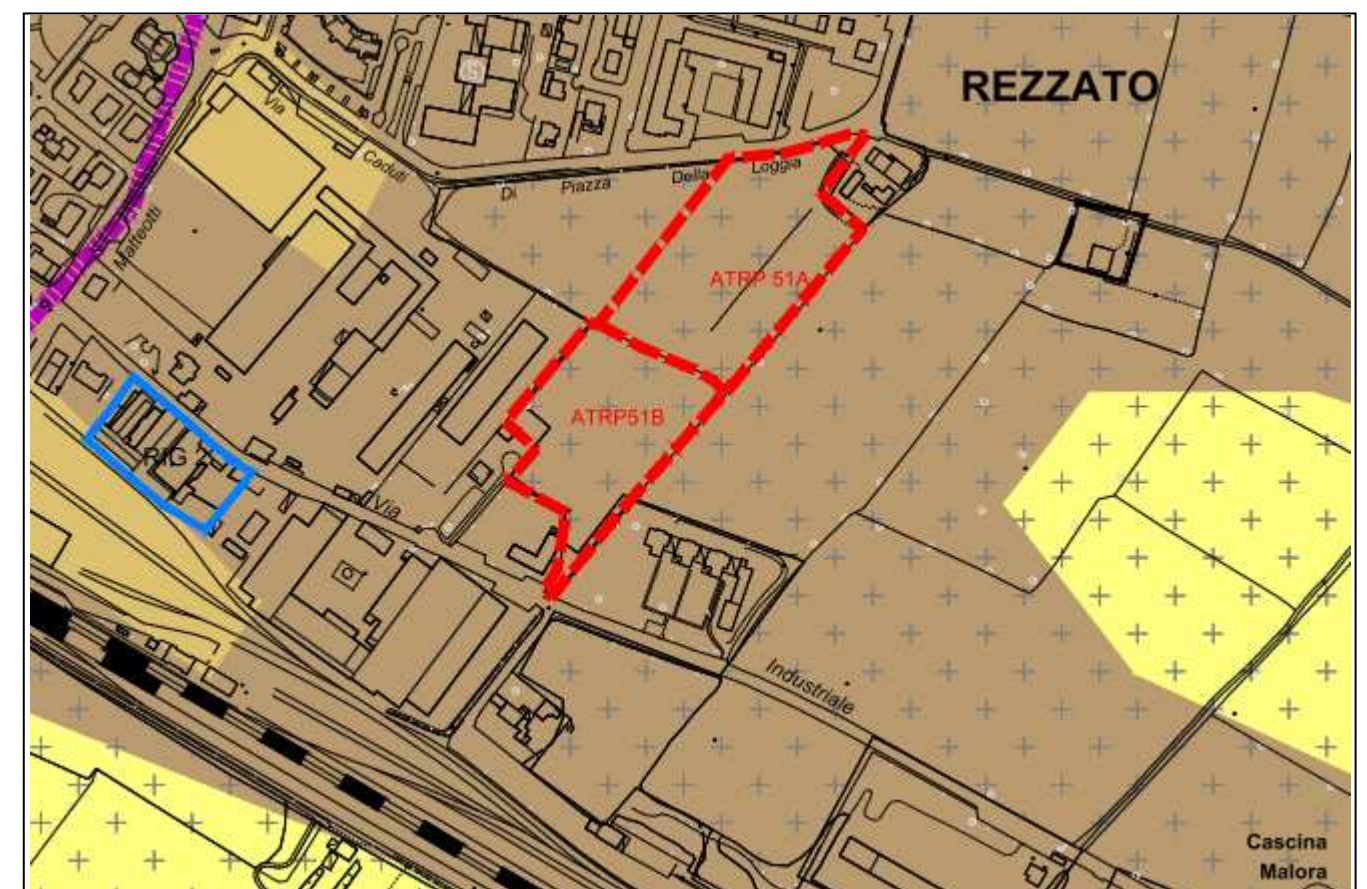
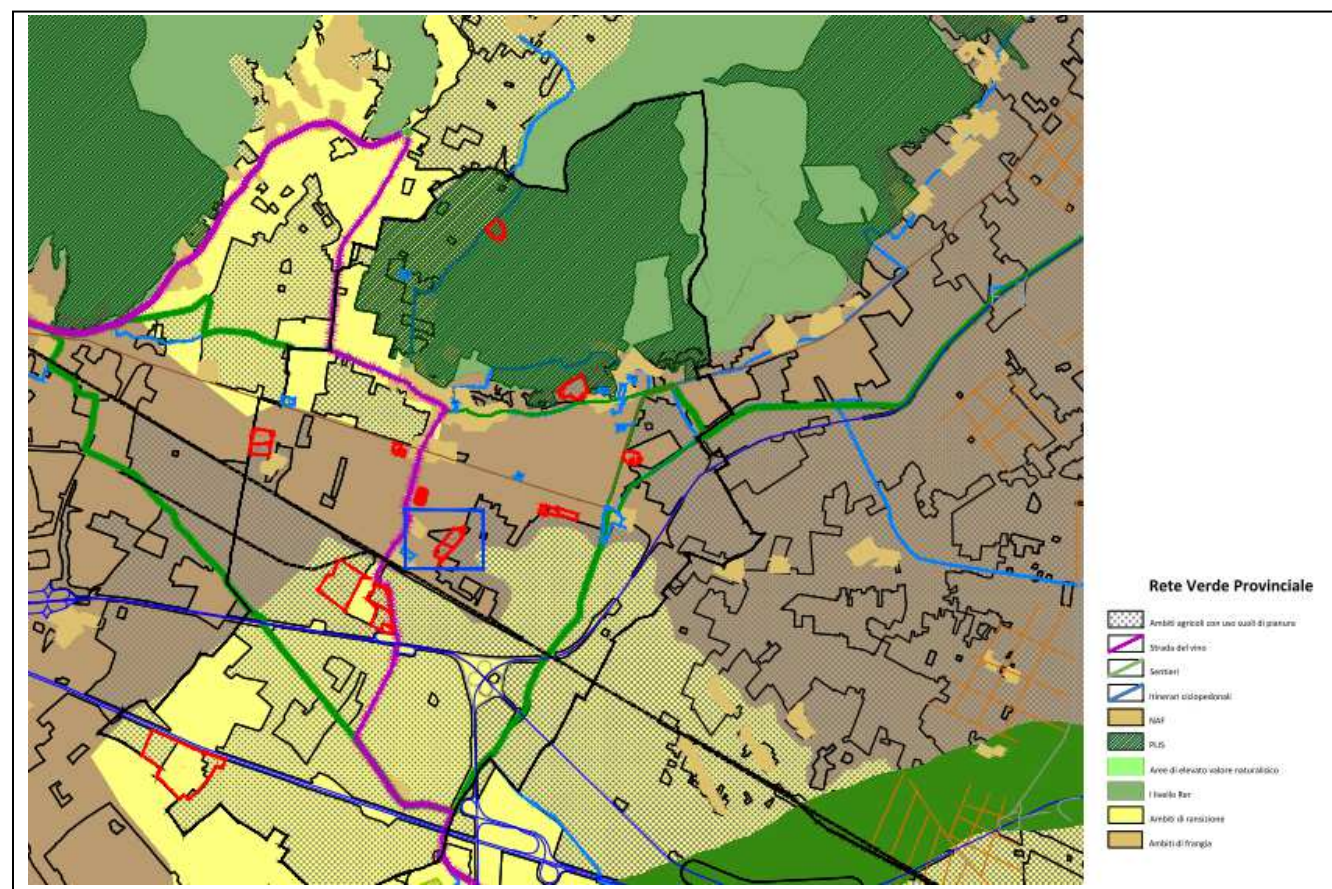
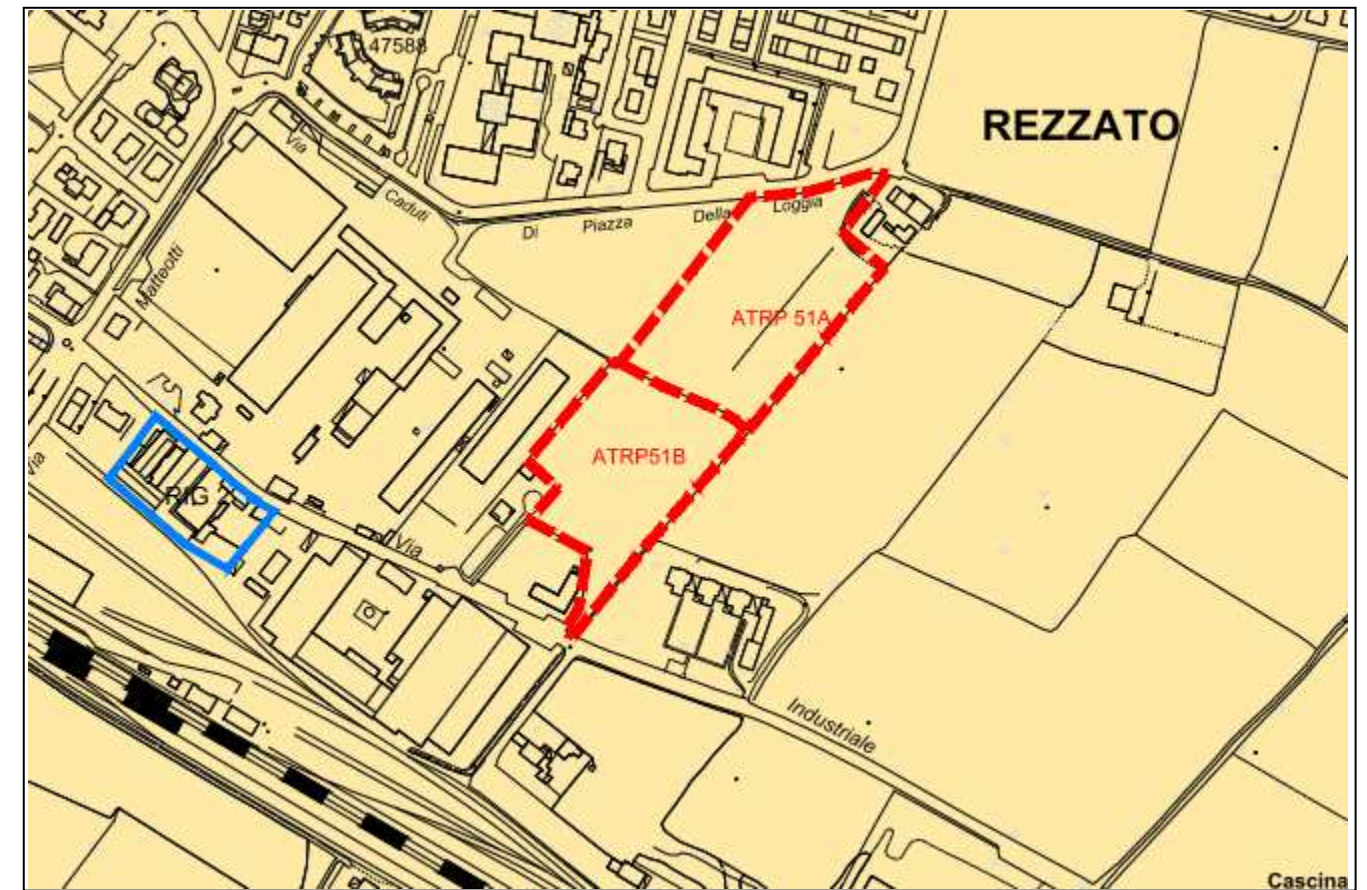
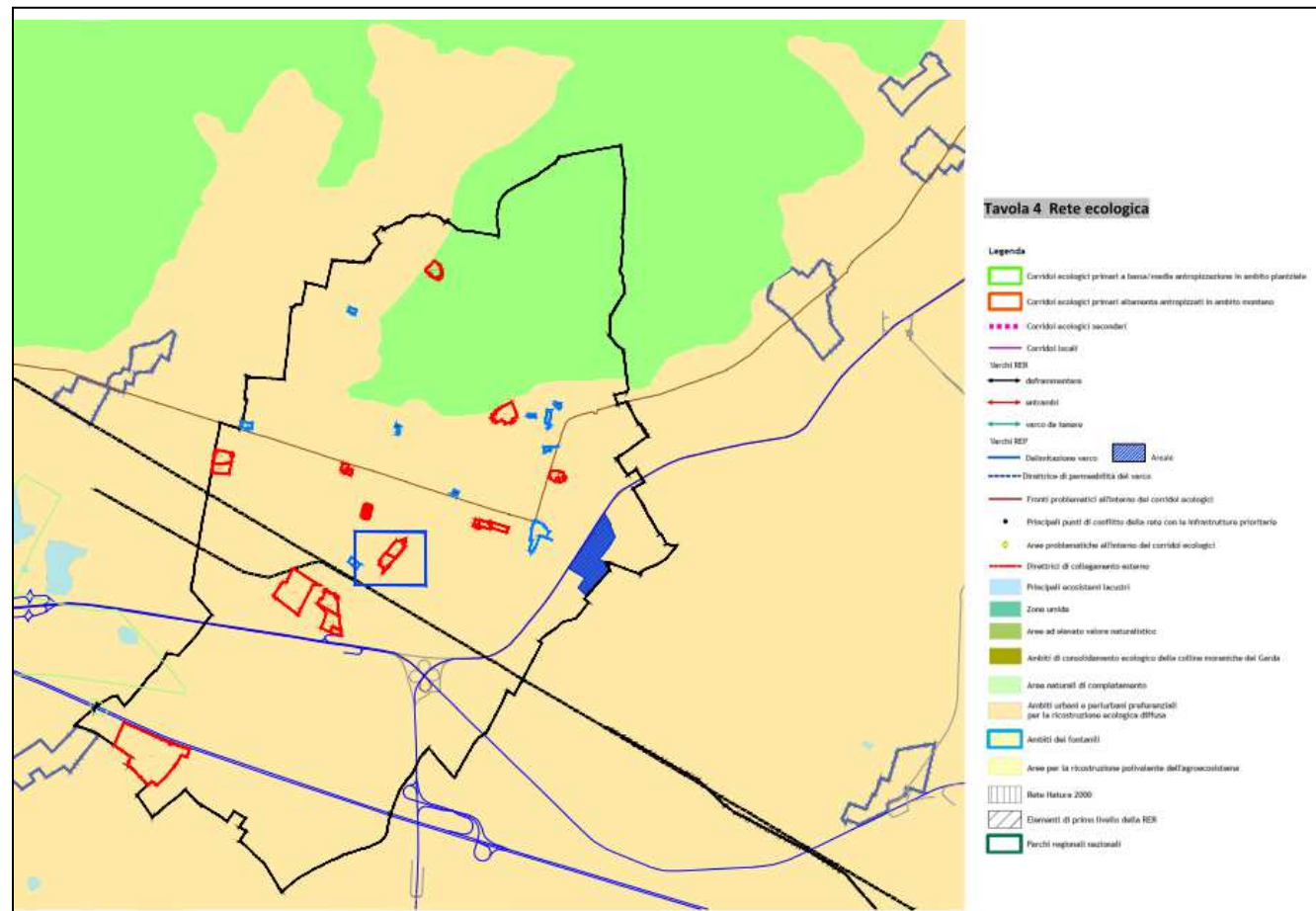


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO







PERIMETRAZIONI

- PERIMETRAZIONE COMPARTI
- PERIMETRAZIONE SUB-COMPARTO
- PL ESISTENTI
- PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
- CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

- SEDIME EDIFICABILE
- AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

- AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
- AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
- VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

- VIABILITA' DI PROGETTO
- RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
- VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
- CORSO D'ACQUA
- PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
- PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

- LIMITE EDIFICABILITA'
- FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
- FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

- ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
- FLARE DI ALBERI
- ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
- OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATP 53 – OMR^(a)

A – Localizzazione:

Il comparto si trova a sud dell'autostrada A4 al confine con il comune di Castenedolo, all'interno del territorio rurale.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante occupata da edifici produttivi.

C – Obiettivi dell'intervento:

Favorire la continuità produttiva e consentirne una espansione. Migliorare le condizioni del rapporto fra contesto costruito e area agricola ineditata posta al contorno, in particolare il lato est ove la condizione esistente è meno compromessa, pertanto più facilmente realizzabili condizioni di mitigazione.

D – Riconferma / Nuova Previsione

Il PGT recepisce tutte le previsioni in essere del PRG regolamentate da convenzione e accordi vigenti, in particolare con riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 13/09/2011. Viene ampliato il perimetro dell'ambito produttivo per realizzare parcheggi ed opere di mitigazione.

D1 – Aleatorietà

I contenuti normativi del presente ambito sono fondati sul presupposto della possibilità di conferma del limite di rispetto autostradale come rappresentato negli elaborati grafici, i quali recepiscono quanto convenuto in atti precedenti deliberati e vigenti, determinando la fascia di rispetto autostradale nel limite di 30 m. Per le aree di trasformazione che si determinano in conseguenza del presente AT, per quanto prive di possibilità edificatoria in esse localizzata, permane il vincolo di in edificabilità per una fascia di 60 m dal limite autostradale. Ove le determinazioni del presente ambito, recassero pregiudizio alla possibilità di conferma del limite dei 30 m già sancito, si stabilisce fin d'ora l'automatica decadenza dell'ambito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, ripristinando tutte le previsioni già sancite di cui alla delibera n. 39 del 13/09/2011.

E – Vincoli

Fascia di rispetto stradale a nord del AT. Fascia di rispetto degli elettrodotti.

Fascia rispetto allevamenti.

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica: "D" aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio Medio Chiese fascia di competenza consortile del reticolo minore (DGR 7/20552 del 11/02/2005)

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F – Classificazione geologica

Classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni – aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m.

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

Formazione di ambito permeabile piantumato a filari continui in lato est. Formazione di recinzione arretrata 2 metri rispetto al confine di proprietà in modo da poter piantumare con alberi e arbusti all'esterno.

Formazione di fascia di mitigazione sui lati sud e ovest della profondità di 15 m dovrà essere piantumata con doppio filare di alberi ad alto fusto. In lato est tutta la fascia verde privato di nuova formazione dovrà essere piantumata in modo da ottenere bosco fitto.

Le indicazioni relative alle opere di mitigazione paesaggistica, da realizzarsi soprattutto attraverso la piantumazione, per le porzioni già trasformate ed urbanizzate all'interno del AT, dovranno essere realizzate per quanto possibile compatibilmente alle esigenze produttive già insediate. Fermo restando il non peggioramento. Pertanto anche le indicazioni di carattere planimetrico allegate devono assumersi con valore indicativo.

H – Destinazioni Ammissibili:

Industriale. Non frazionabile, fatto salvo che a diverse proprietà corrisponda coerenza funzionale e di tipologia produttiva. Uffici funzionali all'attività produttiva, residenza di servizio.

Gli uffici funzionale allo svolgimento dell'attività produttiva e le residenze di servizio nelle quantità e nei modi di realizzazione sono disciplinati dal PDR.

I – Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle diverse dall'industriale

L – Prescrizioni per la progettazione:

Valgono le specifiche indicate al punto "G".

Tutte le opere di sistemazione delle aree verdi e di verde alberato dovranno essere oggetto di uno specifico progetto allegato al Piano Attuativo e da approvare contestualmente al piano medesimo.

O – Prescrizioni particolari

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati produttivi, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna.

P – Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

Si recepiscono per intero i contenuti della convenzione urbanistica di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 13/09/2011 fermo ciò restando si indicano i valori complessivi cui fa riferimento l'AT.

