

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

PARERE DI CONFORMITA'
AL P.T.C.P.
n.2125 del 15/06/2018

APPROVAZIONE C.C.
CON DELIBERA
n. del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n. ... del

CLAUDIO BUIZZA
ARCHITETTO
via G. Pascoli, 3 - Brescia

GRUPPO DI LAVORO
Settore Urbanistica
Comune di Rezzato

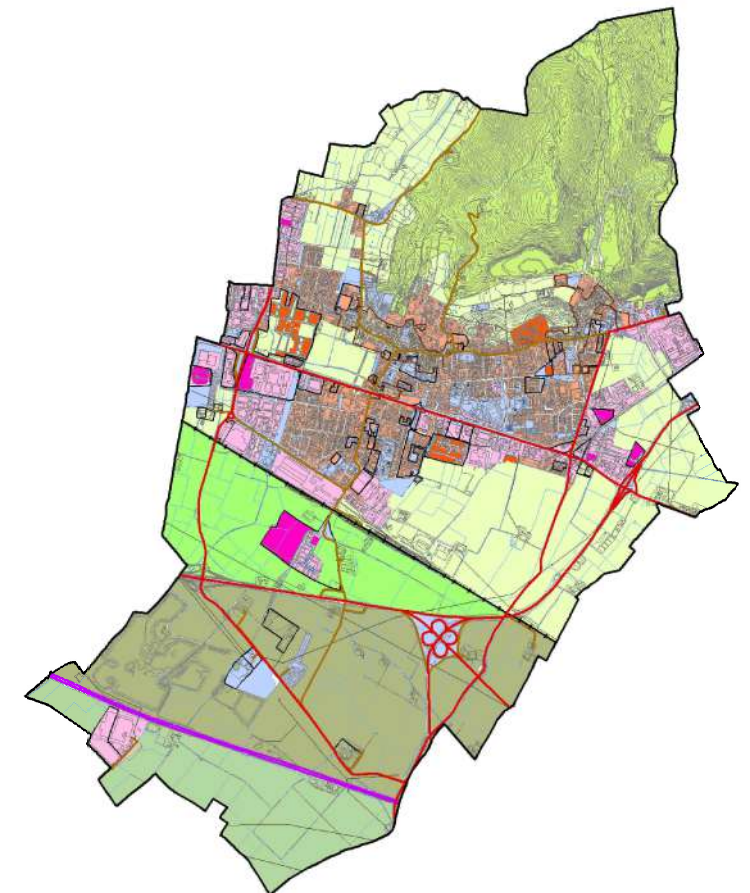
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Giorgio Gallina

responsabile unico del procedimento
arch. Bruna Morari

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI REZZATO

2° VARIANTE



DOCUMENTO DI PIANO
PREVISIONI DI PIANO

P0c_V

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DATA: Luglio 2018

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

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ATDC 5V - SCARONI

A - Localizzazione

Il comparto si trova a sud di via Garibaldi

B – Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, parzialmente edificata, strutture produttive attive/funzionanti.

C - Obiettivi dell'intervento

Sostituzione e riordino edilizio. Ridisegno urbanistico di un'area di trasformazione più estesa.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Conferma di previsione vigente. Nuova articolazione.

E - Vincoli

Fascia di rispetto degli elettrodotti

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: terziario, direzionale e commerciale (ammesse medie strutture di vendita fino a 600 mq), servizi
Compatibili: artigianato di servizio.

I - Destinazioni non Ammissibili

Produttivo e residenza.

L - Prescrizioni per la progettazione

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

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale

Cessione di aree fuori comparto per una quota pari a 1.800 mq

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	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
4.125	2.645	1.800	10	30	30

Q - Cessioni

Da progetto:

Parcheggi mq 886
Verde mq 788

TOT. mq 1.674

cessione di aree fuori comparto destinate a verde di compensazione per una superficie pari a mq 1.800 (ai sensi dell'art. 8 comma 2.4 NTA DdP)

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.

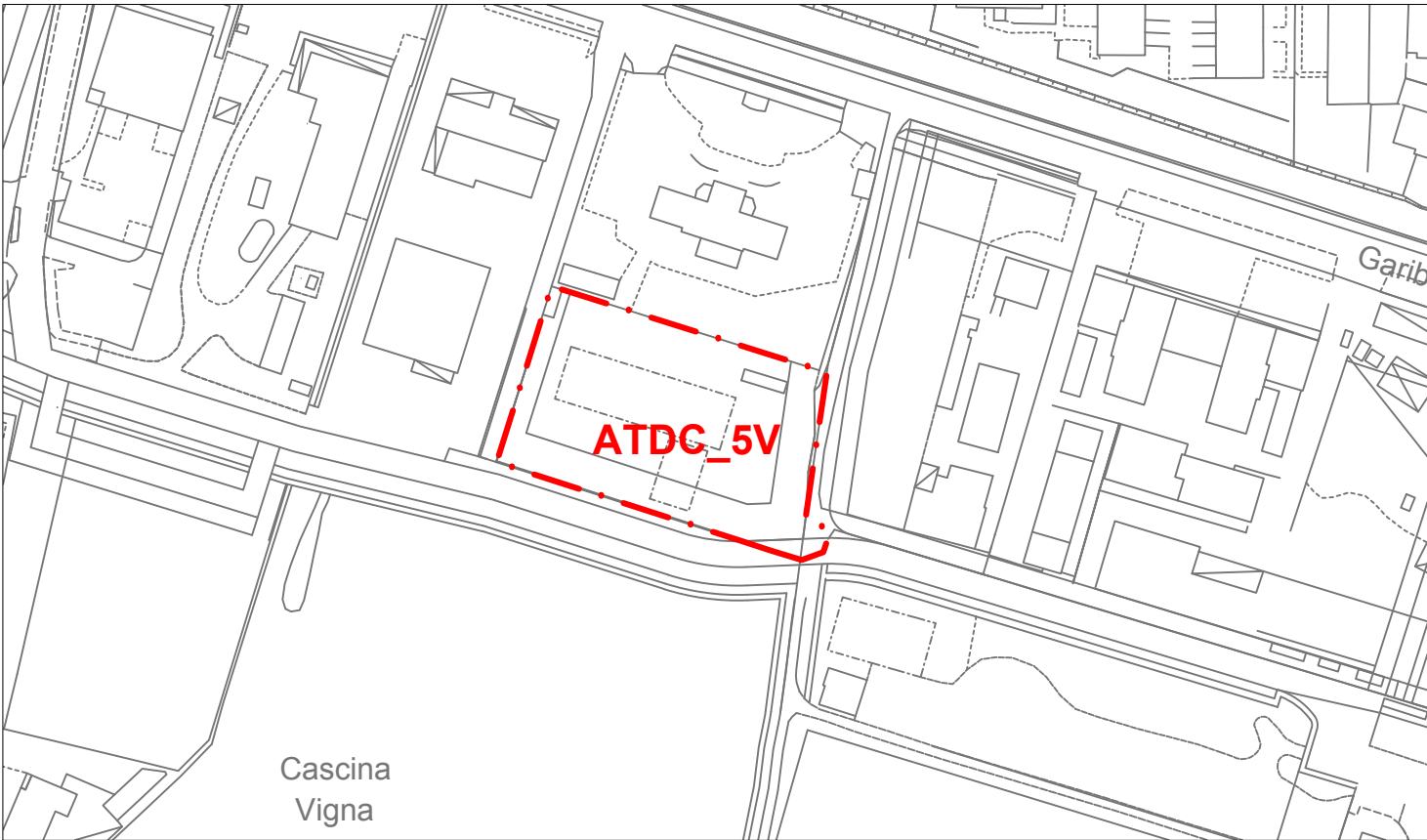
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

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.