	ST	SF	Ut = Uf
	(mq)	(mq)	
Totale	192.500 ^(*)	192.500	50%

H max	H max **	RC	RP
(m)	(m)	%SF	%SF
14	20	50	20

(*) - compreso il tratto di viabilità interna

(**) - esclusivamente per gli edifici a destinazione direzionale

Q – Cessioni

Non sono richieste cessioni di aree per opere di urbanizzazione all'interno del perimetro, le quali saranno pertanto oggetto di monetizzazione.

NOTE

(a) Variante approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n.21 del 22/05/2018.

b) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione

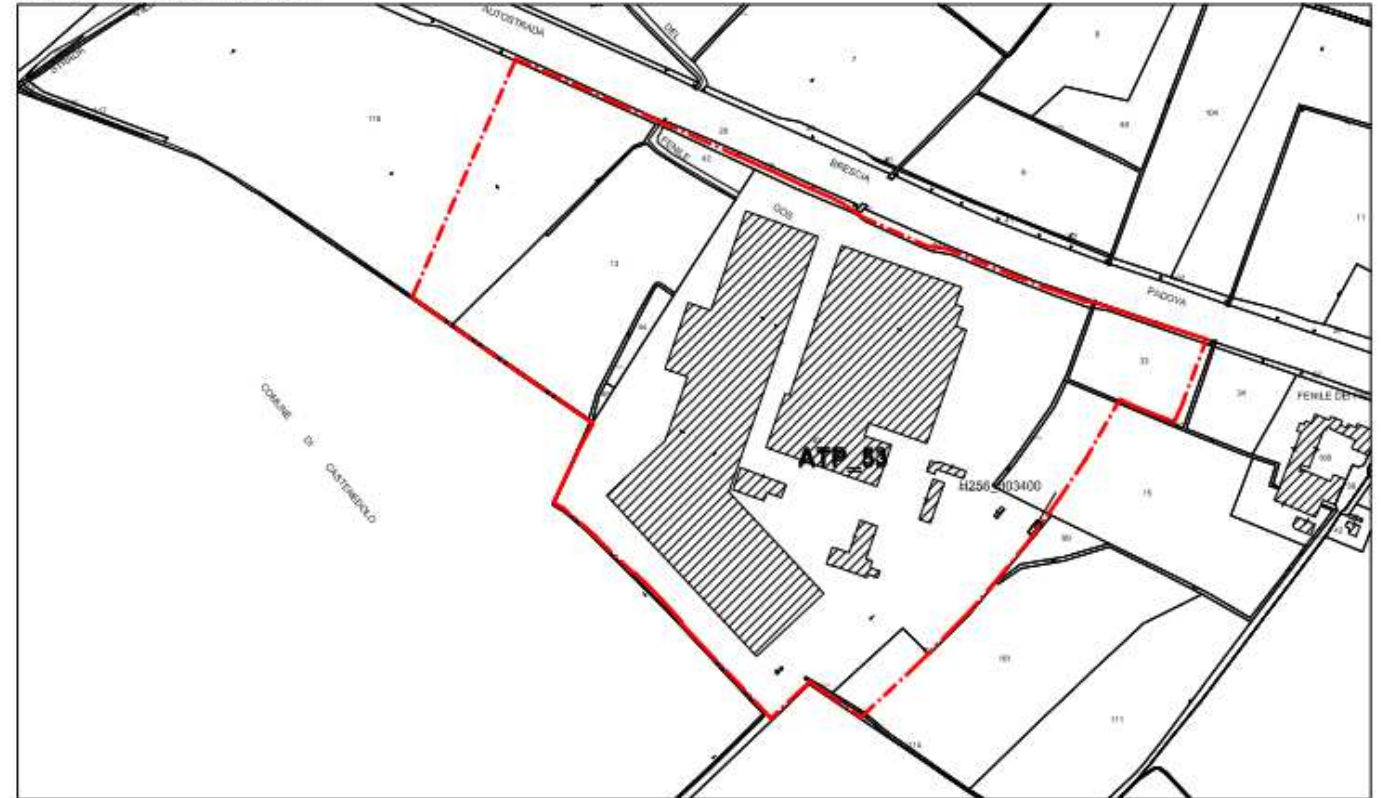
c) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

d) Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.

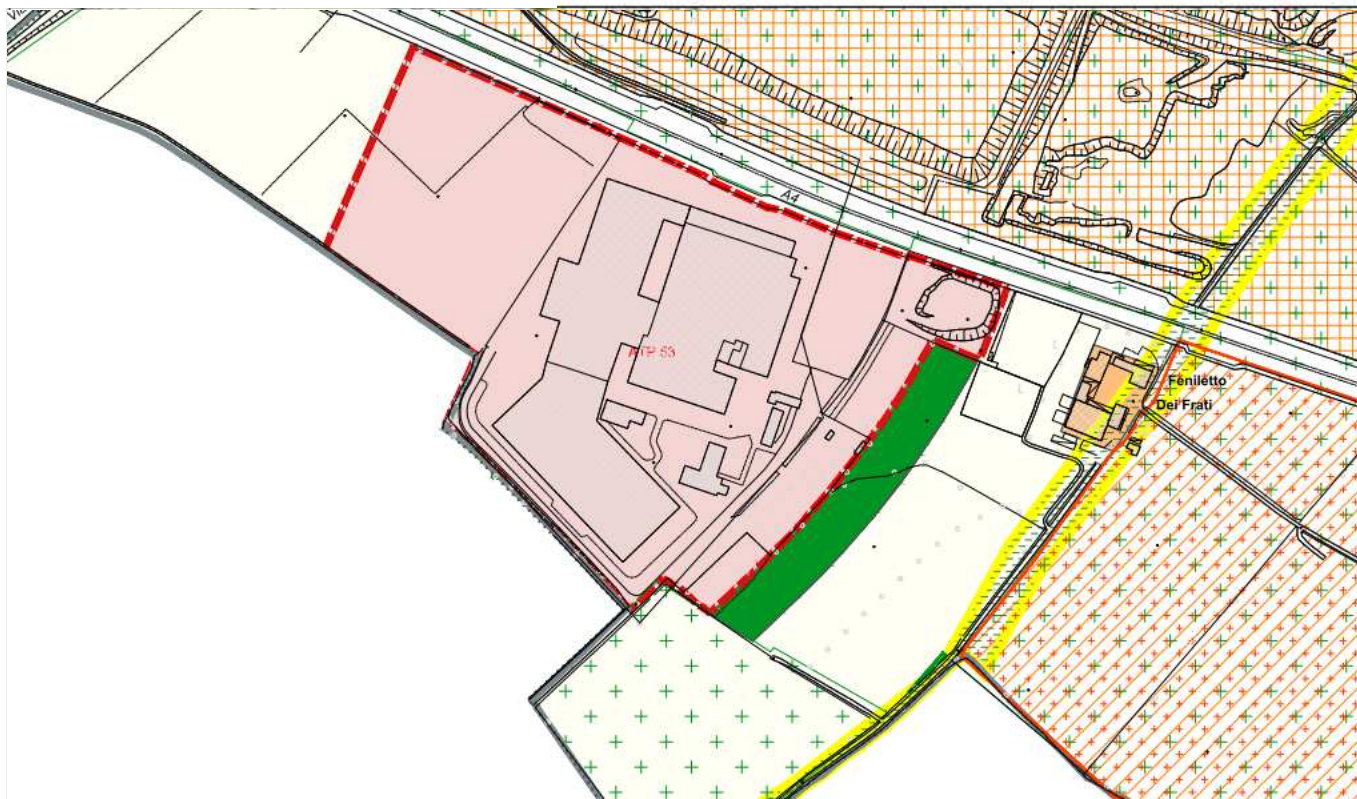
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3




ESTRATTO ORTOFOTO







PERIMETRAZIONI

-  PERIMETRAZIONE COMPARTI
-  A PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
-  PL ESISTENTI
-  PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
-  CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

-  AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
-  AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
-  VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
-  VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
-  VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
-  VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
-  CORSO D'ACQUA
-  PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

-  LIMITE EDIFICABILITA'
-  FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
-  FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

-  ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
-  FILARE DI ALBERI
-  ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
-  OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATR 54 – OLIMPICA TENNIS

A - Localizzazione:

Il comparto si trova in via Cairoli.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area collinare, parzialmente edificata, ai margini del territorio agricolo in edificato, adibita a servizi ed impianti sportivi.

C - Obiettivi dell'intervento:

Qualificazione ed integrazione della struttura di servizio.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale modificazione/integrazione della destinazione in essere.

E - Vincoli

Il comparto è compreso nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline. Area di rispetto di Vincolo idrogeologico.

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3e - Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3e - Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni – 3h - Aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.

G - Destinazioni Ammissibili

Spazi per l'esercizio delle attività sportive e attività integrative di servizio , un alloggio di servizio Slp max 100 mq. o uguale all'esistente individuato con la lettera B.

Spazio da destinare a locale bar/ristorazione connesso all'attività sportiva insediate, con il limite di Slp massima di 100 mq. (individuato con la lettera A) compresi i locali accessori annessi, con obbligo di atto di vincolo di pertinenzialità del bar all'attività sportiva da registrare nelle Conservatorie dei Registri Immobiliari.

H - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

I - Prescrizioni per la progettazione

Il piano attuativo dovrà precisare nei dettagli l'esito progettuale. Non ammessa la realizzazione dei locali interrati.

Limitazione di ogni operazione di sbancamento e scavo al minimo indispensabile.

L - Prescrizioni particolari

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze degli edifici, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna.

Obbligo di reperimento dei parcheggi privati commisurati al tipo di attività insediata.

E' possibile mantenere la copertura esistente dei campi sportivi contraddistinti con i numeri 6-7-8 che saranno esclusi dalla slp massima realizzabile di cui al punto N.

M - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

N- Capacità edificatoria ammessa:

Oltre gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di approvazione del PGT, ed alle coperture di cui al punto L si ammette la realizzazione di:

Slp max = 500 mq

SC max = 500 mq

H max = 4m

Da realizzare esclusivamente in corrispondenza di uno dei sedimi dei campi attualmente coperti (sub ambito C).

La Slp ammessa deve essere destinata alle funzioni connesse alle attività sportive con esclusione di ogni altra destinazione.

E' ammesso l'utilizzo di spazi seminterrati esistenti per la realizzazione di spogliatoi, depositi e locali accessori, ed è inoltre

ammesso un ampliamento di 20 mq. di slp per la realizzazione di nuovi spogliatoi, comunque nel rispetto delle limitazioni

derivanti dalla classe di fattibilità geologica a cui appartiene l'area.

O - Cessioni

Le aree di cessione saranno determinate ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PDR

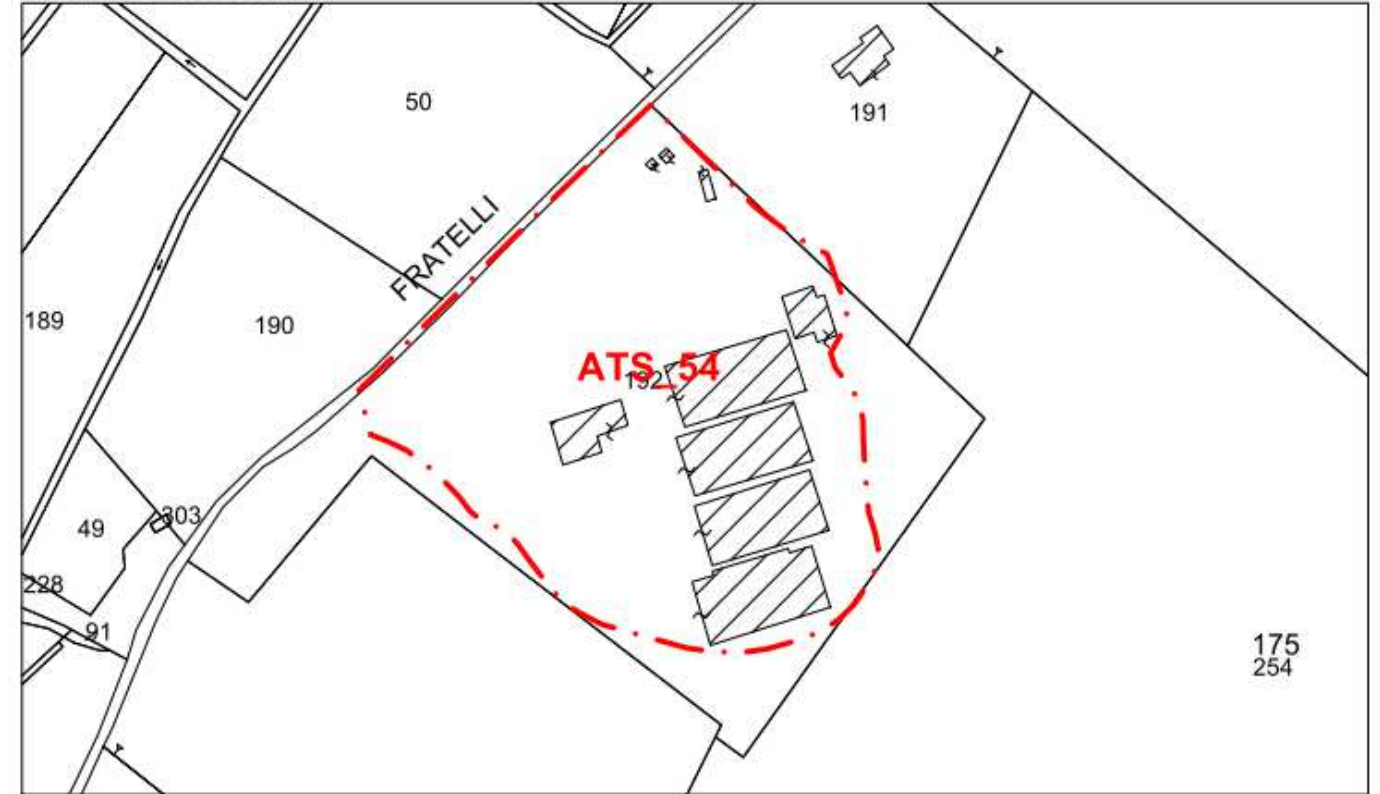
NOTE

a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le prescrizioni per la progettazione.

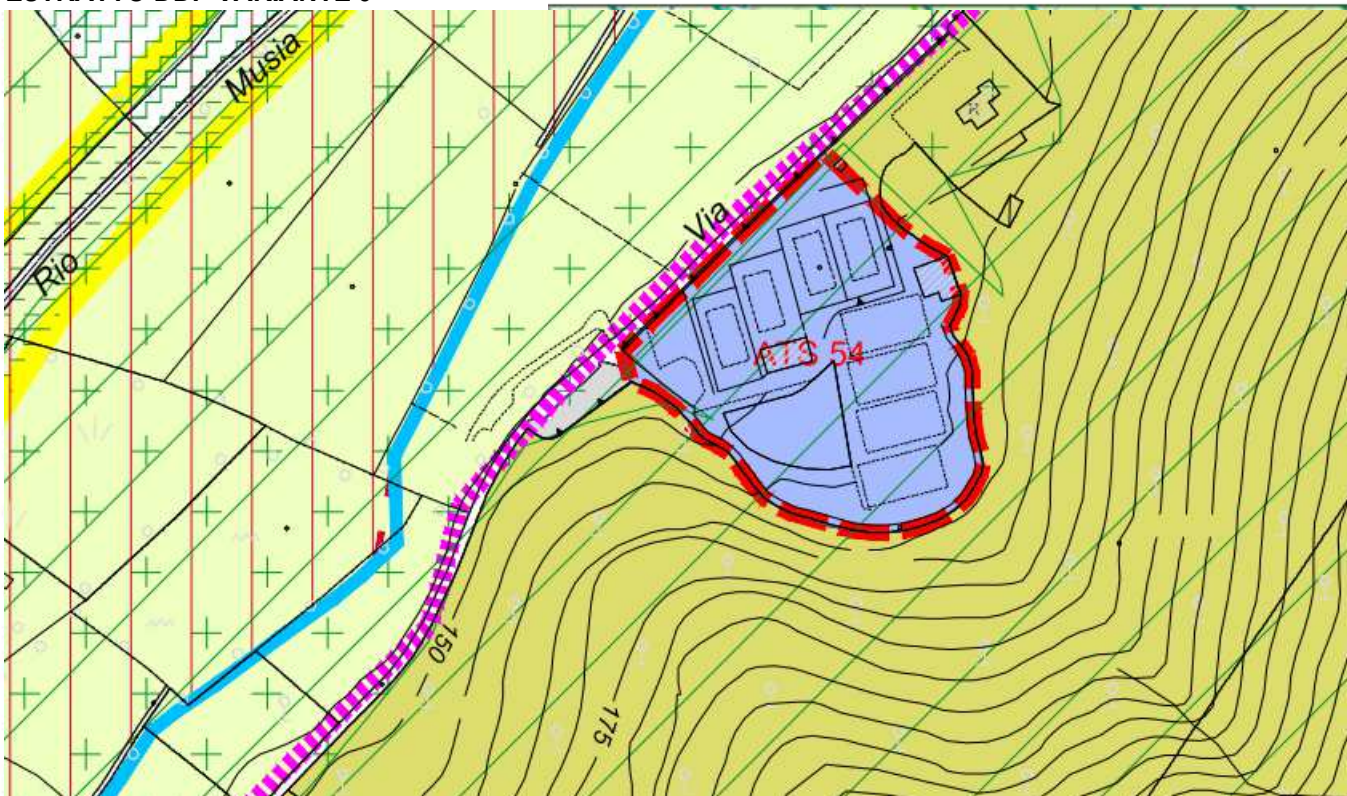
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

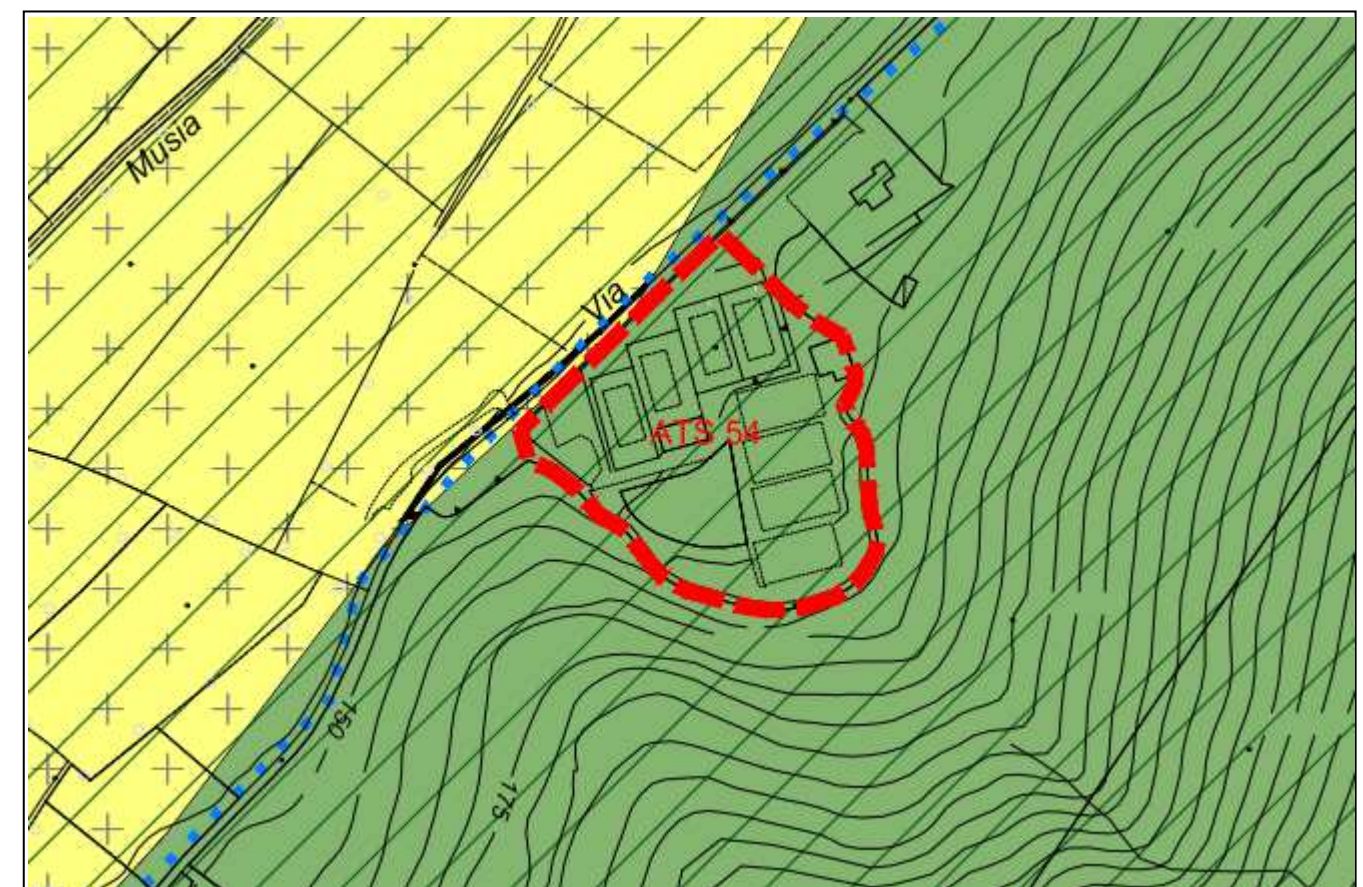
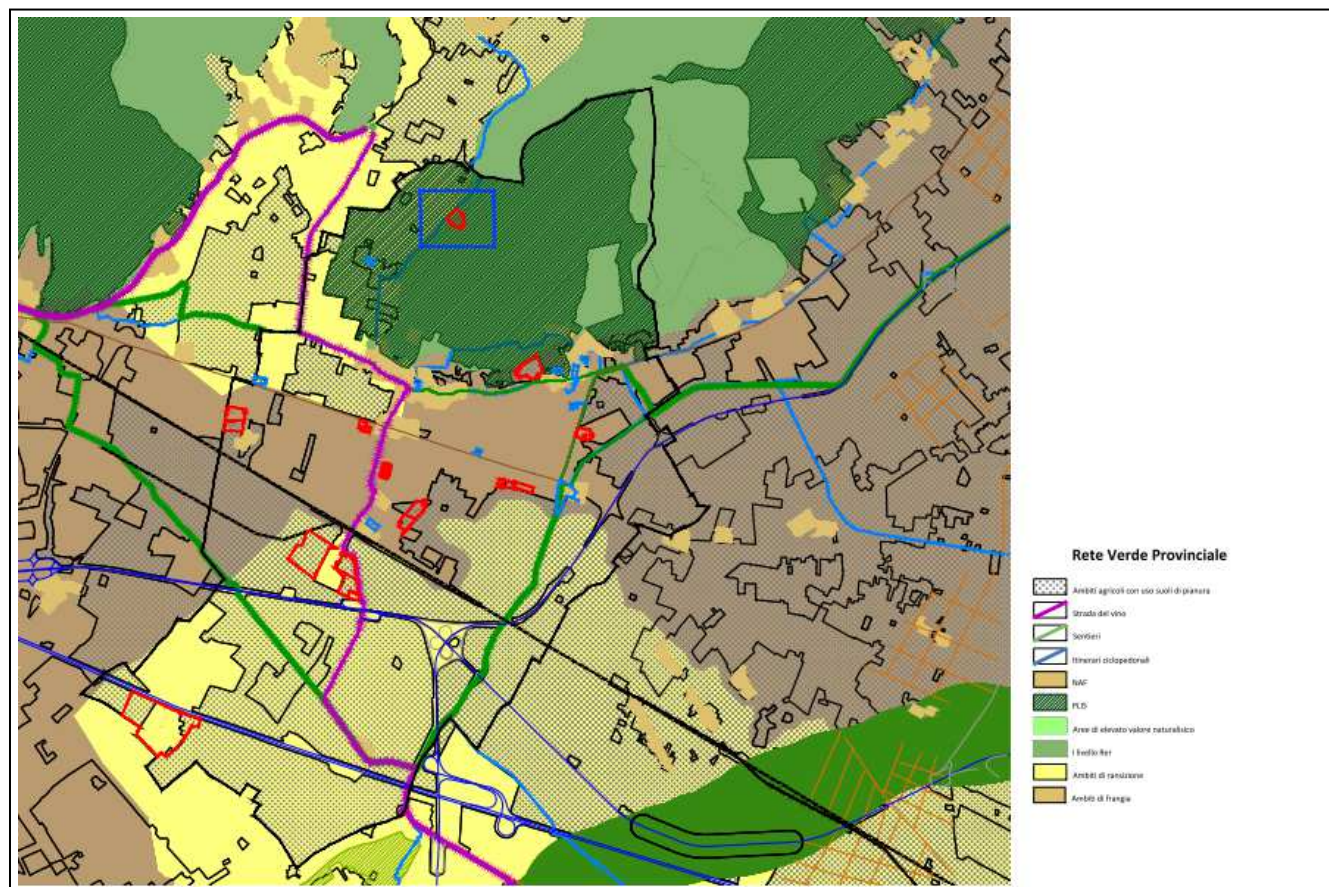
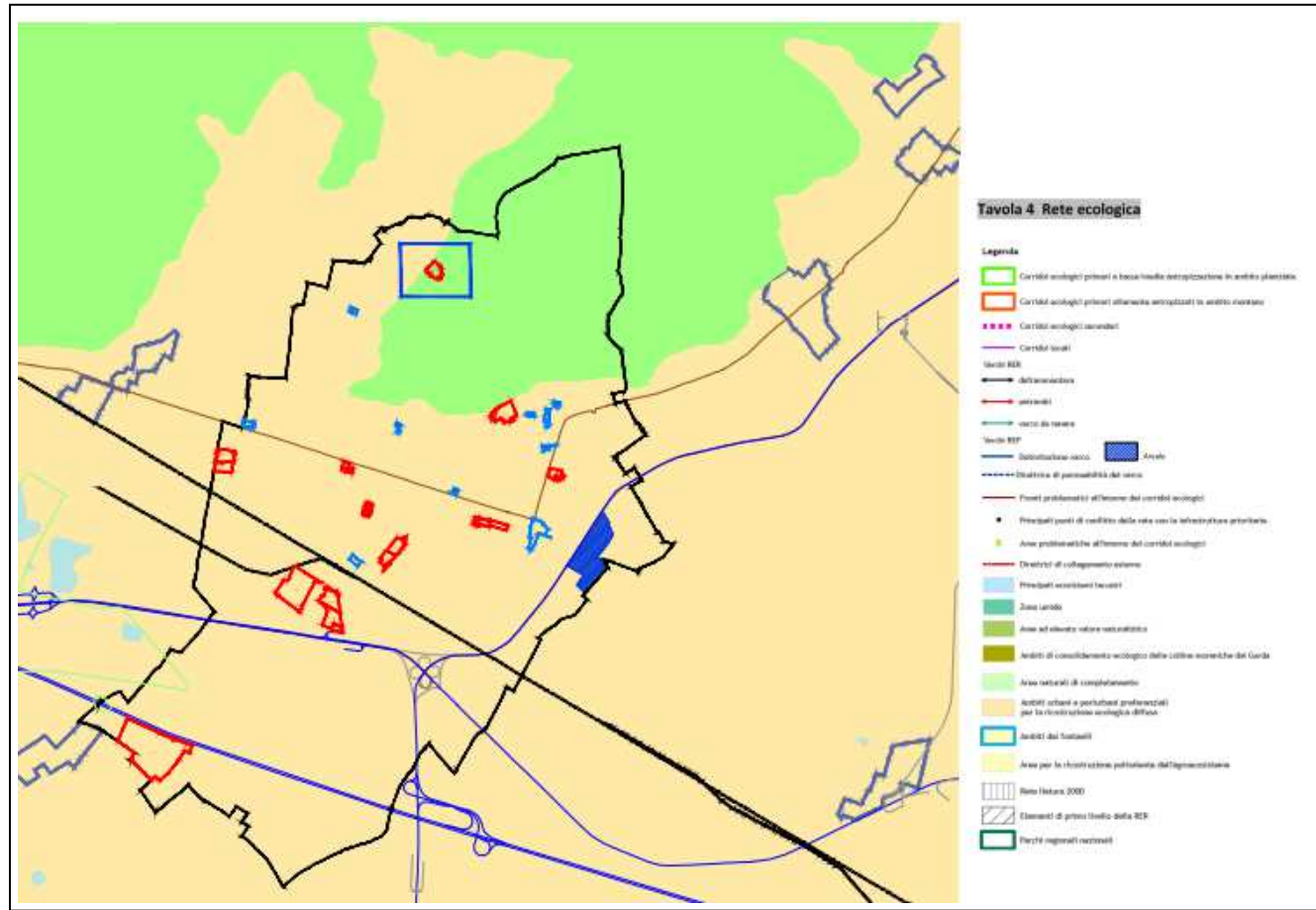


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO









PERIMETRAZIONI

-  PERIMETRAZIONE COMPARTI
-  PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
-  PL ESISTENTI
-  PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
-  CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO




AREE PER SERVIZI

-  AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO, GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
-  AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
-  VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
-  VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
-  VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
-  VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
-  CORSO D'ACQUA
-  PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

-  LIMITE EDIFICABILITA'
-  FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
-  FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

-  ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
-  FILARE DI ALBERI
-  ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
-  OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATP 56 – VALOTTI

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova in via Risorgimento.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante ai limiti del territorio urbanizzato.

C - Obiettivi dell'intervento:

Ridefinizione di un procedimento avviato finalizzato alla migliore integrazione con altri diversi procedimenti posti al contorno.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale ridefinizione di una previsione di PRG che definiva una destinazione produttiva all'area.

E - Vincoli

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica: "D" aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio Medio Chiese fascia di competenza consortile del reticolo minore (DGR 7/20552 del 11/02/2005)

Fascia di rispetto dagli allevamenti a sud-est del AT

Fascia di rispetto dell'elettrodotto a nord del AT

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti.

F - Classificazione geologica

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni – aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3e - Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee.

G- Destinazioni

Residenziale - Produttiva

H - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse.

I- Prescrizioni per la progettazione

Gli spazi a terra dovranno essere di tipo condominiale non recintato. Il lotto può essere recintato sugli spazi pubblici. Per il lato sud è prescritta una fascia alberata in verde privato di transizione verso la campagna di 10 m. di profondità.

Fatta salva la previsione della fascia di mitigazione verso il paesaggio agricolo, il sistema insediativo dovrà essere condizionato dalla funzione insediata:

- Nel caso di insediamento residenziale, le nuove costruzioni dovranno collocarsi ad ovest del sedime edificabile lasciando una fascia di verde privato piantumato verso ovest per la presenza dell'area produttiva esistente;
- Nel caso di insediamento non residenziale, le nuove costruzioni dovranno essere collocate sul bordo est del sedime edificabile lasciando una fascia di verde privato piantumato verso est a protezione delle aree residenziali esistenti.

L - Prescrizioni particolari

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze degli edifici, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna.

M- Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST	Ut	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
2680	35%	9	50	35

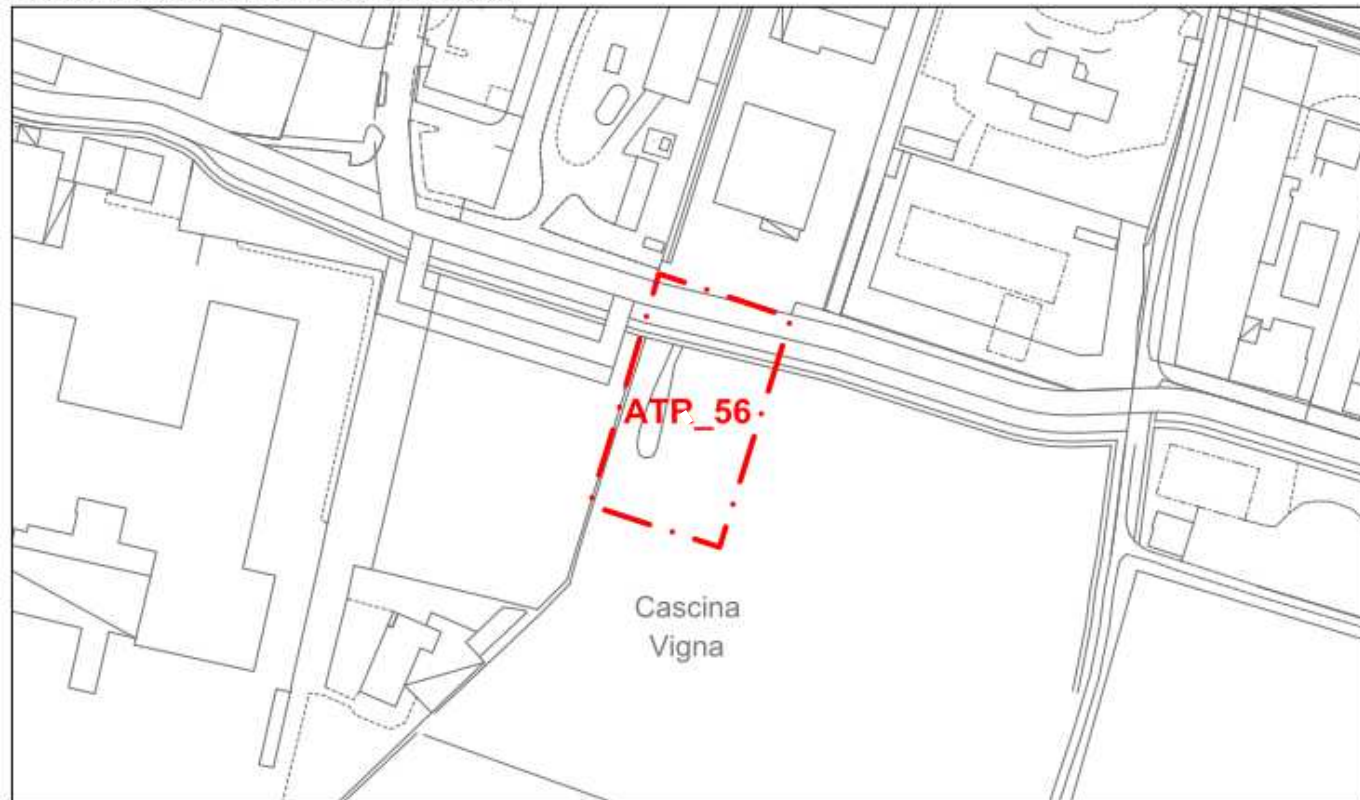
N-Usa compensazioni

In funzione dell'attività o degli usi insediati, come da art. 15 DdP, le compensazioni potranno essere utilizzate per la costituzione di filari alberati di bordo agricolo a sud del comparto, da estendere fino a costituire continuità con il filare di via Pisacane, elementi della rete ecologica comunale o della Rete Verde, conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

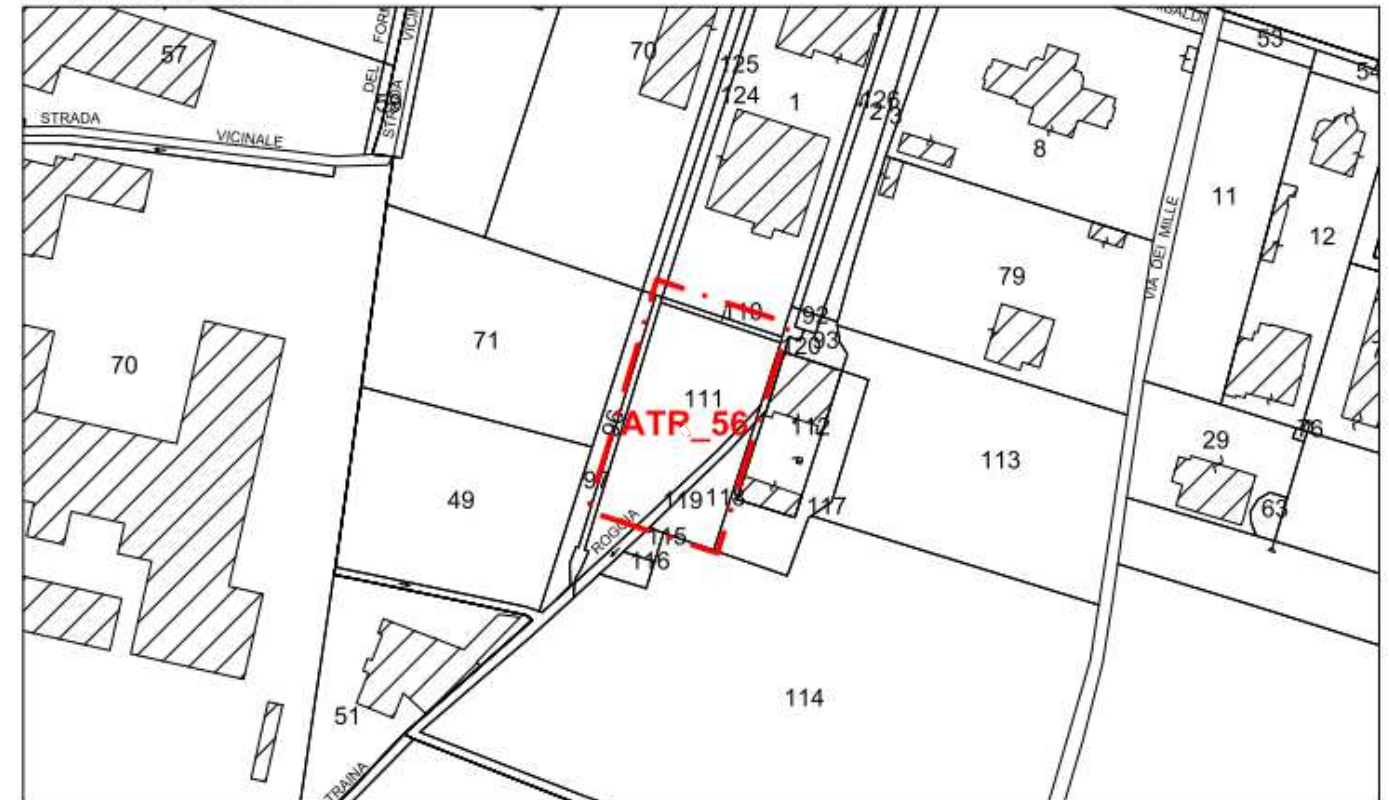
NOTE

(a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.