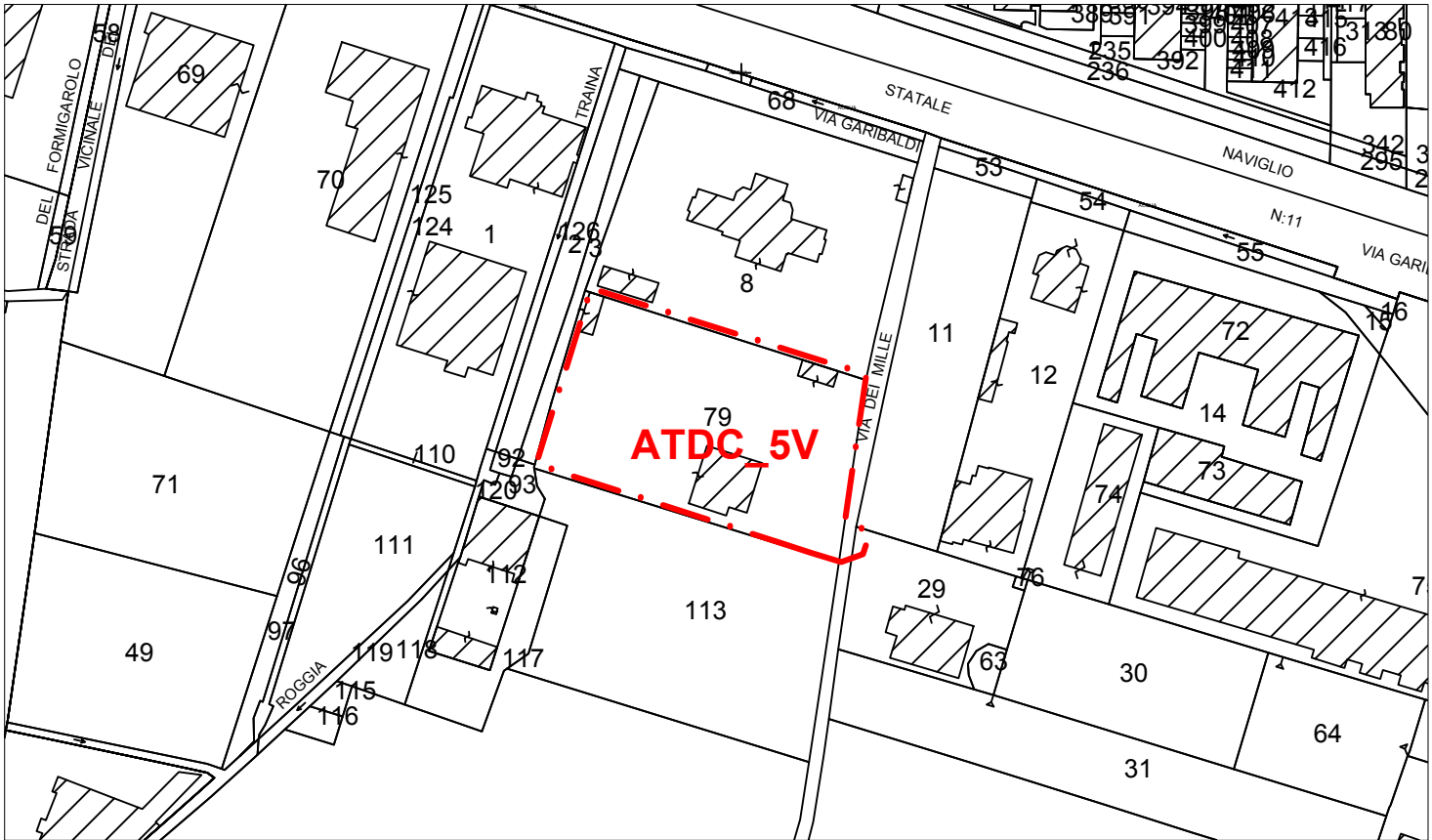
NOTE

- (a) 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%.
- (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