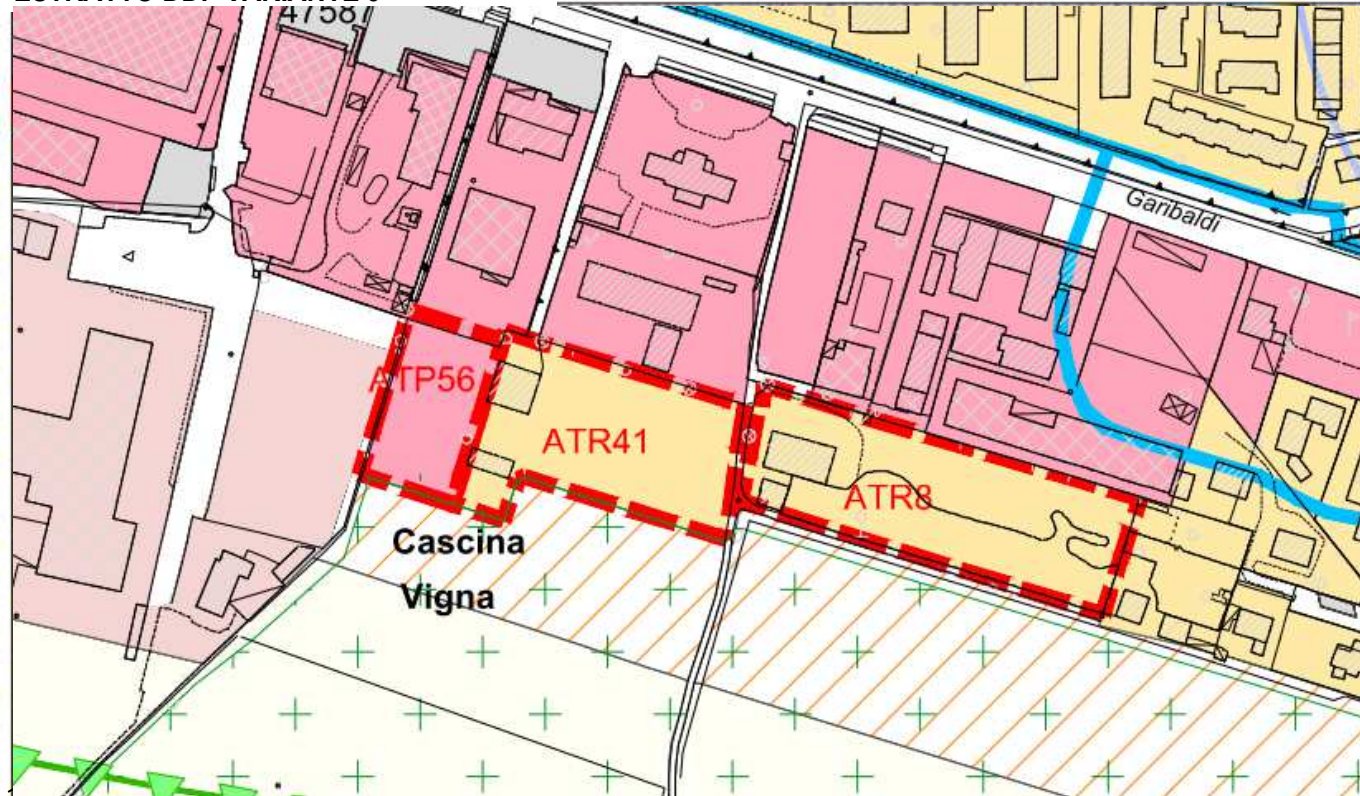
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

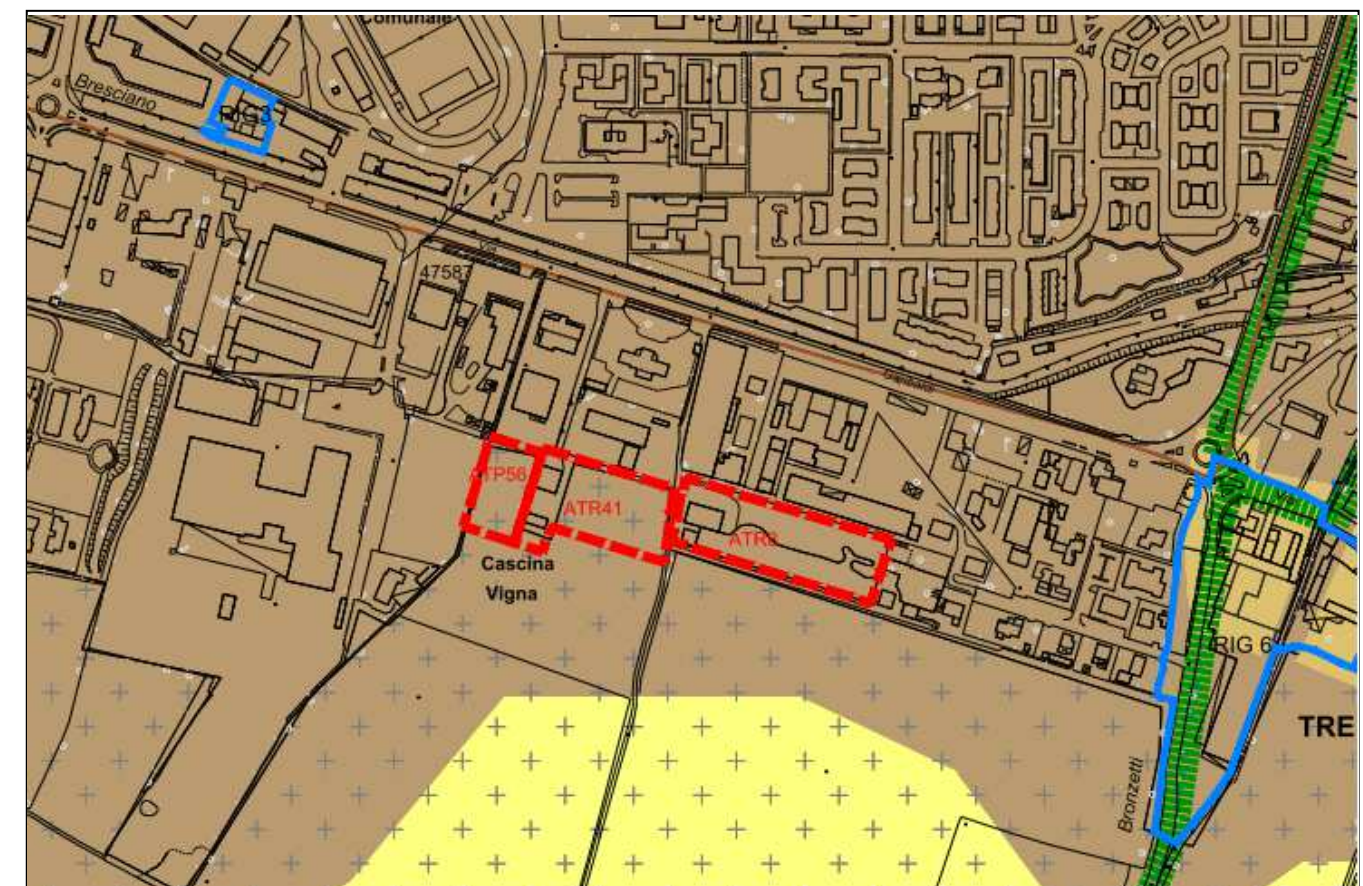
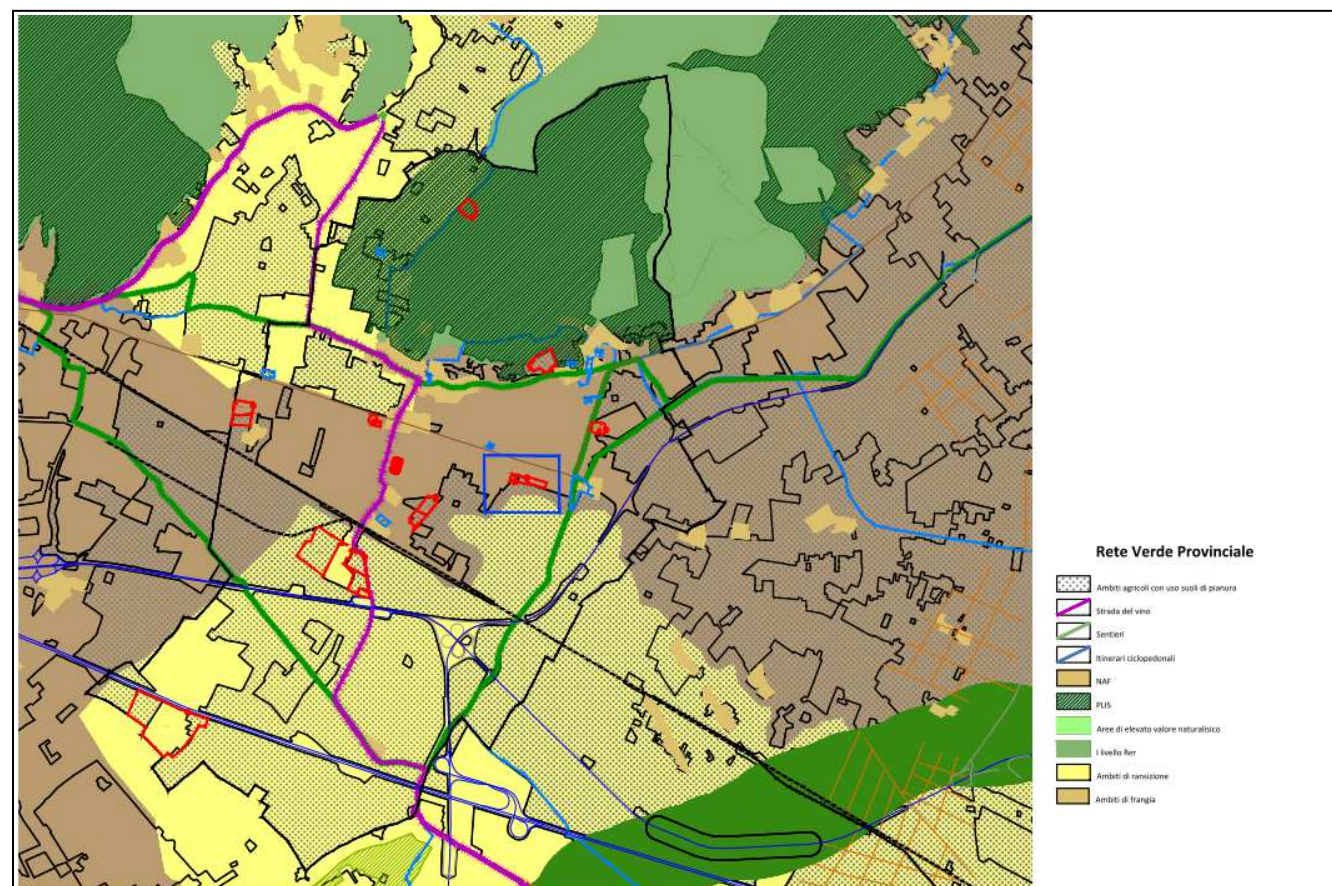
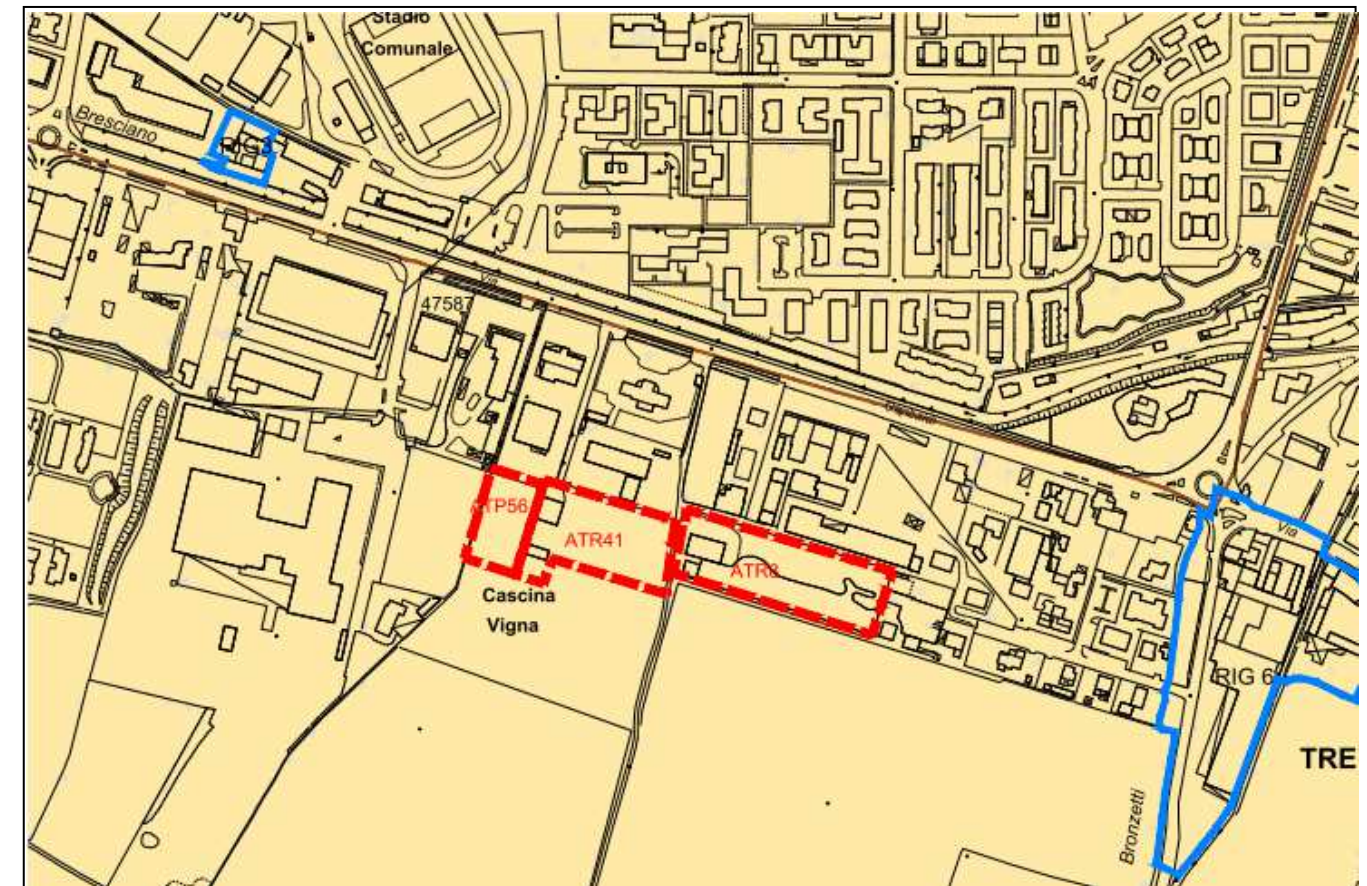
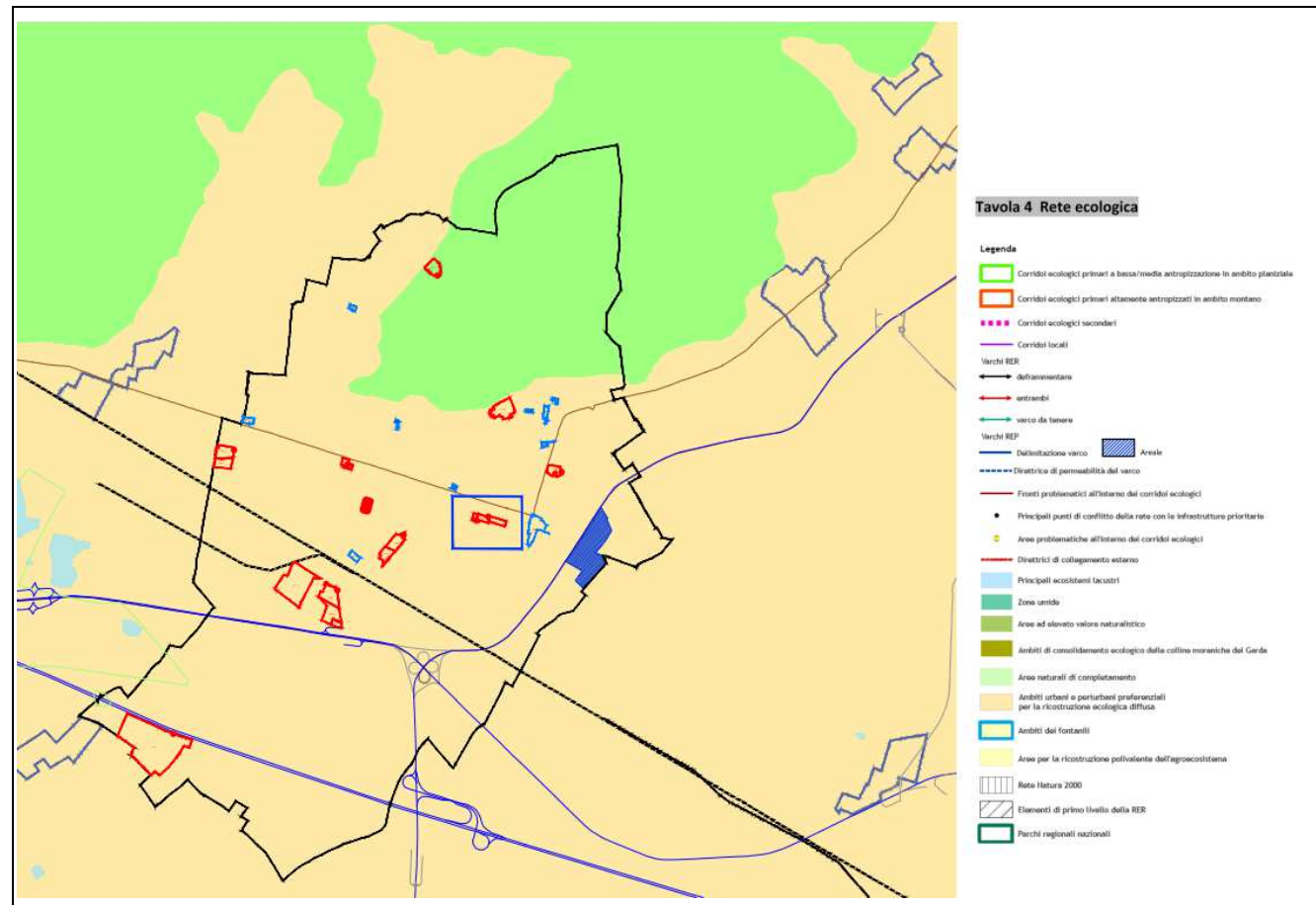


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



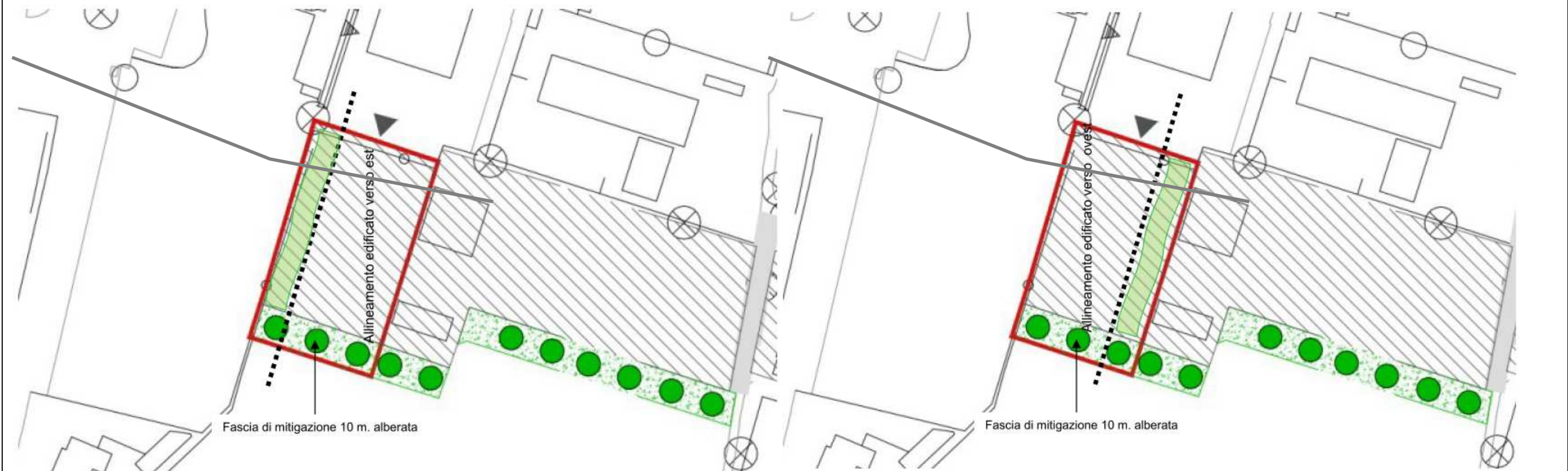
ESTRATTO ORTOFOTO





Schema insediativo insediamento residenziale

Schema insediativo insediamento non-residenziale



PERIMETRAZIONI

- PERIMETRAZIONE COMPARTI
- PERIMETRAZIONE SUB-COMPARTO
- PL. ESISTENTI
- PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO EX-DISCIPLINA FUORI COMPARTO
- CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

- SEDIME EDIFICABILE
- AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

- AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
- AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
- VERDE DI APPRODO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

- VIABILITA' DI PROGETTO
- RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
- VERDE EO PARCHEGGI PRIVATI
- CORSO D'ACQUA
- PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
- PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

- LIMITE EDIFICABILITA'
- FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
- FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

- ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
- FLARE DI ALBERI
- ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
- OBBLIGO DEMOLIZIONE

ATP 59 - CONTINENTE SUD 1

A – Localizzazione:

Il comparto si trova al confine con il Comune di Brescia, a sud di via Breve.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area di escavazione dismessa.

C – Obiettivi dell'intervento:

Ridefinizione delle modalità di intervento di un ambito già pianificato e scaduto temporalmente.

D – Riconferma / Nuova Previsione

Trattasi di nuova previsione che ridefinisce i termini edificatori già contemplati in un precedente piano attuativo decaduto.

E – Vincoli

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica come da tavola Reticolo Idrico Minore.

F – Classificazione geologica

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni - 1- Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3h - Aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a Scadenti.

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

Si dovrà evitare la realizzazione di edifici di forte impatto planimetrico in modo da assicurare adeguati spazi al contorno e dotazione di verde privato. Obbligo di realizzare edifici a due piani.

E' possibile realizzare interrati e seminterrati, nel rispetto delle limitazioni definitive per la classe di fattibilità geologica di appartenenza; si precisa che con altezza interna maggiore di mt 2.40 tali interrati dovranno essere computati nel calcolo della slp realizzata.

H – Destinazioni:

Attività artigianale ed industriali, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso e comunque tutte quelle ammesse nelle zone D1-D3.

I – Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle diverse da quelle ammesse.

L – Prescrizioni per la progettazione:

Lo schema insediativo prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra via Breve e via Giovanni XXIII da realizzare su aree di proprietà e da cedere, in continuità con la Via Bormioli in Comune di Brescia;

a nord si collocherà il sedime edificabile, a sud in area privato potranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali (a compensazione di quelli eliminati in quanto rientranti nel sedime edificabile).

O – Prescrizioni particolari

Le aree a parcheggio a sud dovranno comunque essere adeguatamente alberate.

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati produttivi, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna.

La nuova strada dovrà prevedere anche percorso ciclopedonale ed alberature in continuità con via Bormioli e con il tratto da cedere a carico di altri operatori più ad est.

Obbligo di indagine ambientale preventiva ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi. che dimostrino la compatibilità della trasformazione urbanistica con la qualità dei suoli.

Obbligo studio previsionale acustico.

M – Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST (mq)	Slp (mq)	H max (m)	RC %SF
17.350	6300 (1)	10	60

(1) Slp edificabile può essere incrementata di mq.2000 per un totale di 8.300 mq ai sensi dell'art. 11 delle NTA del DDP.

N – Cessioni

In lato sud dovrà essere ceduta una fascia di una profondità non inferiore per eventuale futura nuova connessione stradale e realizzazione di percorso ciclo-pedonale a doppio senso di marcia.

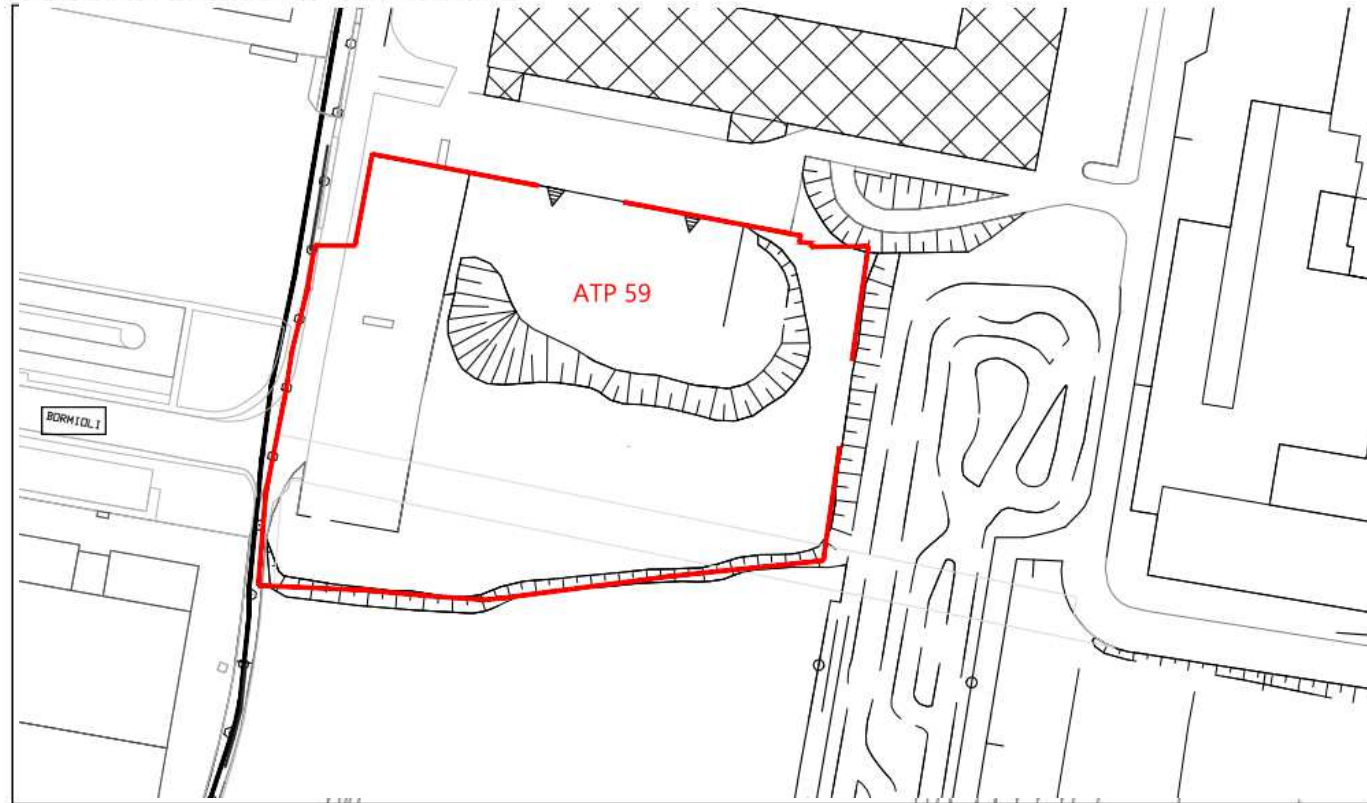
O- Uso compensazioni

In caso di disponibilità di oneri compensativi questi potranno essere utilizzate per la realizzazione ed il mantenimento delle alberature da realizzarsi nell'ambito della nuova sezione stradale, in continuità con i filari esistenti su via Prati, elementi della rete ecologica comunale o della Rete Verde, conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

NOTE

(a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

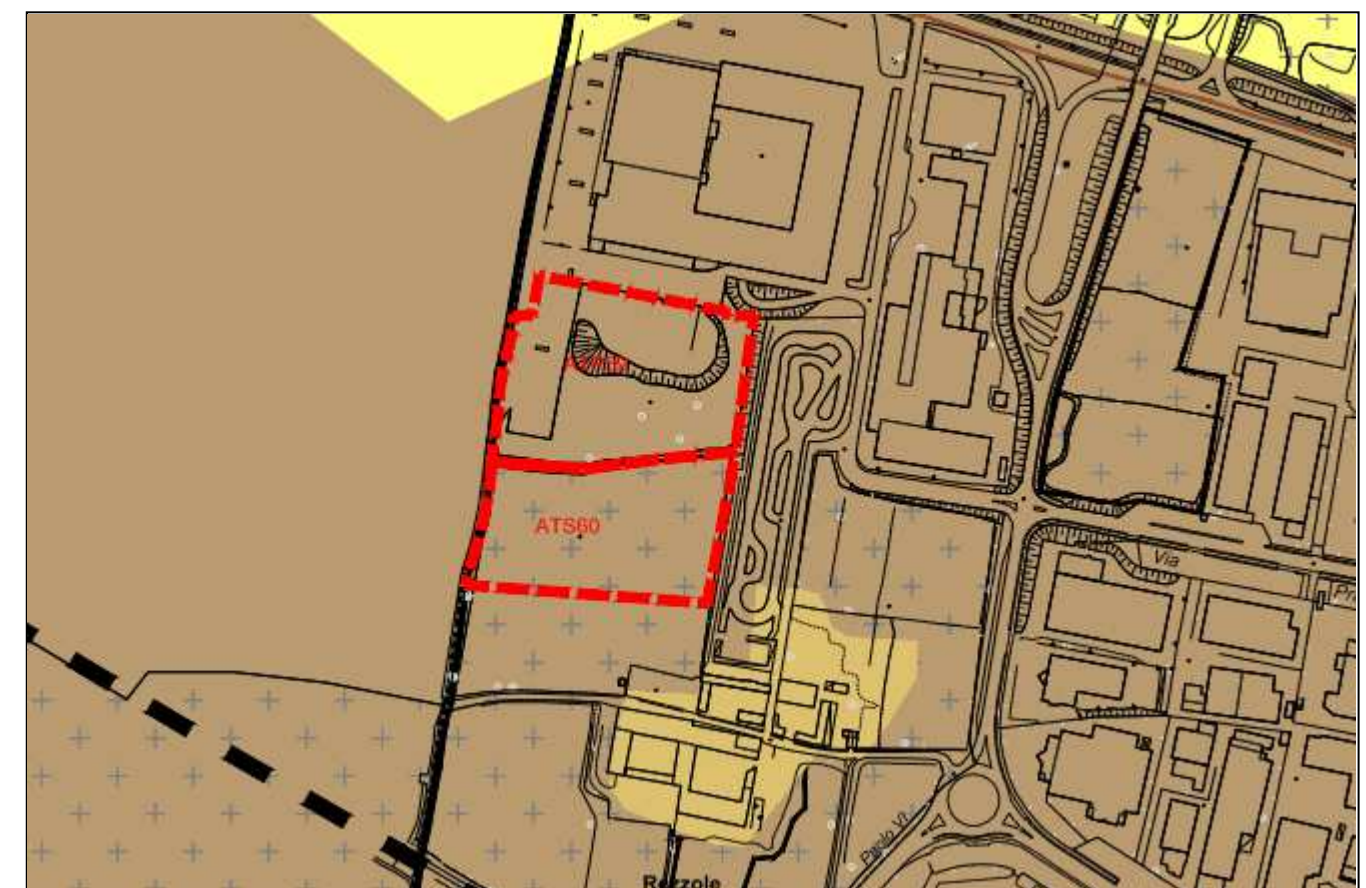
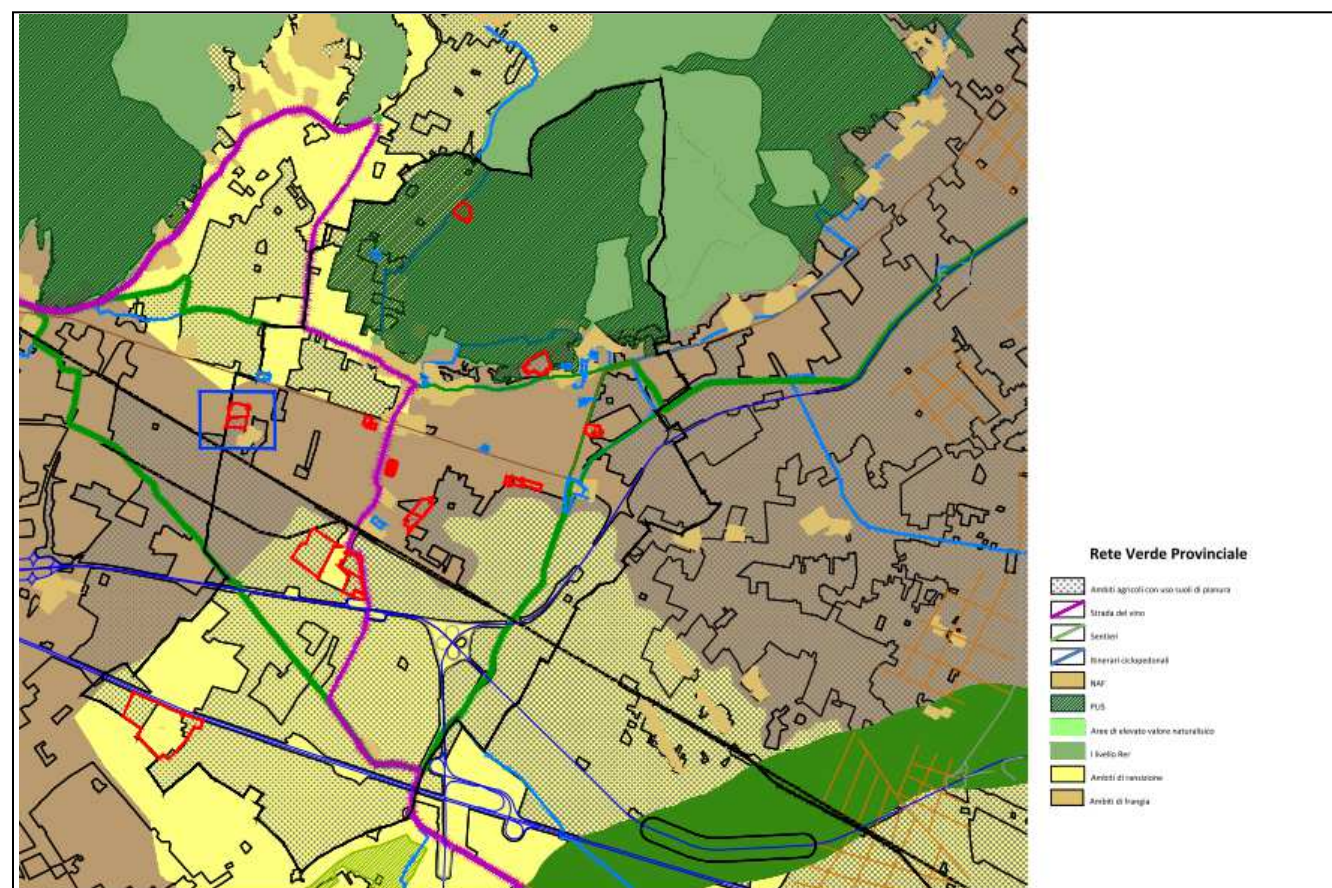
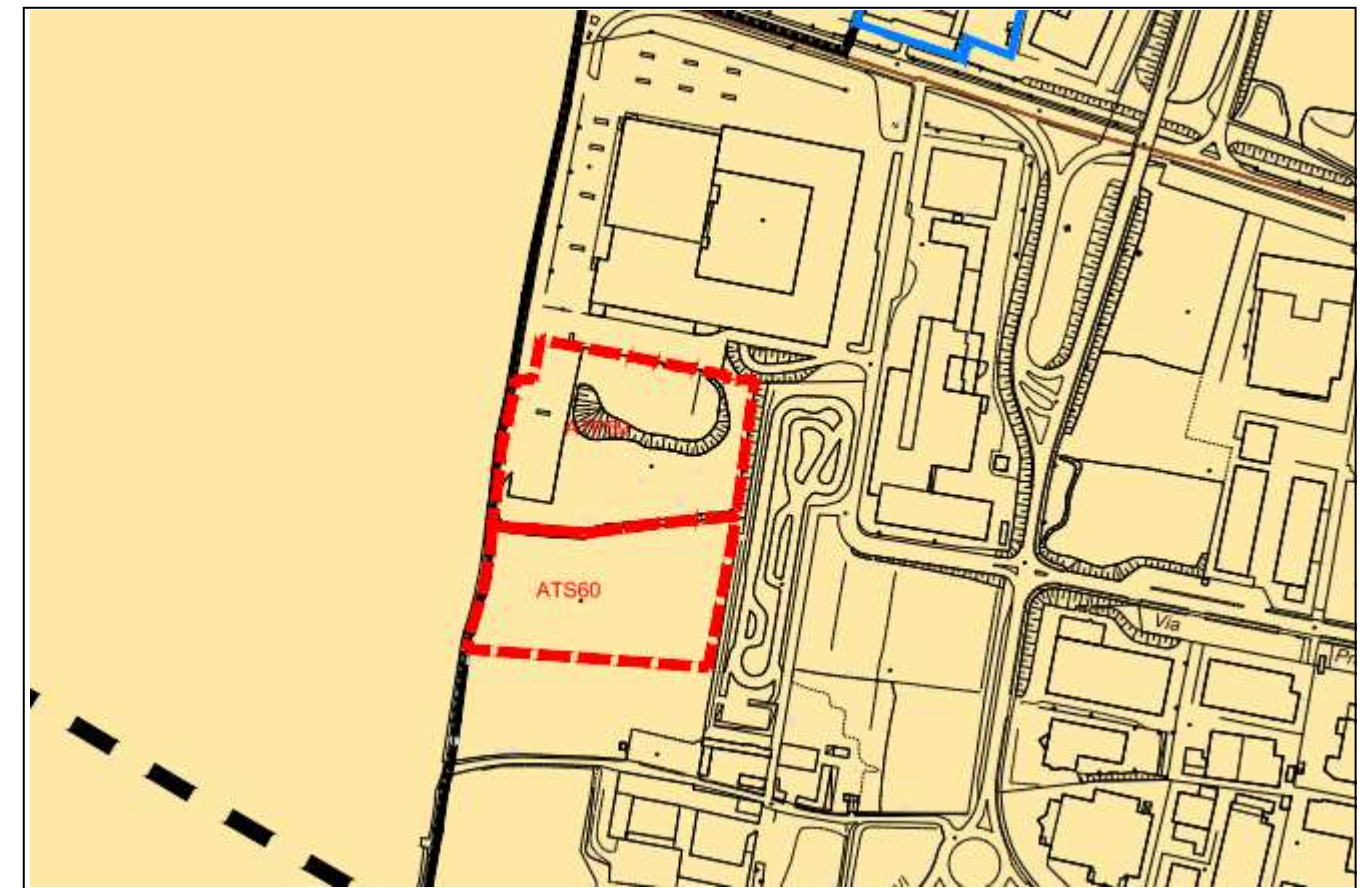
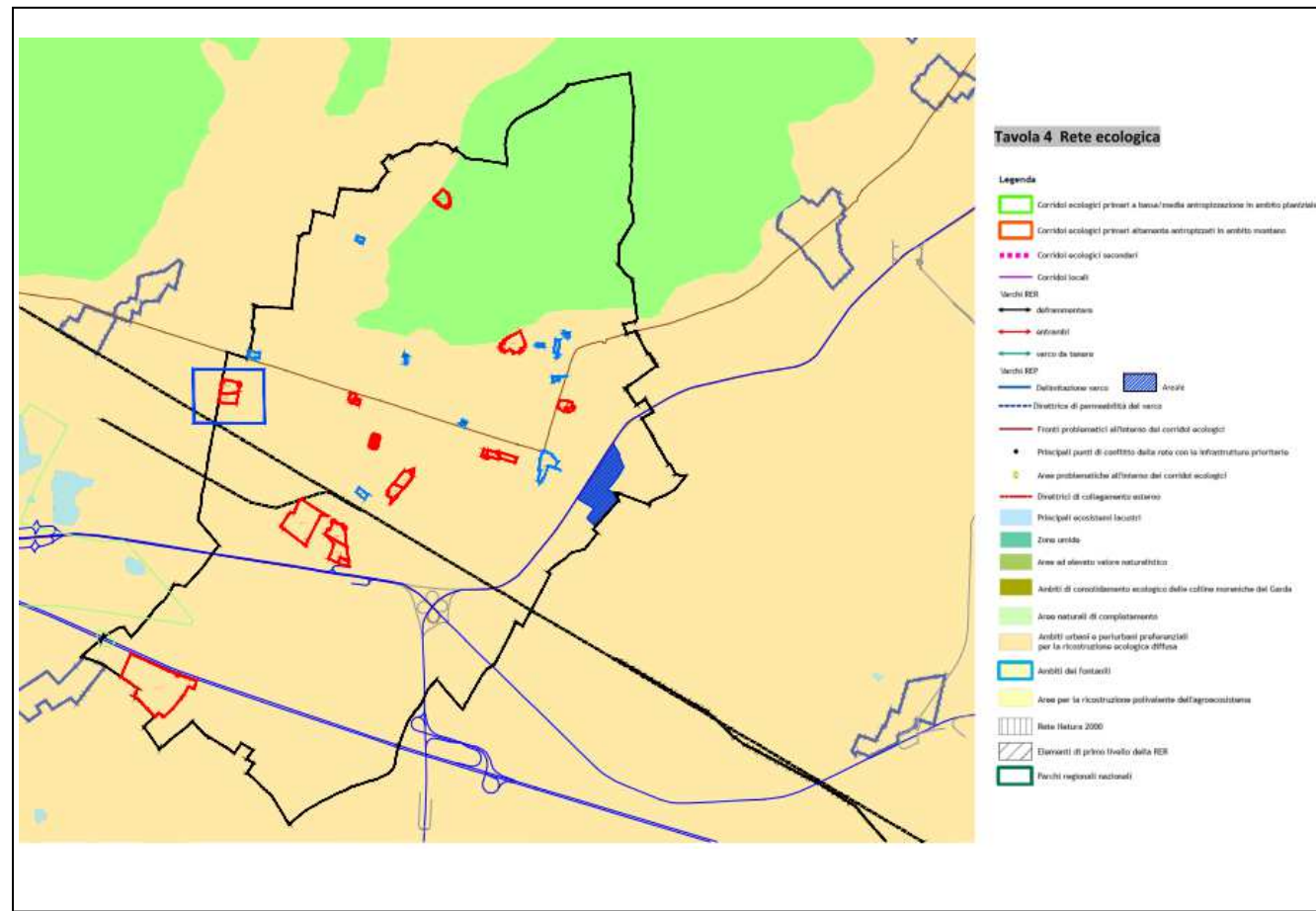