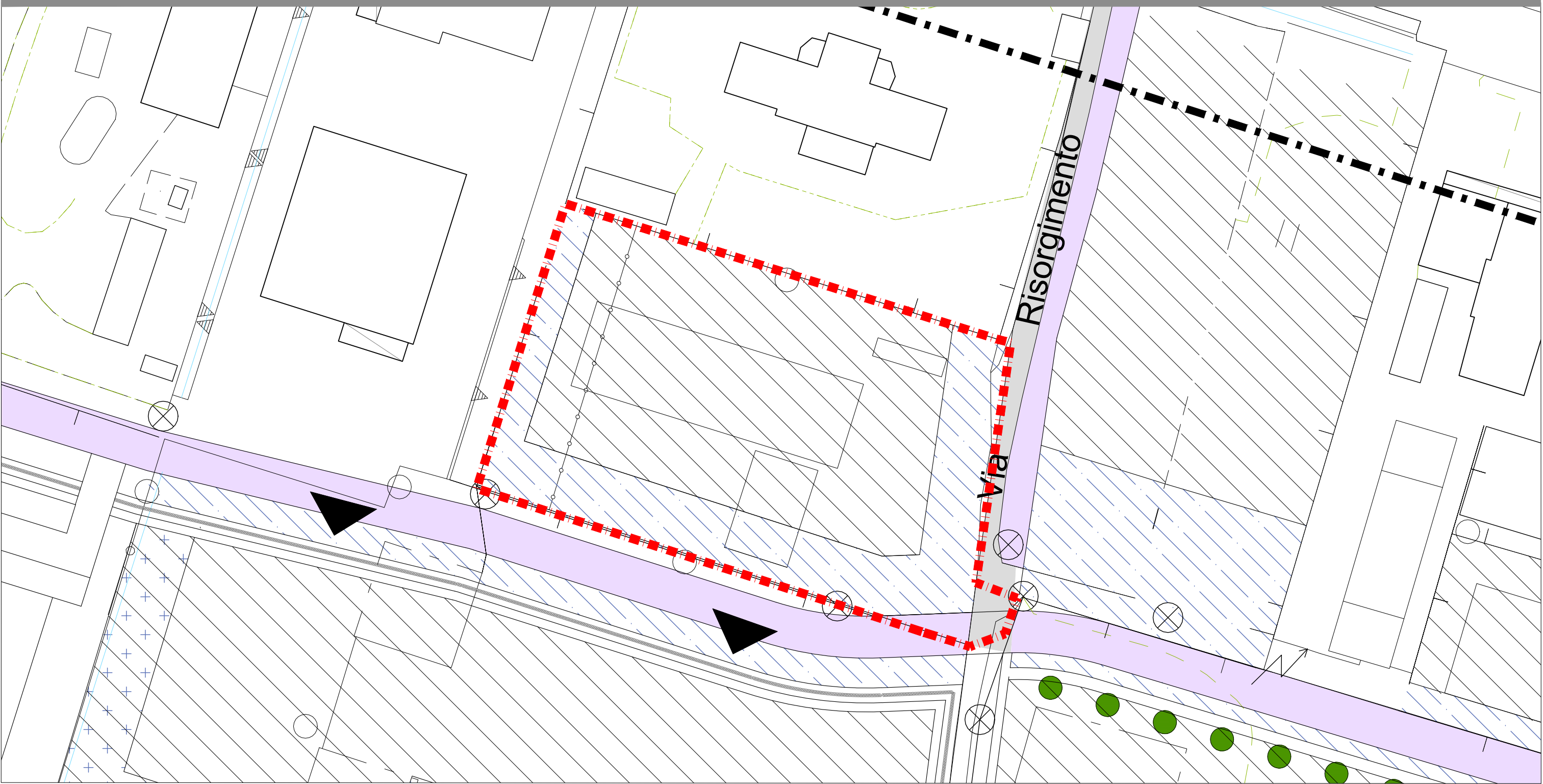


ESTRATTO PGT VIGENTE



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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINAFUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

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.
Riqualficazione/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.

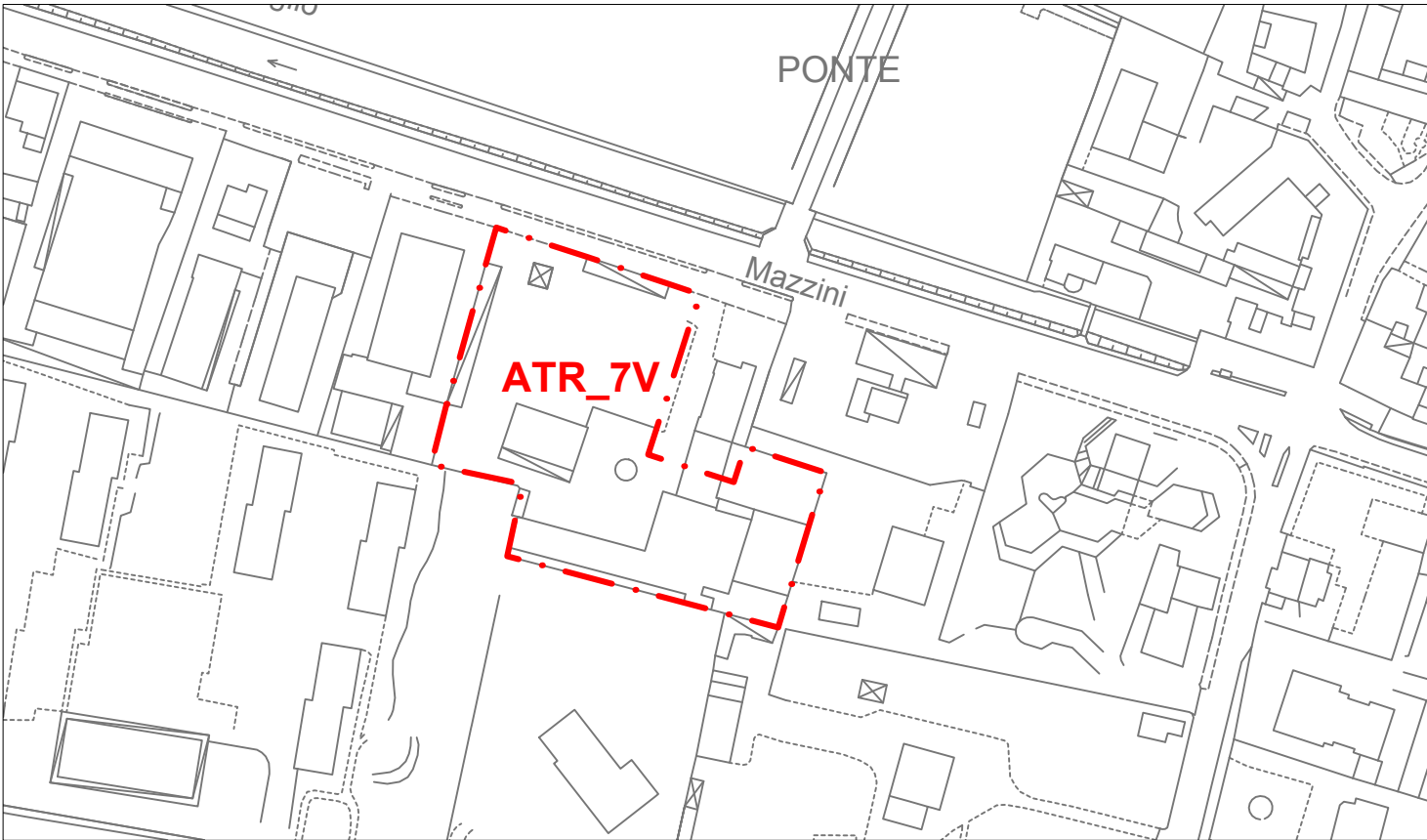
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

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.