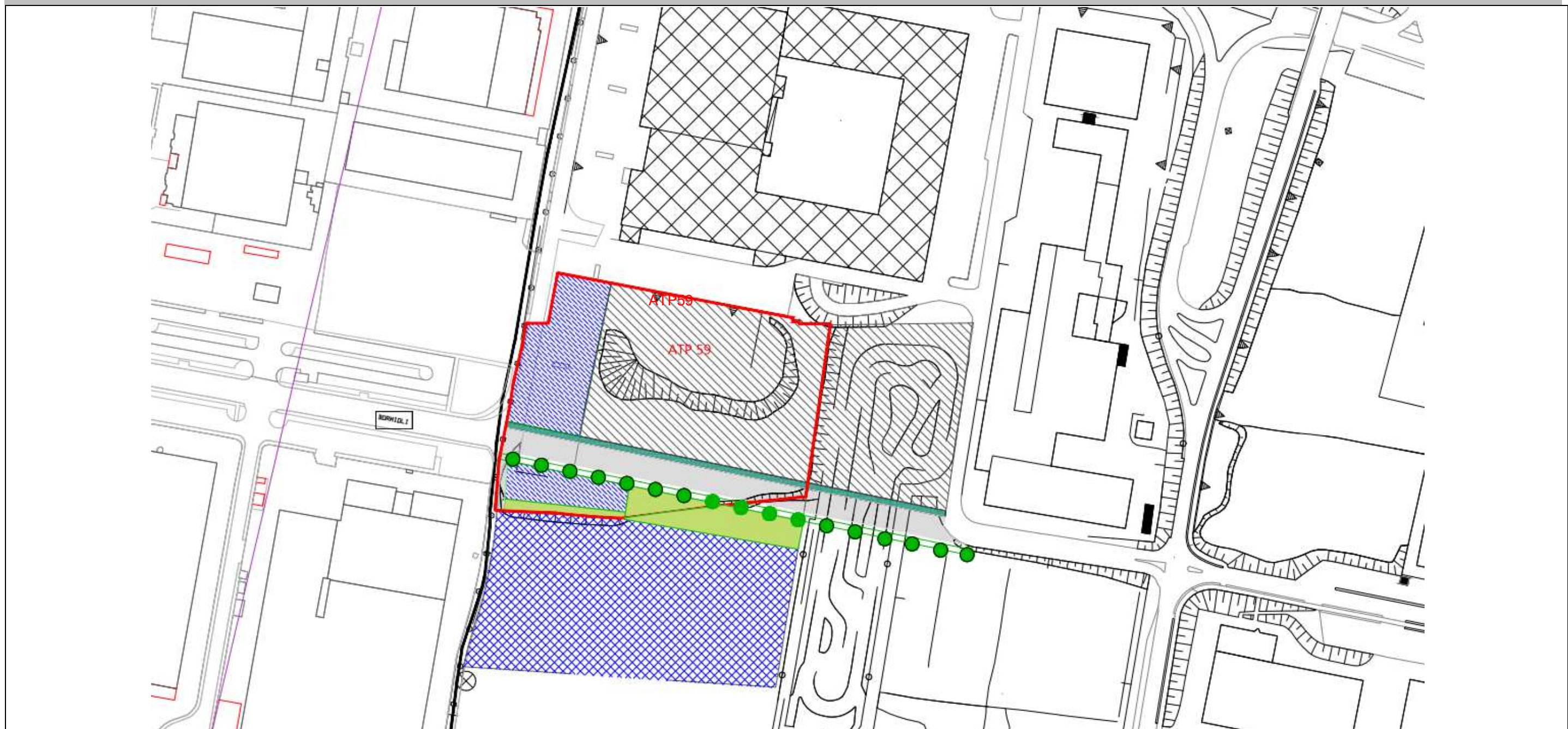
ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO







PERIMETRAZIONI	SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI	AREE PER SERVIZI	PROGETTO DI SUOLO	VINCOLI DERIVATI	VINCOLI DI PROGETTO
PERIMETRAZIONE COMPARTI	SEDIME EDIFICABILE	AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO	VIABILITA' DI PROGETTO	LIMITE EDIFICABILITA'	ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
PERIMETRAZIONE SUB-COMPARTO	AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO	AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI	RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE	FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	FILARE DI ALBERI
PL. ESISTENTI		AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'	VERDE EDI PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO EDI DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI AFRONTO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VARIE	CORSO D'ACQUA		OBBLIGO DEMOLIZIONE
CESSIONI AREE FUORI COMPARTO		VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE		
		VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE	PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO		

ATS 60 - CONTINENTE SUD 2

A – Localizzazione:

Il comparto si trova ai confini con il comune di Brescia su via Breve.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area di escavazione dismessa.

C – Obiettivi dell'intervento:

Consentire la realizzazione di attrezzature sportive scoperte di proprietà privata a servizio di plesso scolastico esistente in territorio di Brescia. Il disegno di trasformazione dovrà essere pienamente integrato con gli ambiti circostanti, in particolare ATDC 59 e PDC 15V.

D – Riconferma / Nuova Previsione

Nuova previsione.

E – Vincoli

Area di rispetto bene storico puntuale segnalato dal PTCP allegato 2 (cascina Rezzoletta).

Aree soggette a vincoli di polizia idraulica: "D" aree di pertinenza dei canali di bonifica del Consorzio Medio Chiese fascia di competenza consortile del reticolo minore (DGR 7/20552 del 11/02/2005).

E1 Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Brescia e Bergamo per la valutazione preliminare di sua competenza, ai sensi del D.lgs.42/2004, art. 28 e D.lgs. 50/2016 art. 25, e dovranno essere eseguiti gli eventuali approfondimenti/interventi che verranno richiesti .

F – Classificazione geologica

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni - 1- Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m

G – Destinazioni

Spazi per l'esercizio delle attività sportive scoperte e attività integrative e di servizio alla scuola e comunque scoperte.

H – Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse.

I – Prescrizioni per la progettazione:

Il piano attuativo dovrà precisare nei dettagli l'esito progettuale in particolare dovranno essere documentate le soluzioni di recinzione sui bordi ovest e sud; in particolare. in lato sud dovrà essere realizzata una recinzione trasparente arretrata rispetto al confine di proprietà di m 3,00. La fascia sarà mantenuta a cura e spese della proprietà, piantumata con alberi di media dimensione e messa a dimora di siepe continua, autoctone.

Non ammessa la realizzazione di locali interrati.

L – Prescrizioni particolari

L'attuazione è subordinata alla costituzione del vincolo di pertinenzialità sull'intera area della confinante struttura scolastica LAAS.

Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 83 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione dell'esatta disposizione planimetrica del nuovo edificio, delle mitigazioni, della qualità dei prospetti, dei materiali di finitura.

Obbligo di reperimento dei parcheggi privati commisurati al tipo di attività insediata.

M – Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

N – Parametri:

- ST = 13.960,00 mq

- VP = 50% di ST al netto di area verde-in lato nord e aree di cessione nord-ovest per la realizzazione strada.

E' ammessa la realizzazione di spazi accessori all'area sportiva per una superficie massima di mq 200 Tale costruzione dovrà integrarsi con il contesto e le soluzioni di accessibilità all'area e di organizzazione dei percorsi interni.

O – Cessioni

Al fine di garantire la continuità della nuova strada a carico di altro operatore, dovrà essere ceduta la porzione di area di proprietà su cui ricade tale tracciato da precisare in fase di attuazione delle previsioni di piano.

P-Uso compensazioni

Le eventuali compensazioni potranno essere utilizzate al fine di contribuire alla realizzazione ed al mantenimento delle alberature da realizzarsi nell'ambito della nuova sezione stradale, o dei filari esistenti su via Prati, elementi della rete ecologica comunale o della Rete Verde, conformemente agli obiettivi elencati negli allegati di dettaglio della REC del PdR ed alle Analisi a supporto dello schema direttore della REC per l'area di riferimento o secondo le azioni previste per le compensazioni della Rete Verde.

NOTE

(a) Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

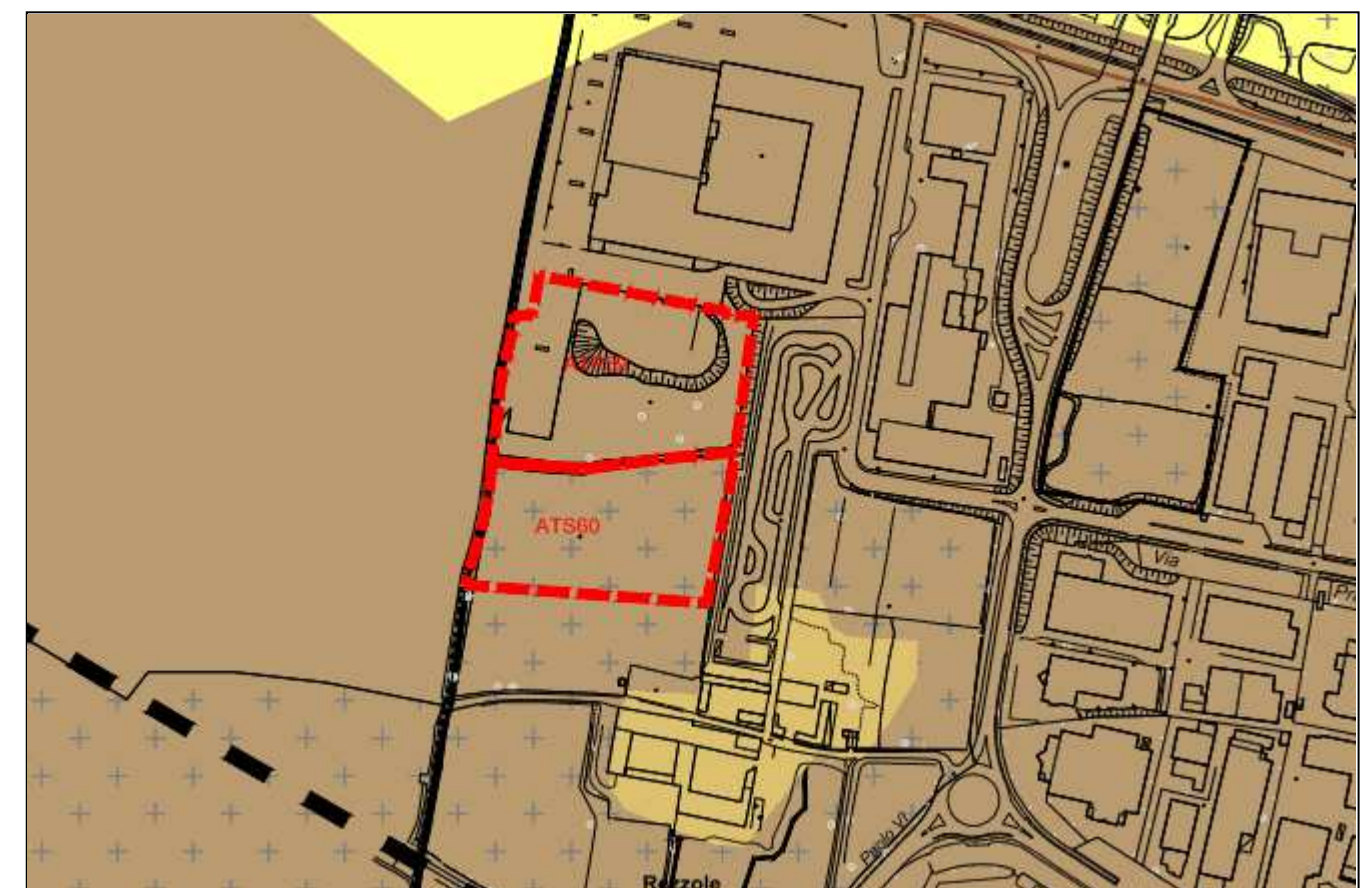
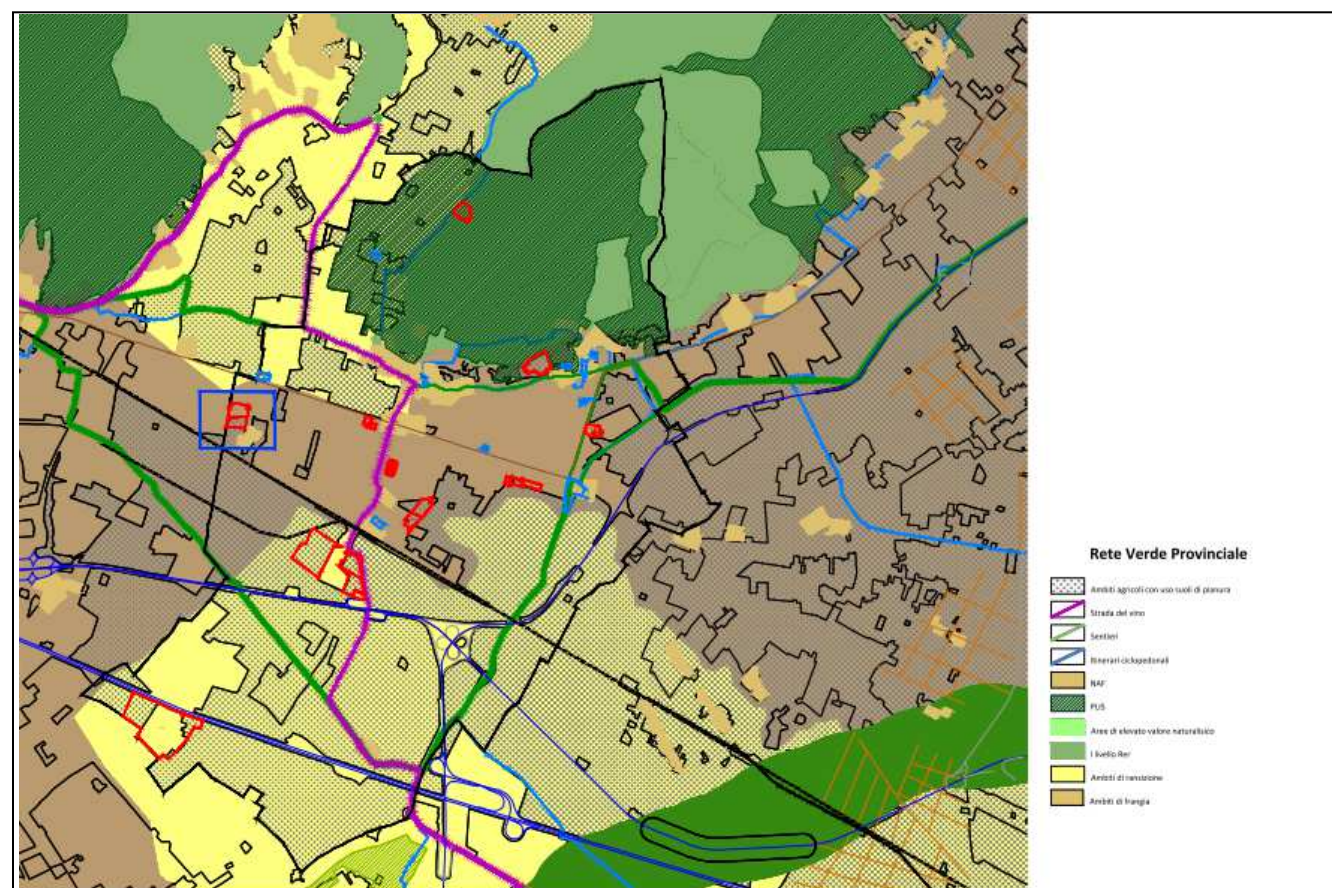
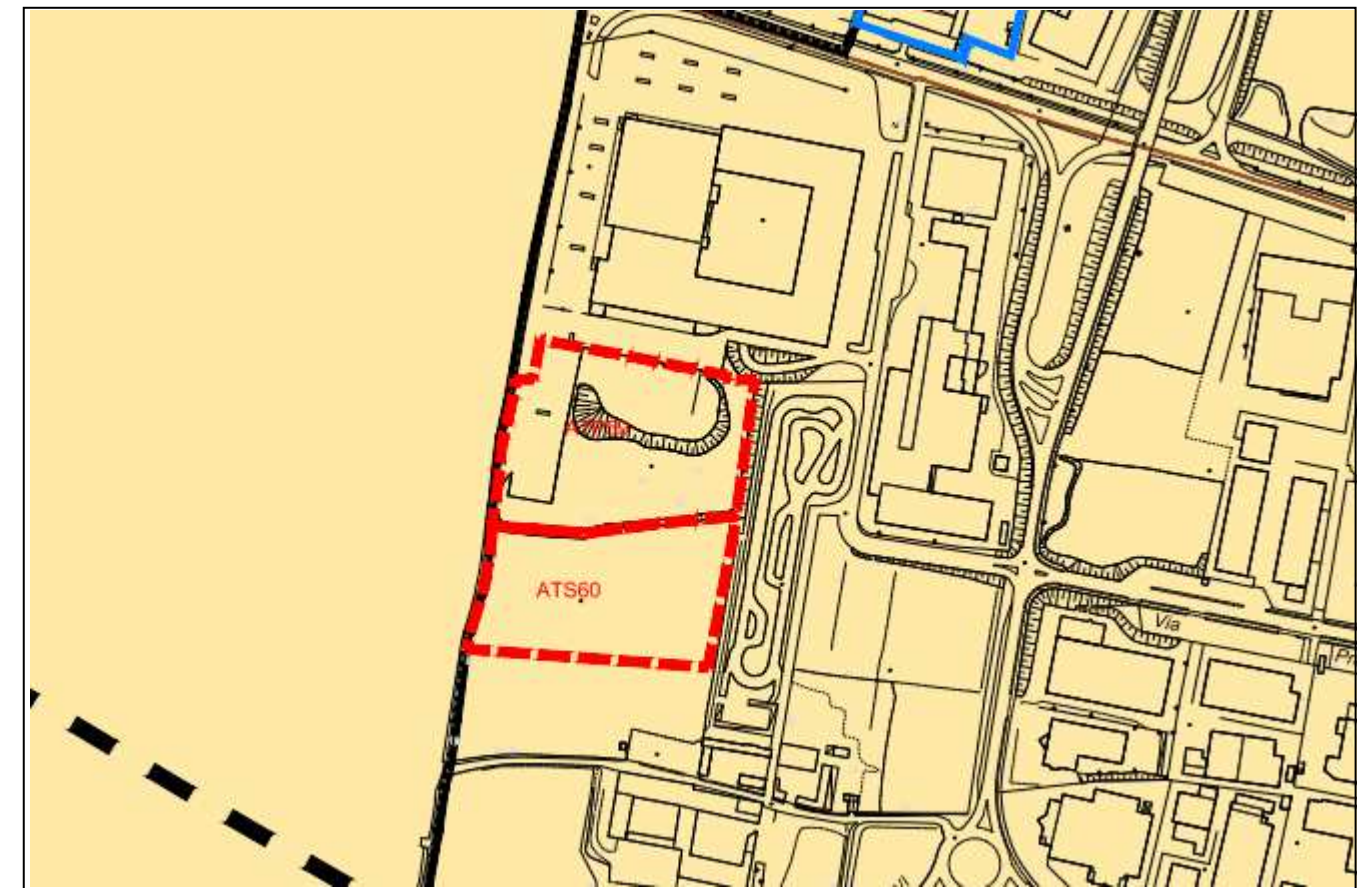
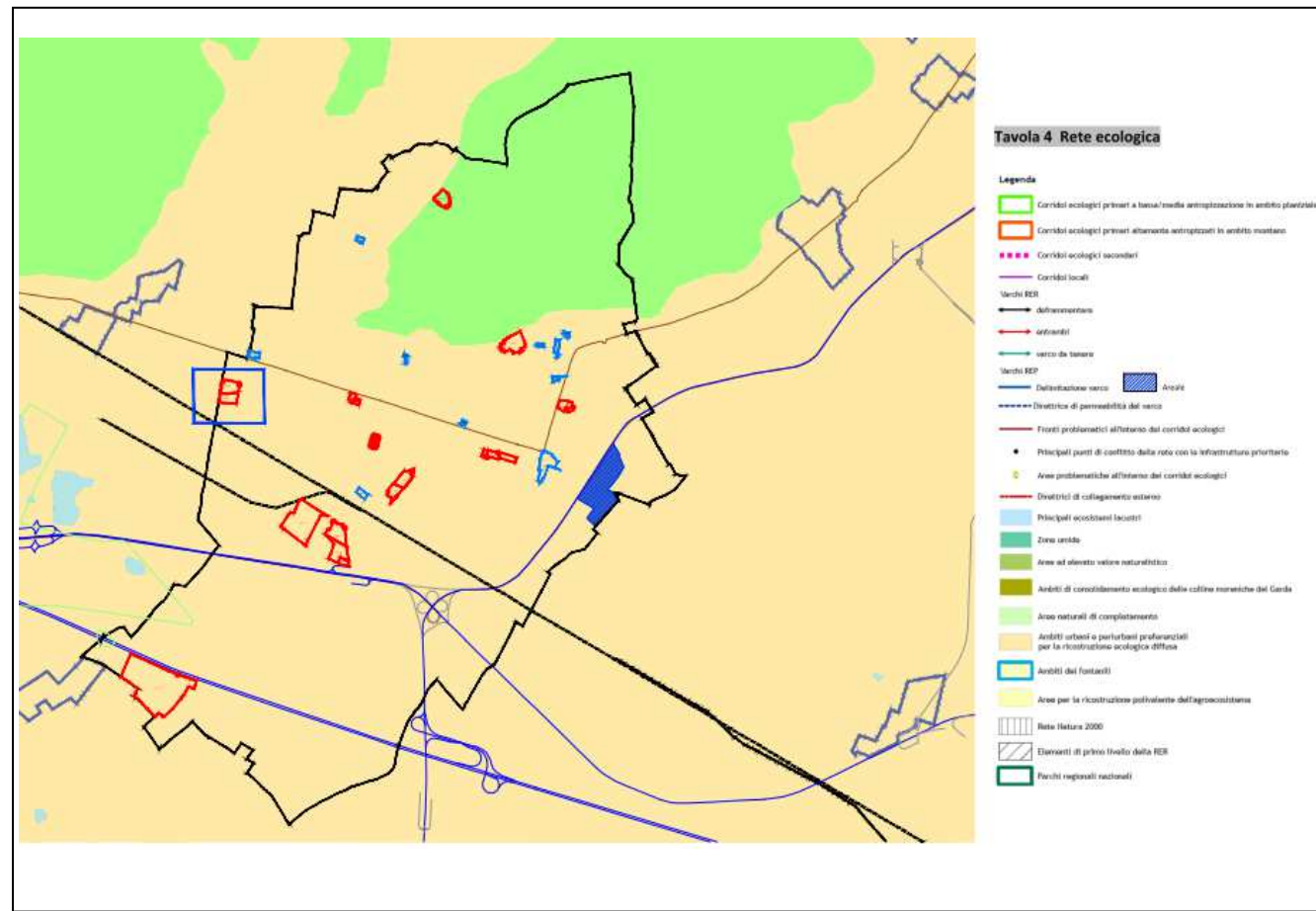