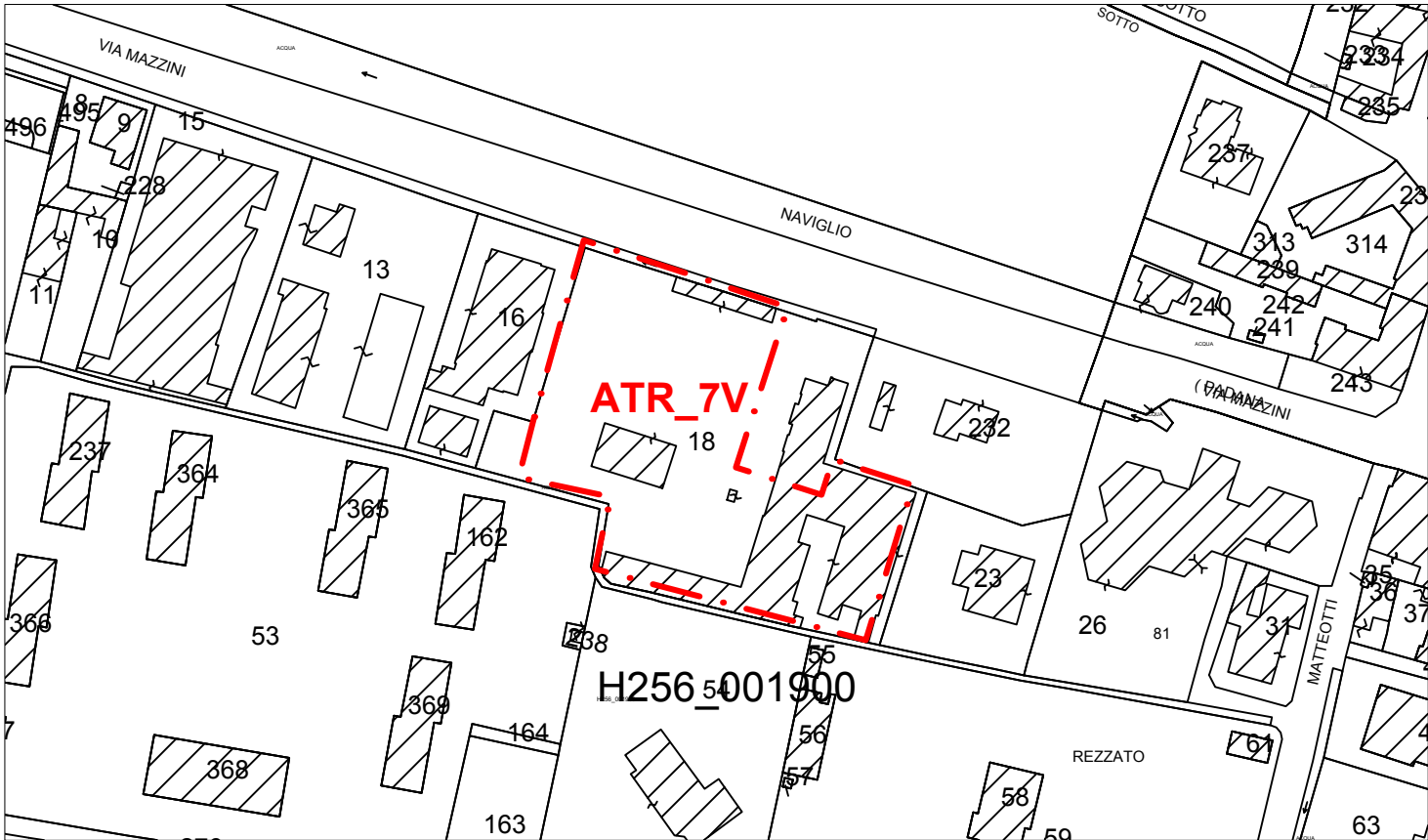
NOTE

- (a) 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%.
- (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.

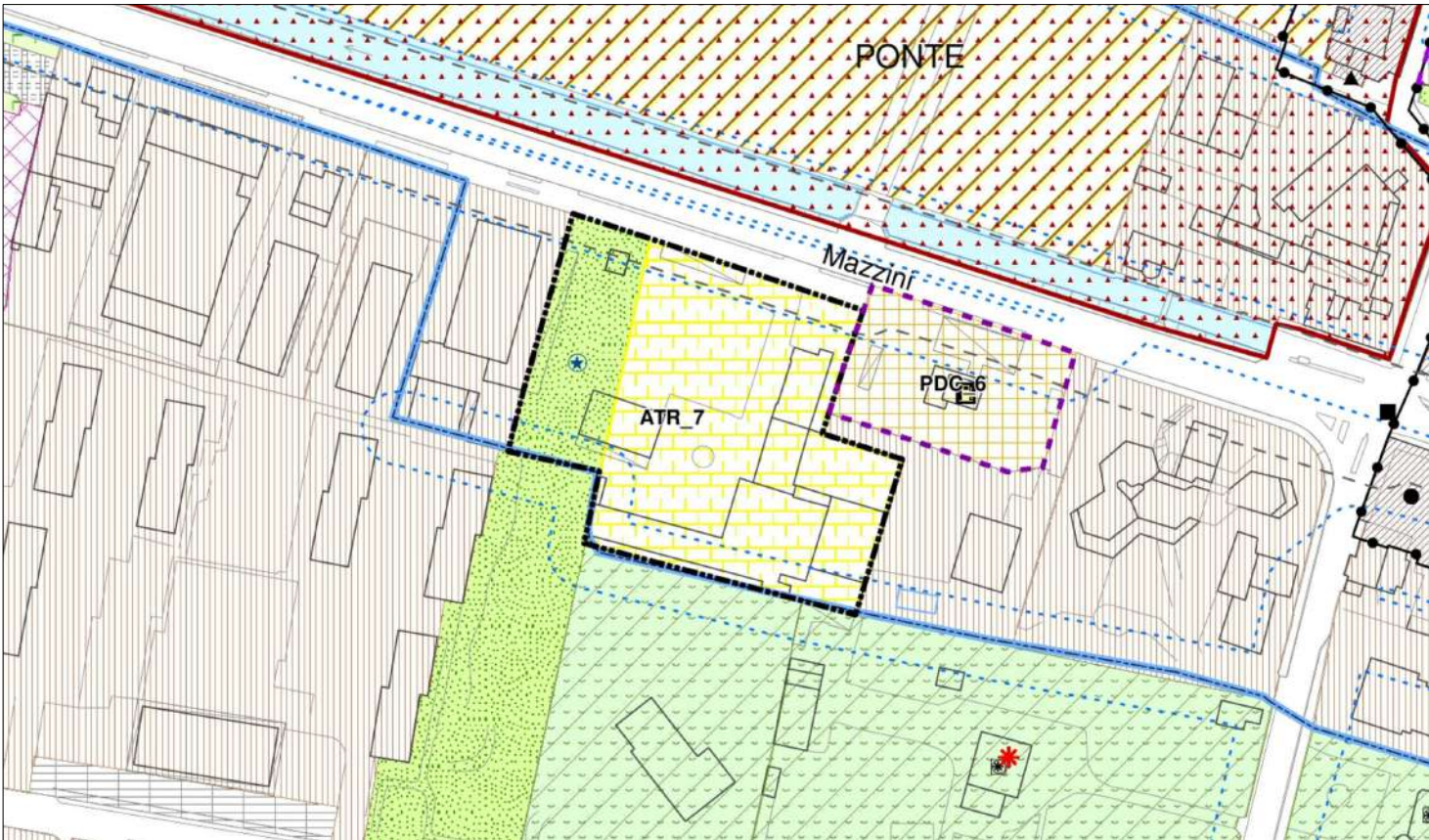
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