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO









PERIMETRAZIONI

-  PERIMETRAZIONE COMPARTI
-  PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
-  PL ESISTENTI
-  PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO
-  CESSIONI AREE FUORI COMPARTO

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

-  AREE SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI VERDE PUBBLICO: GIARDINI PUBBLICI E ATTREZZ. PER IL GIOCO
-  AREE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PARCHEGGI PUBBLICI
-  AREE A SERVIZI PER LA COMUNITA'
-  VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
-  VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
-  VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

-  VIABILITA' DI PROGETTO
-  RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' ESISTENTE
-  VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI
-  CORSO D'ACQUA
-  PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE
-  PISTA CICLOPEDONALE DI PROGETTO

VINCOLI DERIVATI

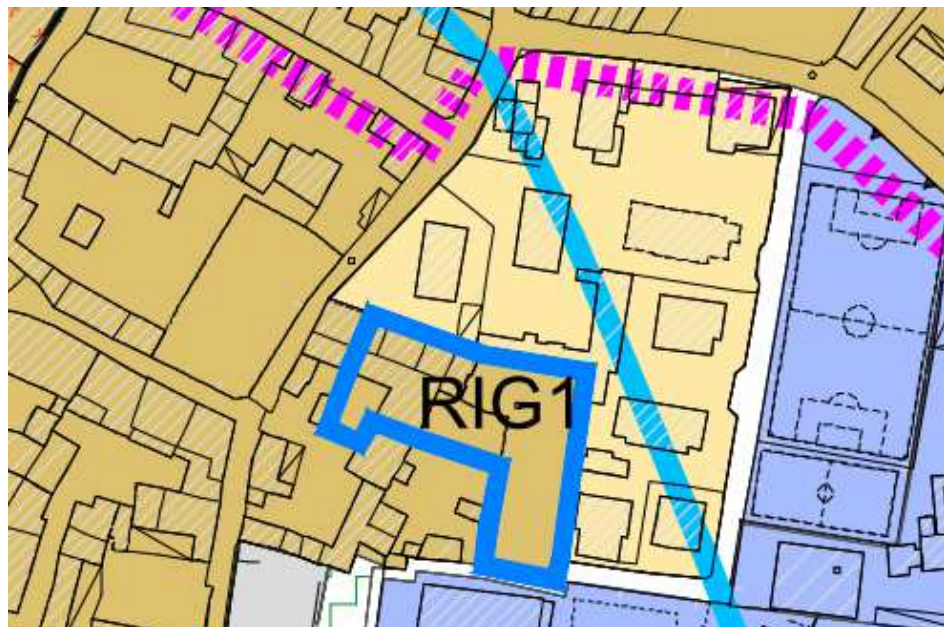
-  LIMITE EDIFICABILITA'
-  FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI
-  FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI

VINCOLI DI PROGETTO

-  ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI
-  FILARE DI ALBERI
-  ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
-  OBBLIGO DEMOLIZIONE

RIG 1 – VIA ISONZO

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA



Descrizione

- edificio in avanzato stato di degrado con porzioni crollate
- porzioni del fabbricato con rimaneggiamenti moderni
- aree di pertinenza incolta
- compromissione immagine del nucleo storico
- rischio per la sicurezza urbana.

-Obiettivi di rigenerazione urbana

- riqualificazione edificio storico in avanzato stato di abbandono e degrado
- incremento prestazioni energetiche e sismiche
- riqualificazione immagine del nucleo storico
- accrescimento del patrimonio residenziale
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano
- implementazione della sicurezza urbana.

Destinazioni d'uso

- Prevalente: residenza
- Compatibili: tutte quelle ammesse nei Tessuti storici.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art.11 comma 5 l.r.12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente.

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

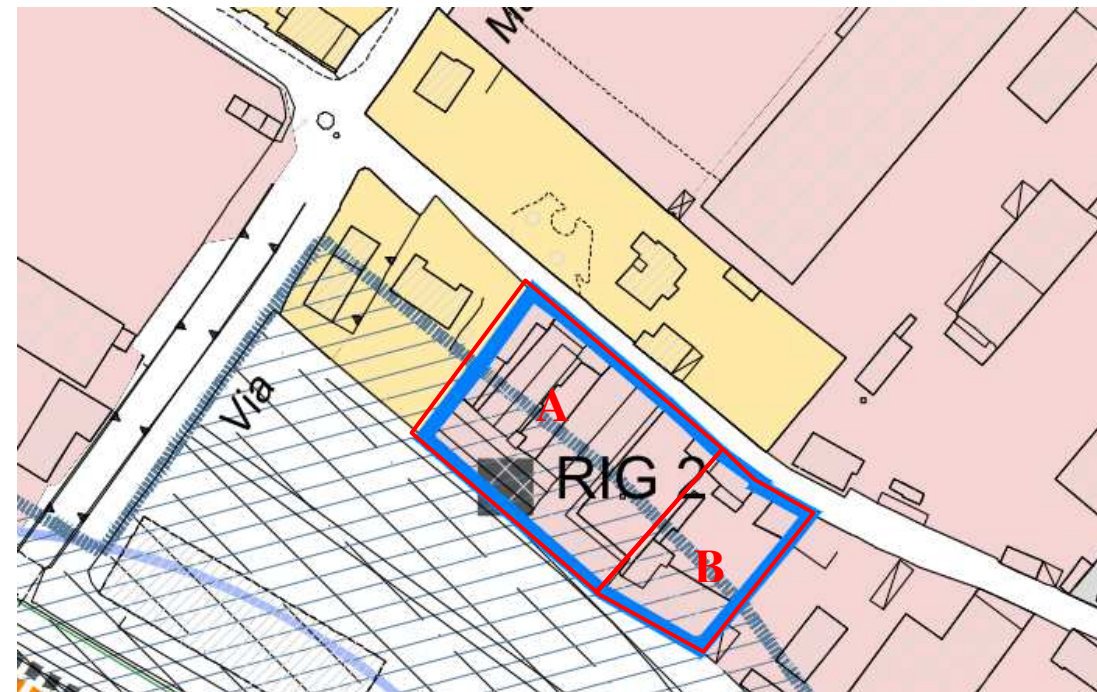
Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA

RIG 2 – VIA INDUSTRIALE

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA



Descrizione

articolazione in due aree di intervento distinte per proprietà, funzione e condizione:

- A**- complesso di fabbricati in avanzato stato di degrado con propria autonomia di accessi e spazi aperti di pertinenza
- **B**- blocco di due fabbricati degradati con area di pertinenza autonoma.

-Obiettivi di rigenerazione urbana

- riqualificazione dell'area urbana da tempo in avanzato stato di abbandono
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano
- flessibilità delle funzioni
- riqualificazione di tutti i fabbricati con incremento prestazioni ambientali,energetiche e sismiche
- tutela dell'immobile contrassegnato con specifica simbologia come da art. 14 delle NTA del PdR
- implementazione della sicurezza urbana
- miglioramento viabilità esistente.

(in fase di presentazione del Permesso di Costruire si dovrà valutare la possibilità di cedere l'area necessaria/ realizzare l'adeguamento, anche per stralci, della strada esistente)

Destinazioni d'uso

Si faccia riferimento alle destinazioni della zona D1 e D3.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato autonomo per ogni unità intervento.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art.11 comma 5 l.r.12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente.

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

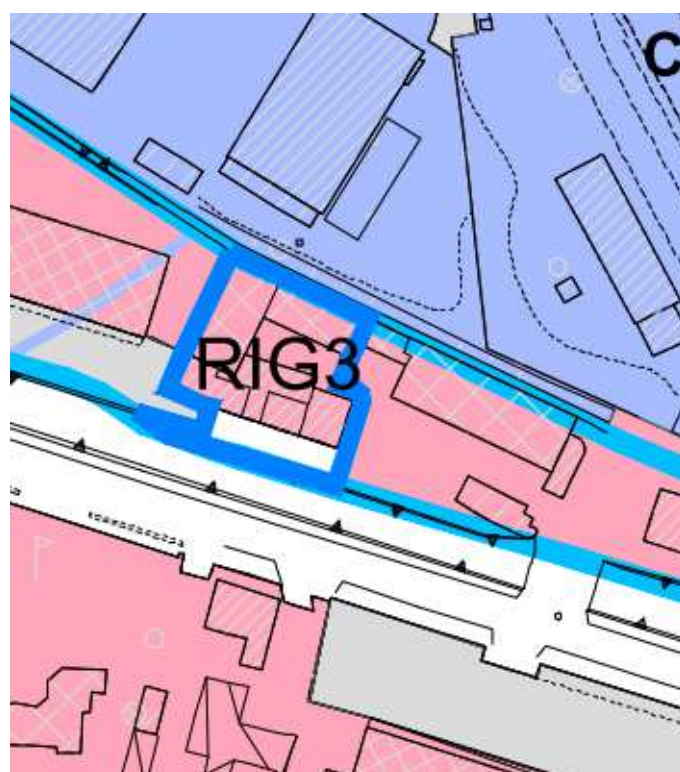
Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA per l'unità A e art. 28 per unità B.

RIG 3 – VIA GARIBALDI

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA



Descrizione

Edificio abbandonato da tempo, in avanzato stato di degrado, con porzioni già crollate, a confine con area per attrezzature pubbliche.

Piazzale pertinenziale in comune con edifici in uso

Obiettivi di rigenerazione urbana

- riqualificazione del fronte strada
- reintegrazione funzionale nell'area e nel sistema urbano di Via Garibaldi
- flessibilità delle funzioni
- riqualificazione dei fabbricati con incremento prestazioni ambientali, energetiche e sismiche
- implementazione della sicurezza urbana.

Destinazioni d'uso

Si faccia riferimento alle destinazioni della zona D3.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente..

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

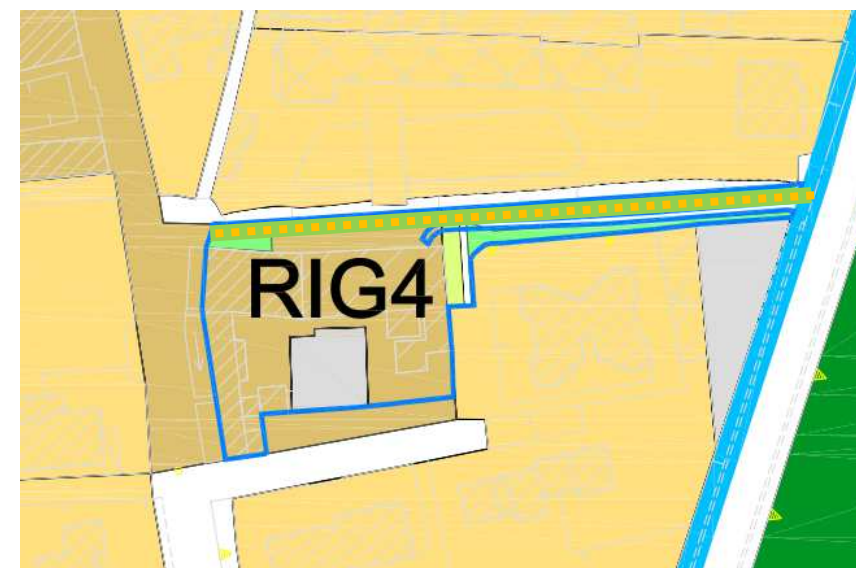
Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 28 delle NTA.

RIG 4– VIA ZANARDELLI


AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA



Descrizione

- edificio in avanzato stato di degrado
- affaccio nord su fascia verde e canale da riqualificare
- porzioni del fabbricato con rimaneggiamenti moderni
- compromissione immagine del nucleo storico
- rischio per la sicurezza urbana.

Obiettivi di rigenerazione urbana

- riqualificazione edificio storico in avanzato stato di abbandono e degrado
- incremento prestazioni energetiche e sismiche
- riqualificazione immagine del nucleo storico
- accrescimento del patrimonio residenziale
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano
- implementazione della sicurezza urbana
- riqualificazione della fascia a nord con interventi a tutela del canale
- realizzazione e cessione di percorso ciclo-pedonale sul bordo nord () per collegamento via Zanardelli e via Gardesana.

Destinazioni d'uso

- Prevalente: residenza
- Compatibili: tutte quelle ammesse nei Tessuti storici.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente.

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

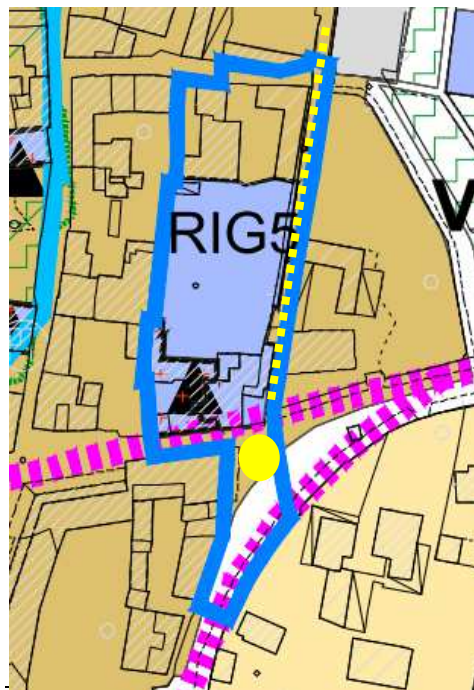
Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA.

**Descrizione**

- parte di edifici ed aree nella disponibilità comunale
- edifici dismessi da tempo ed in avanzato stato di degrado
- confinante ad est con canale di spaglio da rifunzionalizzare
- porzioni dei fabbricati con rimaneggiamenti moderni
- compromissione immagine del nucleo storico
- rischio per la sicurezza urbana .

Obiettivi di rigenerazione urbana

- rifunzionalizzazione del canale come percorso di collegamento pedonale ●●●●
- riqualificazione di via Lamarmora ed incrocio Via De Gasperi- via Landi ●
- riqualificazione edifici in avanzato stato di abbandono e degrado
- tutela dell'immobile contrassegnato con specifica simbologia come da art. 14 delle NTA del PdR
- incremento prestazioni energetiche e sismiche dei fabbricati
- riqualificazione immagine del nucleo storico
- accrescimento del patrimonio residenziale e del patrimonio pubblico
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano dell'isolato
- implementazione della sicurezza urbana .

(in fase di presentazione del Permesso di Costruire si dovrà valutare la proposta di riqualificazione della fascia verde a ridosso del canale anche con la possibilità di realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra le due vie pubbliche)

Destinazioni d'uso

- Prevalente: residenza
- Compatibili: tutte quelle ammesse nei Tessuti storici.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato per i privati.
Intervento pubblico diretto.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente.
Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

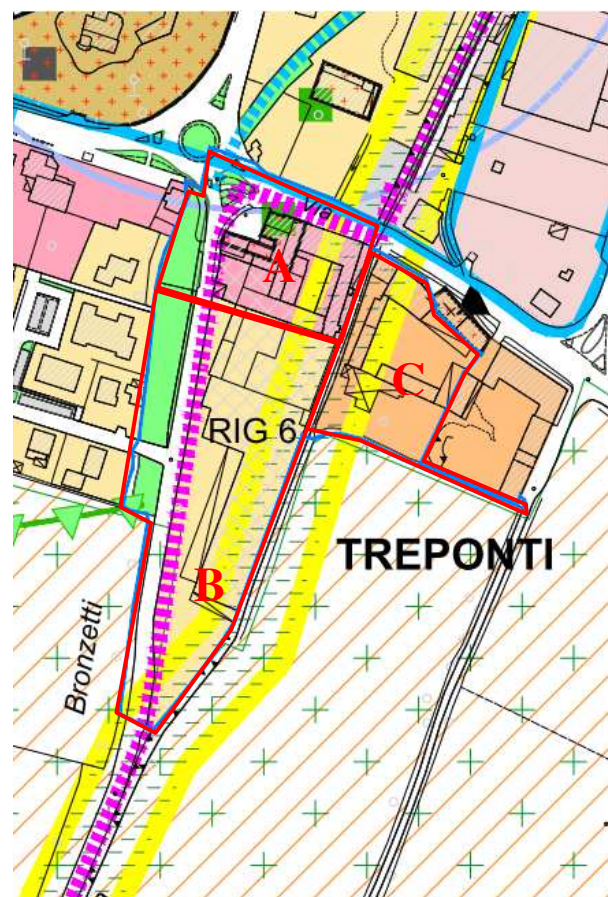
Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020 per gli interventi dei privati.
Finanziamento pubblico.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26 delle NTA.

**Descrizione**

articolazione in tre aree di intervento, distinte per funzione e caratteristiche tipologiche:

- **A**- fabbricato di valore storico senza particolari criticità strutturali da risanare con affaccio su via Treponti
- **B**- complesso di fabbricati ex produttivi in avanzato stato di degrado con propria autonomia di accessi e spazi aperti di pertinenza con affaccio su via Bronzetti
- **C**- ex-fabbricato rurale individuato con valore storico da riqualificare con affaccio su via Treponti ed accesso da strada podereale sud.

Obiettivi di rigenerazione urbana

- riqualificazione dell'area urbana da tempo in avanzato stato di abbandono
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano
- recupero del fabbricato nord-est e nord-ovest con flessibilità delle funzioni
- demolizione e ricostruzione per l'area sud ai fini residenziali
- qualificazione di tutti i fabbricati con incremento prestazioni ambientali, energetiche e sismiche
- implementazione della sicurezza urbana.

OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

- miglioramento viabilità esistente con la realizzazione tratto pista ciclabile su via Bronzetti con attraversamento di via Treponti ed accessibilità alla nuova area residenziale anche da est attraverso riqualificazione del tracciato podereale esistente
- integrazione tracciato pista ciclabile provinciale.

(in fase di presentazione dei Permessi di Costruire convenzionati si dovrà valutare la ripartizione degli interventi di riqualificazione territoriale anche per stralci funzionali)

Destinazioni d'uso

Per l'unità **B** si faccia riferimento alle destinazioni della zona B3 e D3, escludendo le destinazioni produttive ed i depositi non compatibili con la funzione residenziale prevalente in zona limitrofa.

Per le unità **A** e **C** si faccia riferimento alle destinazioni della zona D3.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso per le unità **A** e **C**

Demolizione con ricostruzione ai fini residenziali per l'unità **B**.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato autonomo per ogni unità intervento.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art.11 comma 5 l.r.12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente per le unità A-C; la slp non realizzabile nelle unità di intervento A-C potrà essere trasferita come diritti edificatori sull'unità B.

-fino al 20% della slp riconosciuta con la Seconda variante al PGT (2.500 mq.) .

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

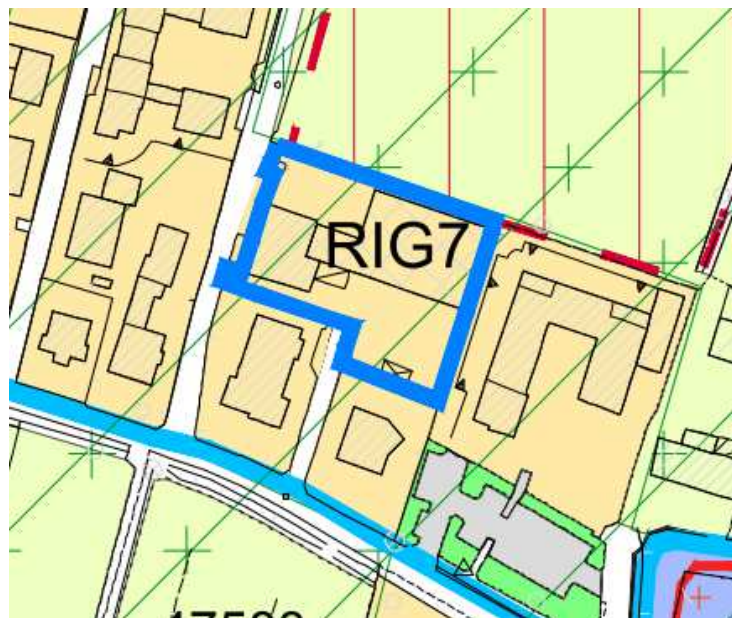
Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26-28 delle NTA per l'unità A-C e art. 27-28 per unità B.

**Descrizione**

- edificio produttivo dismesso in zona residenziale
- affacciato a nord su area agricola di valenza ambientale
- compromissione immagine dell'area del Santuario di Valverde
- rischio per la sicurezza urbana

Obiettivi di rigenerazione urbana

- incentivare riqualificazione dell'area da tempo dismessa
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano
- recupero del fabbricato ai fini residenziali
- qualificazione dei fabbricati con incremento prestazioni ambientali, energetiche e sismiche
- realizzazione di fascia di mitigazione paesaggistica verso area agricola.

Destinazioni d'uso

Si faccia riferimento alle destinazioni della zona B1.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso .

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% dell'indice di zona B1.

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

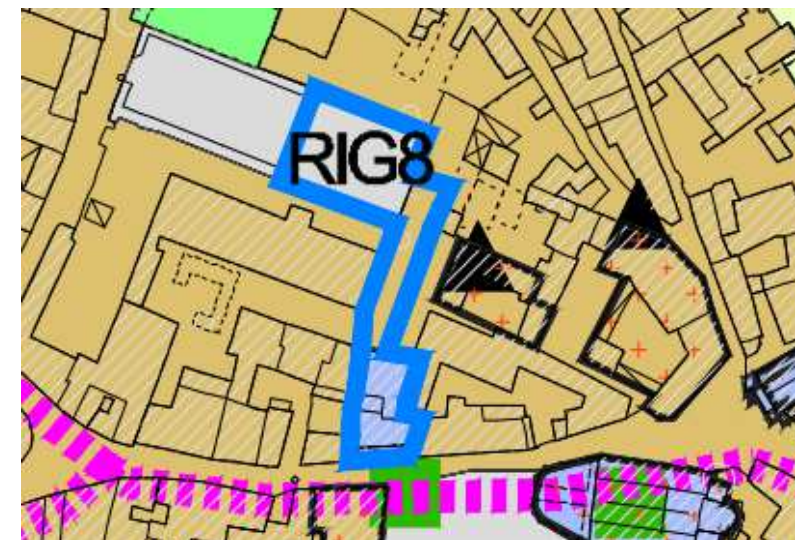
Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 27.

**Descrizione**

- parte di edifici ed aree nella disponibilità comunale
- edifici dismessi da tempo ed in avanzato stato di degrado
- confinante a nord-ovest con parcheggio esistente
- porzioni del fabbricato con rimaneggiamenti moderni
- compromissione immagine del nucleo storico
- rischio per la sicurezza urbana.

Obiettivi di rigenerazione urbana

- realizzazione ampliamento est parcheggi esistente
- realizzazione percorso di collegamento pedonale con p.za Vantini
- riqualificazione edifici in avanzato stato di abbandono e degrado
- incremento prestazioni energetiche e sismiche dei fabbricati
- riqualificazione immagine del nucleo storico
- accrescimento del patrimonio pubblico
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano dell'isolato
- implementazione della sicurezza urbana.

Destinazioni d'uso

- Prevalente: residenza

-Compatibili: tutte quelle ammesse nei Tessuti storici.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Intervento pubblico.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente.

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Finanziamento pubblico.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26.

**Descrizione**

- edifici dismessi da tempo ed in avanzato stato di degrado
- prossimità con la chiesa di San Martino recentemente recuperata
- compromissione immagine del luogo
- rischio per la sicurezza urbana.

Obiettivi di rigenerazione urbana

- riqualificazione edificio in avanzato stato di abbandono e degrado
- incremento prestazioni energetiche e sismiche del fabbricato
- riqualificazione immagine del luogo e dello spazio antistante la Chiesa
- accrescimento del patrimonio residenziale
- reintegrazione funzionale nel sistema urbano dell'isolato
- implementazione della sicurezza urbana.

Destinazioni d'uso

- Prevalente: residenza
- Compatibili: tutte quelle ammesse nei Tessuti storici.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

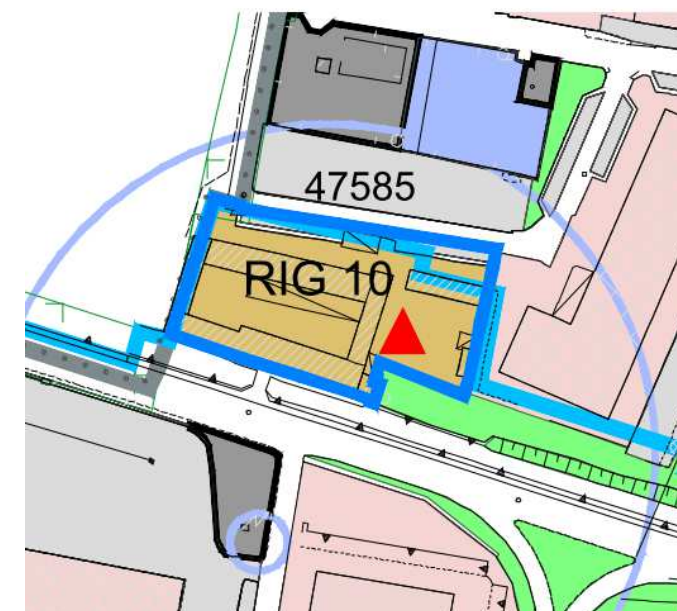
Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26.

**Descrizione**

- ambito oggetto di convenzione urbanistica scaduta
- edifici dismessi da tempo ed in avanzato stato di degrado
- beni tutelati con decreto (art.10 D.Lgs 42-04)
- compromissione immagine del luogo
- rischio per la sicurezza urbana.

Obiettivi di rigenerazione urbana

- recupero funzionale dell'edificio dismesso con funzioni compatibili con il contesto
- mantenimento/valorizzazione degli elementi di carattere storico-architettonico del complesso
- uso pubblico dei parcheggi di proprietà a nord
- riqualificazione immagine del fronte edificato di via Mazzini all'ingresso del territorio comunale
- studio delle mobilità in ingresso all'area per garantire la sicurezza stradale e la fluidità del traffico su via Mazzini.

Destinazioni d'uso

- Prevalente: funzioni terziarie
- Compatibili: tutte quelle ammesse nei Tessuti storici.

Tipo di Interventi

Ristrutturazione con ampliamento slp e cambio destinazione d'uso.

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato.

Limitazioni

Quelle previste per le aree a rischio idrologico molto elevato PAI/PGRA.

Incentivazione edificatoria prevista dall'art. 11 comma 5 l.r. 12-2005 e All.A dgr 3508-2020

-fino al 20% della slp esistente entro la sagoma dell'edificio esistente.

Il perseguimento e l'attuazione delle finalità di cui alla dgr citata dovranno essere dimostrate in sede di presentazione di Istanza autorizzativa.

Incentivazione procedurale

Conferenza di servizi con gli enti interessati per il rilascio titolo autorizzativo.

Incentivazione economica

Riduzione contributo di costruzione come da Dgr XI-3509 del 05/08/2020.

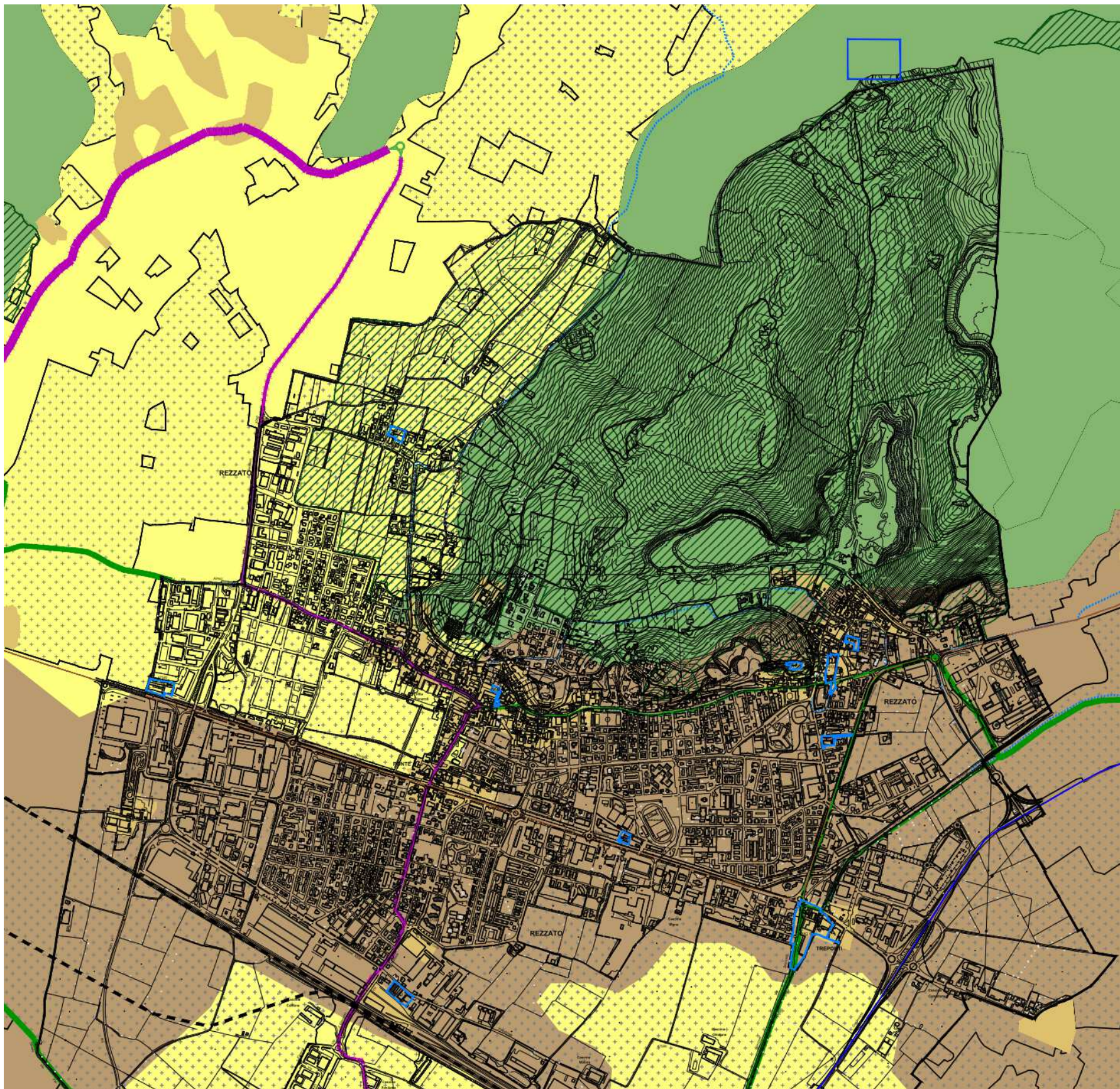
NB: per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scheda si rinvia ai disposti normativi specifici: art. 26.



Tavola 4 Rete ecologica

Legenda

- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
- Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
- Corridoi ecologici secondari
- Corridoi locali
- Varchi RER
 - deframmentario
 - entrambi
 - varco da tenere
- Varchi REP
 - Delimitazione varco
 - Diretrice di permeabilità del varco
 - Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici
- Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie
- Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici
- Diretrici di collegamento esterno
- Principali ecosistemi lacustri
- Zone umide
- Aree ad elevato valore naturalistico
- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- Aree naturali di completamento
- Ambiti urbani o periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
- Ambiti dei fontanili
- Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
- Rete Natura 2000
- Elementi di primo livello della RER
- Parchi regionali nazionali



Rete Verde Provinciale

-  Ambiti agricoli con uso suoli di pianura
-  Strada del vino
-  Sentieri
-  Itinerari ciclopedonali
-  NAF
-  PLIS
-  Aree di elevato valore naturalistico
-  I livello Rer
-  Ambiti di ransizione
-  Ambiti di frangia