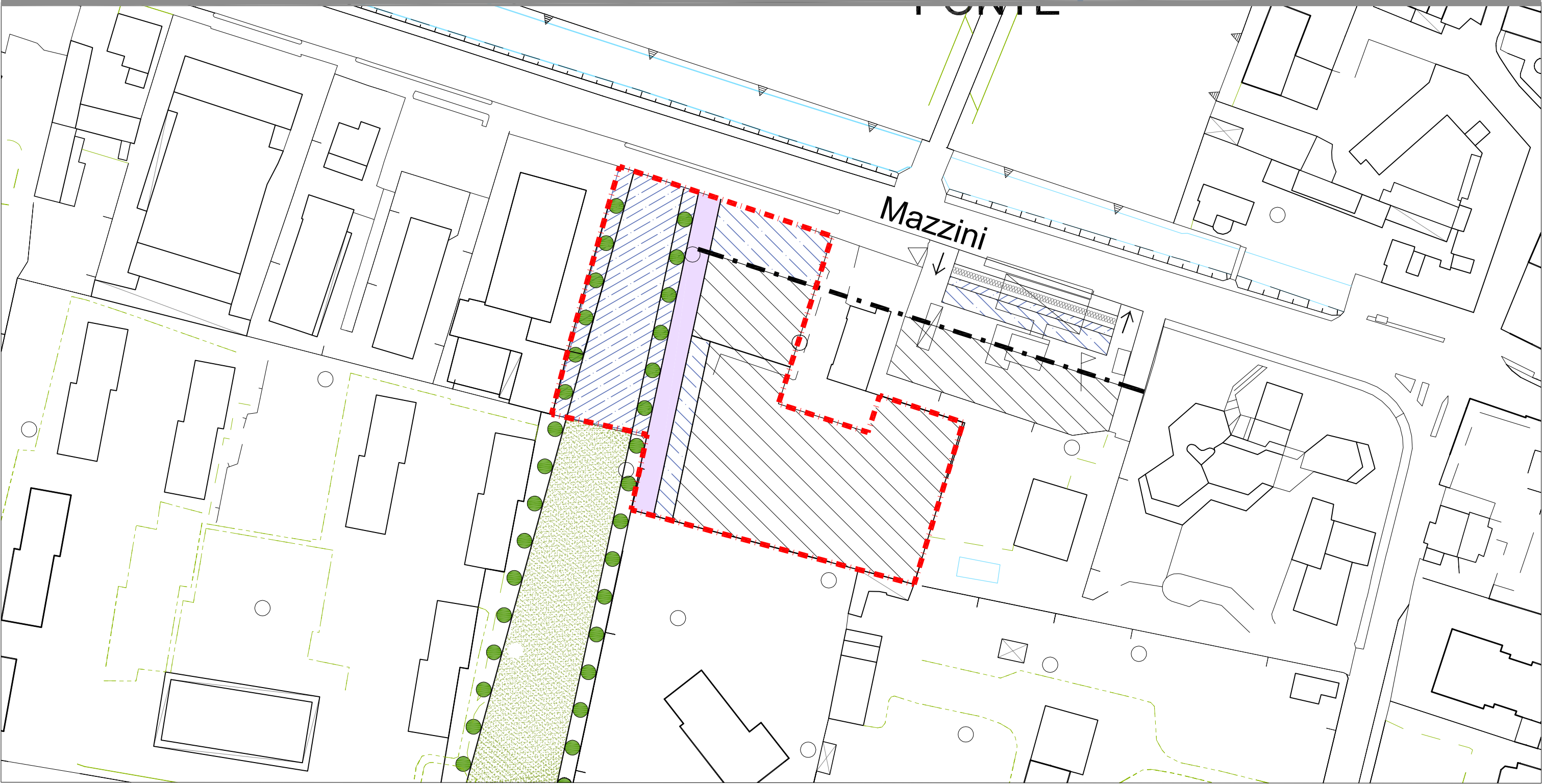


ESTRATTO PGT VIGENTE



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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATR 8 - PL CASA ALBERGO AZZURRA

A - Localizzazione:
Il comparto di nuova individuazione si trova Virle in via Risorgimento.

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:

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

H - Destinazioni Ammissibili:
Prevalente: residenziale

I - Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:
Il progetto dovrà prevedere la demolizione dell'edificio esistente e 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.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale
Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
reperimento di aree per verde di mitigazione e compensazione territoriale pari a mq 2.400.

O - Prescrizioni particolari
Non è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti.

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

ST	SF	Slp	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
7.508	5.015	2.400	7,5	30	35

Q - Cessioni:

Da progetto:
Parcheggi mq 682
TOT. mq 682

Altro:
Carreggiata stradale mq 1.383
Marciapiede mq 260

TOT. mq 1.643

cessione di aree fuori comparto destinate a verde di compensazione per una superficie pari a mq 2.400 (ai sensi dell'art. 8 comma 2.4 NTA DdP).

R - Opere di urbanizzazione
Realizzazione 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 sostanziali sul sistema agronomico e zootecnico in considerazione della scarsa significatività dell'ambito di trasformazione.

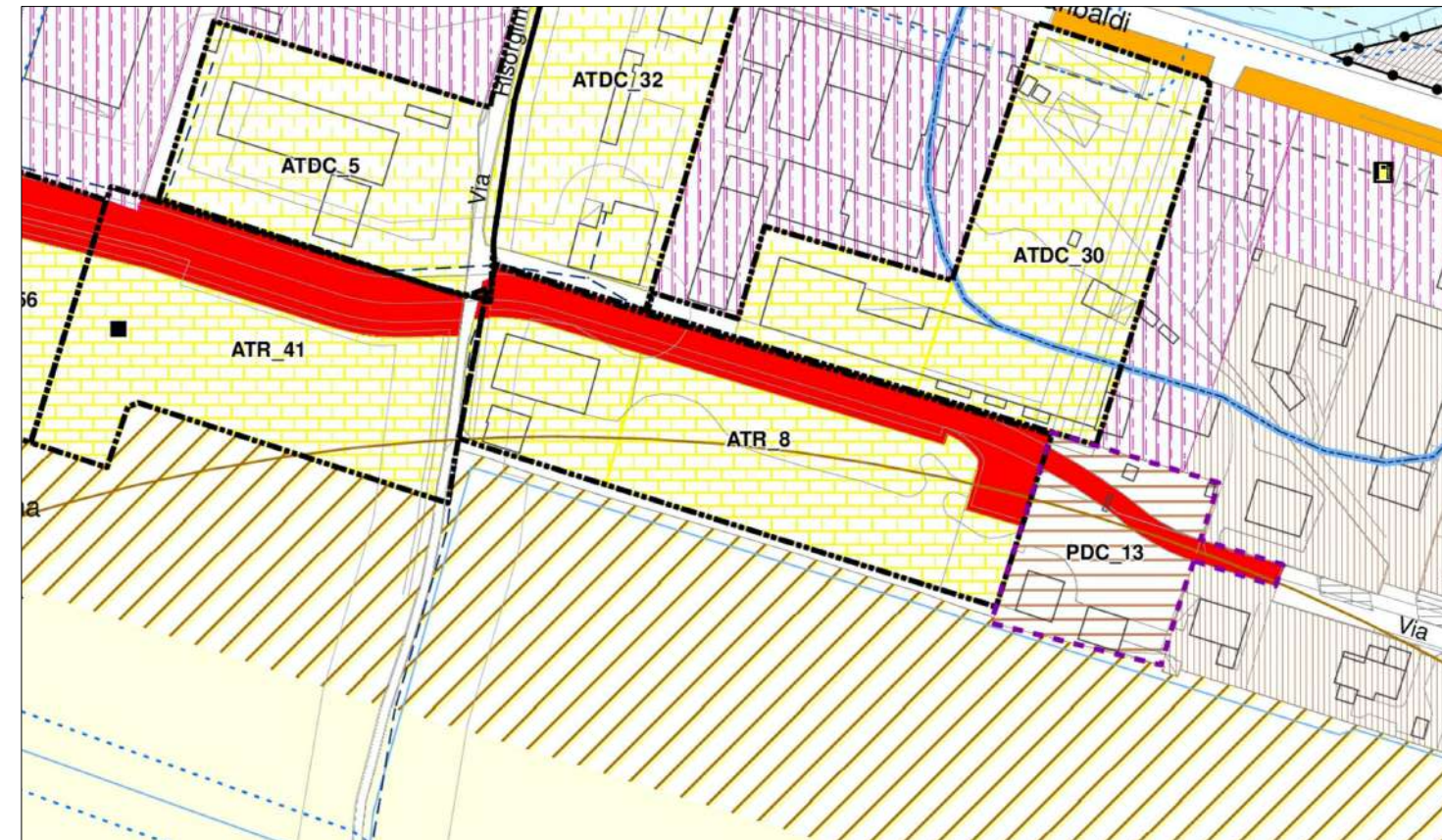
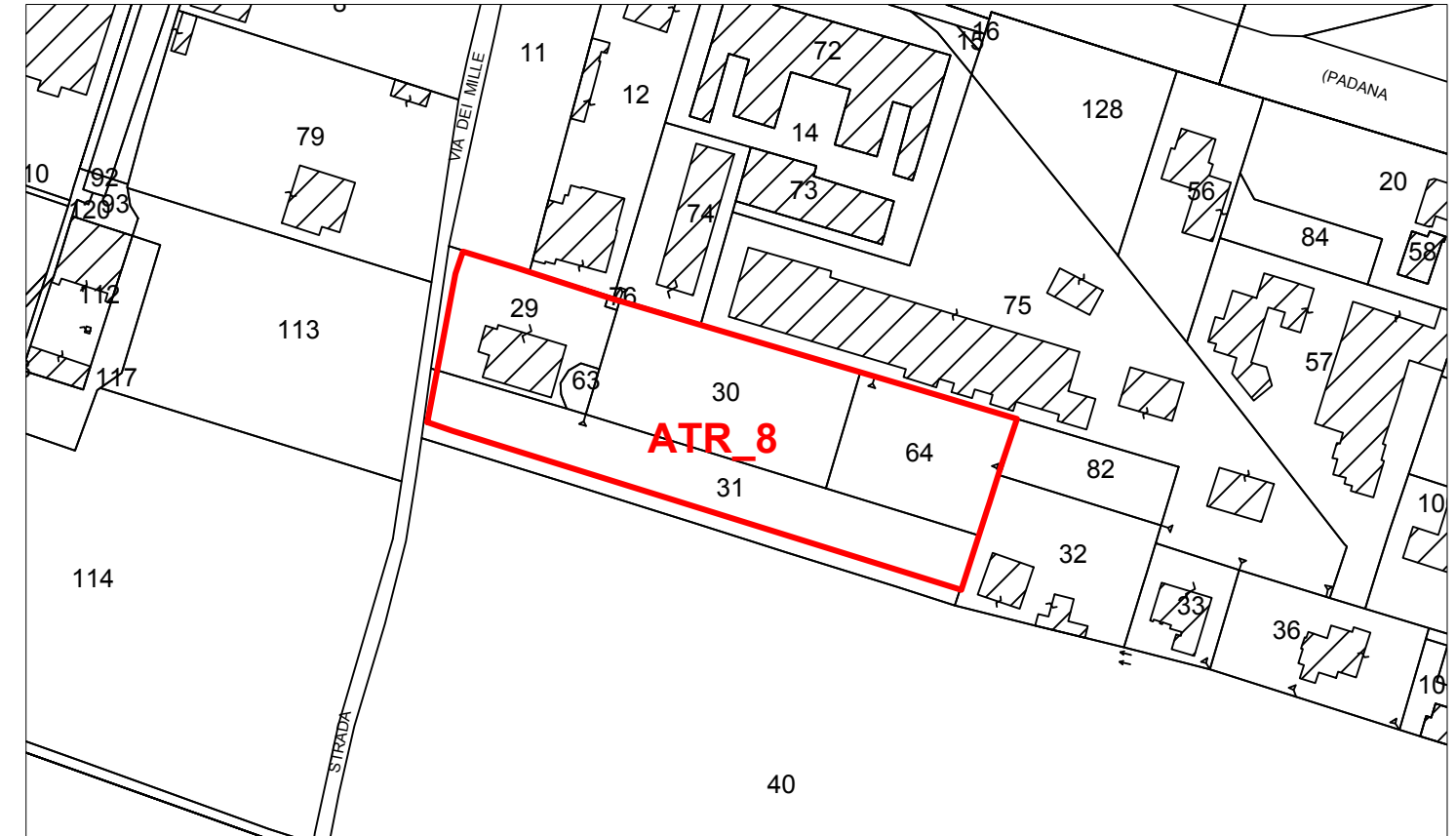
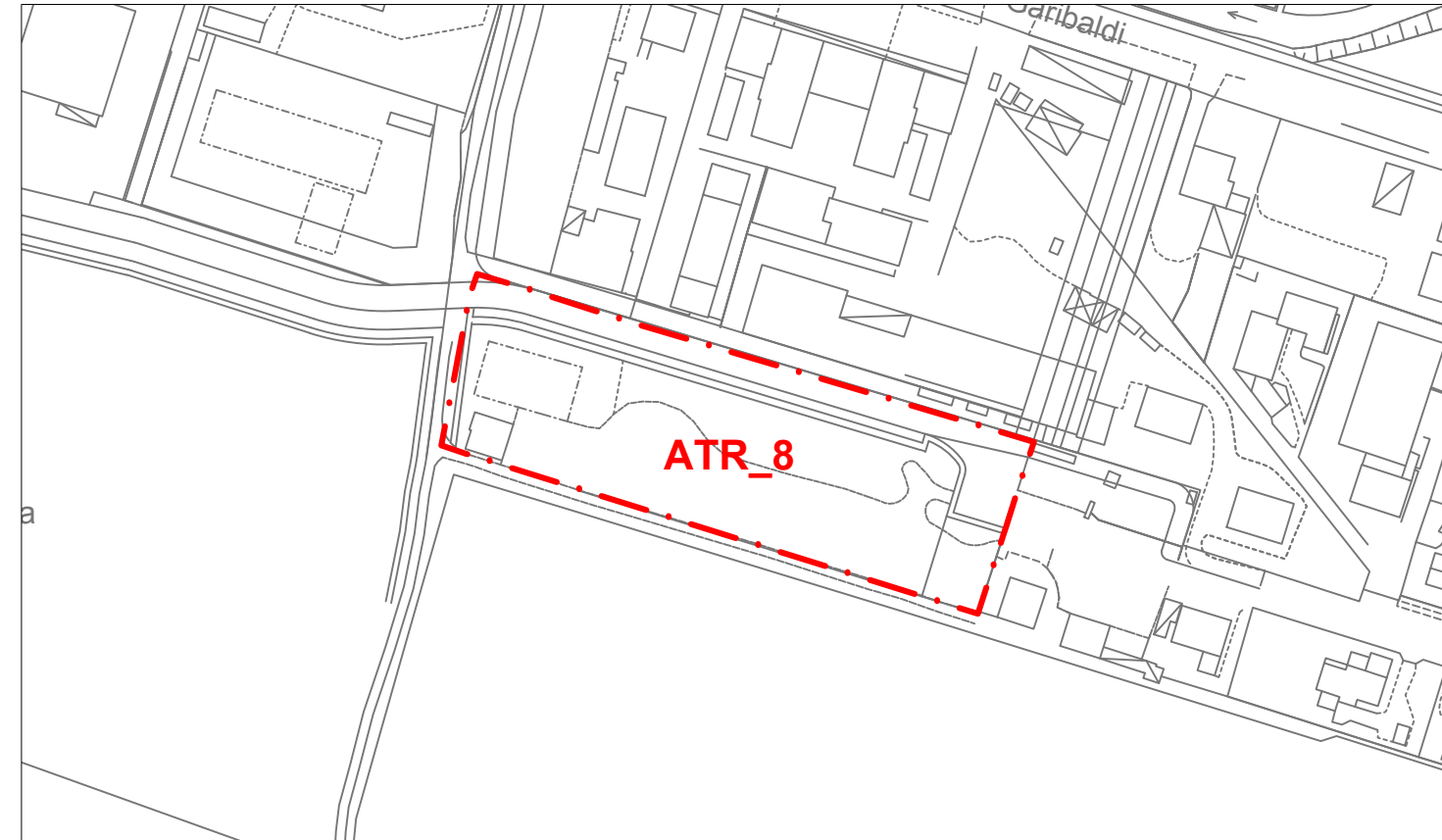
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale
Il progetto di trasformazione urbanistica contribuisce al miglioramento delle condizioni al contesto pur prevedendo nuova edificazione, in quanto consente di introdurre miglioramenti nel sistema della mobilità .e della sosta a ridosso della fascia urbanizzata a sud di via Garibaldi. Inoltre contribuisce in quota parte alla formazione di un demanio di aree di mitigazione ambientale poste a sud del ATR 8.

- NOTE
- a)

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%.
- 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	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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

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 zona agricola parzialmente occupata da edifici produttivi attivi, in parte assoggettata a convenzione urbanistica in essere.

C - Obiettivi dell'intervento:

Definire l'esito di una porzione di territorio, attualmente assoggettata in parte a regime d'uso di territorio agricolo, non edificabile, ricompresa nel perimetro della convenzione urbanistica vigente, contrassegnato con la lettera “A” e suddivisa al proprio interno in 3 ambiti: A1, A2, A3.

L'obiettivo prevede di portare a compimento la trasformazione in atto e di conseguire la realizzazione di un’area comunale organizzata a servizio collettivo prevalentemente scoperto sul quale è ammessa una edificazione minima.

La destinazione prevalente del lotto B.1 è produttiva. Si confermano tutti i contenuti della convenzione già sottoscritta ed assolti gli obblighi convenzionali.

Gli ambiti B1 e B2 rimangono del tutto sollevati da qualsiasi obbligo e coinvolgimento con l'attuazione di quanto previsto nell'ambito “A”.

L'ambito A4 è dotato di autonoma capacità edificatoria come in tabella, assumendo l'obbligo della completa sistemazione delle aree a verde o parcheggio poste a sud del lotto medesimo, nonché dell'acquisizione delle aree oggetto di sistemazione, oltre agli standard relativi, ma rimane estraneo agli obblighi di attuazione delle previsioni in ambito A3. L'area individuata con la sigla A4 deve essere utilizzata in modo unitario con il lotto adiacente con esclusione di ogni possibilità di utilizzo separata sulla base dei parametri indicati nella scheda.

E' peraltro noto che in prossimità del ATP 12 sarà realizzato il tracciato del collegamento metrobus Brescia -San Polino – Rezzato. In tale prospettiva, che appare realistica, qualora la trasformazione del lotto B1 non sia divenuta operativa ed in presenza dell'esistenza del tracciato e del recapito finale in Rezzato, si indica l'opportunità di rivedere l'impianto e le destinazioni d'uso ammesse del lotto B1 al fine di rendere l'intera area più coerente con la realizzazione dell'infrastruttura di mobilità.

Le aree non già edificate in lato est sono oggetto di modifica di destinazione, in parte a destinazione produttiva con la finalità di acquisire la proprietà comunale delle aree rimanenti al fine di realizzare il completamento del disegno urbanistico, opere di inserimento paesaggistico, la realizzazione dello spazio pubblico (ambito A3).

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale modifica delle previsioni in essere, già oggetto di pianificazione attuativa e convenzionamento, con modesto incremento 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 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 - 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 Ammissibili:

Comparto A1, A2: produttivo, artigianato di servizio, magazzini e stoccaggio

Comparto A3: servizi scoperti; ammesso 10% copertura.

Comparto A4: produttivo integrato con la destinazione già insediata.

I - Destinazioni non Ammissibili:

Residenza, terziario.

L - Prescrizioni per la progettazione:

Al perimetro dell'ambito, in particolare sui bordi ad est, in fregio a via San Giacomo, dovrà essere realizzata una banda di verde alberato, corredata da marciapiedi e pista ciclabile il tutto per una larghezza non inferiore a 15 m.

Per quanto possibile, in considerazione della circostanza che trattasi di progetti già convenzionati, nel lotto B1 su tutto il perimetro dovrà essere realizzata una fascia di verde profondo non inferiore a 5 m alberata e con siepe. Il progetto di trasformazione del sedime B1, in lato nord, dovrà realizzare la piena integrazione del raccordo con il progetto di trasformazione dei suoli posti all'intorno della Cascina Curvione. In modo che non sia leggibile una interruzione netta tra i due ambiti.

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.

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

Variante al P.A. vigente con modifica della convenzione in essere con esclusione del sub ambito A4.

	SF	Uf	H max	RC	RP
	(mq)		(m)	%SF	%SF
Subambito A1 ²	8.395	50%	10	50	10
Subambito A2 ²	7.813	50%	10	50	10
Subambito A3	25.876	10%	5	10	10
Subambito A4	1.052	40%	10	40	10
Subambito B1 ⁽¹⁾	81.019				

(1) valgono i dispositivi della convenzione in essere.

(2) I lotti individuati con le sigle A1 e A2 possono essere oggetto di attuazione congiunta, individuando un nuovo perimetro unitario, in tal caso la realizzazione della nuova strada pubblica potrà essere contenuta in una soluzione più ridotta che contempli la possibilità di un rigiro per l'inversione di marcia e l'idonea dotazione di parcheggi pubblici. In tal caso la superficie fondiaria sarà di conseguenza modificata come da nuova soluzione e costituirà il riferimento per il calcolo degli indici urbanistici indicati nella soprastante tabella.

Q - Cessioni

Le cessioni di aree per la realizzazione dei servizi di nuova individuazione rimangano totalmente a carico dei sedimi indicati con le sigle A.1 e A.2 sollevando da ogni onere conseguente all'attuazione le proprietà dei sedimi già edificati.

Le aree di cessione dovranno essere cedute complete delle seguenti sistemazioni:

- attrezzamento dell'area a parcheggio mq 1.012
- sistemazione dell'area destinata a spazio eventi mediante formazione di pavimentazione in terra battuta mq 14.755. Dovrà essere inoltre realizzata, all'interno dello spazio destinata a feste in posizione da precisare, una tettoia in struttura metallica con copertura attrezzata per posizionare pannelli fotovoltaici della superficie minima non inferiore a 60 mq
- sistemazione del verde al contorno comprensivo di alberature mq 8.452, verde delle infrastrutture mq 7.043.

In presenza di diverso orientamento dell'Amministrazione Comunale all'atto della realizzazione delle opere, sarà ammessa la monetizzazione di dette opere, ovvero la conversione in opere diverse, a servizio dell'area che saranno definite nel dettaglio a parità di valore.

R - Opere di urbanizzazione

- attuazione delle opere previste sulle aree di cessione
- solo conferimento all'A.C. senza oneri del sedime indicato con la lettera A3

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

Il progetto di trasformazione urbanistica non determina impatti rilevanti sul sistema agronomico e zootecnico in quanto trattandosi di aree marginali.

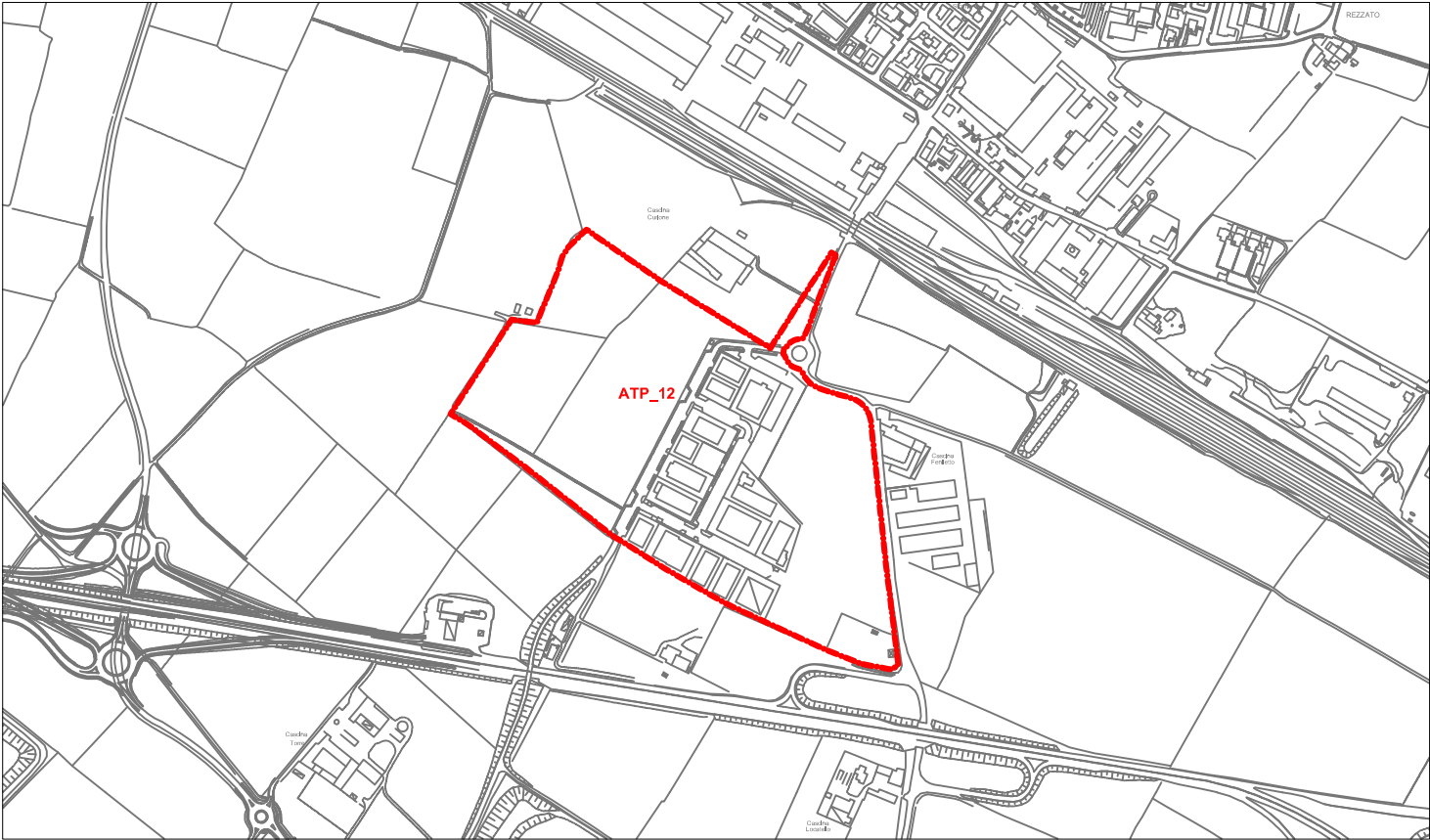
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale
Il progetto di trasformazione urbanistica determina limitati impatti sul sistema ambientale.

OPZIONE 2
ATP 12 V
Viene individuata una opzione alternativa all'attuazione già convenzionata. Essa costituisce la previsione di variante dell'ambito che costituirà orientamento per un procedimento di variante urbanistica. Tale procedimento sarà ampliato al termine di validità della convenzione urbanistica in essere (PL Curvione).
Lo schema insediativo individuato costituisce indirizzo operativo. Le destinazioni ammesse sono così articolate: produttivo, artigianale, direzionale, commerciale non alimentare (compresa la media distribuzione fino al limite massimo di mq 600,00).
Segue tabella.

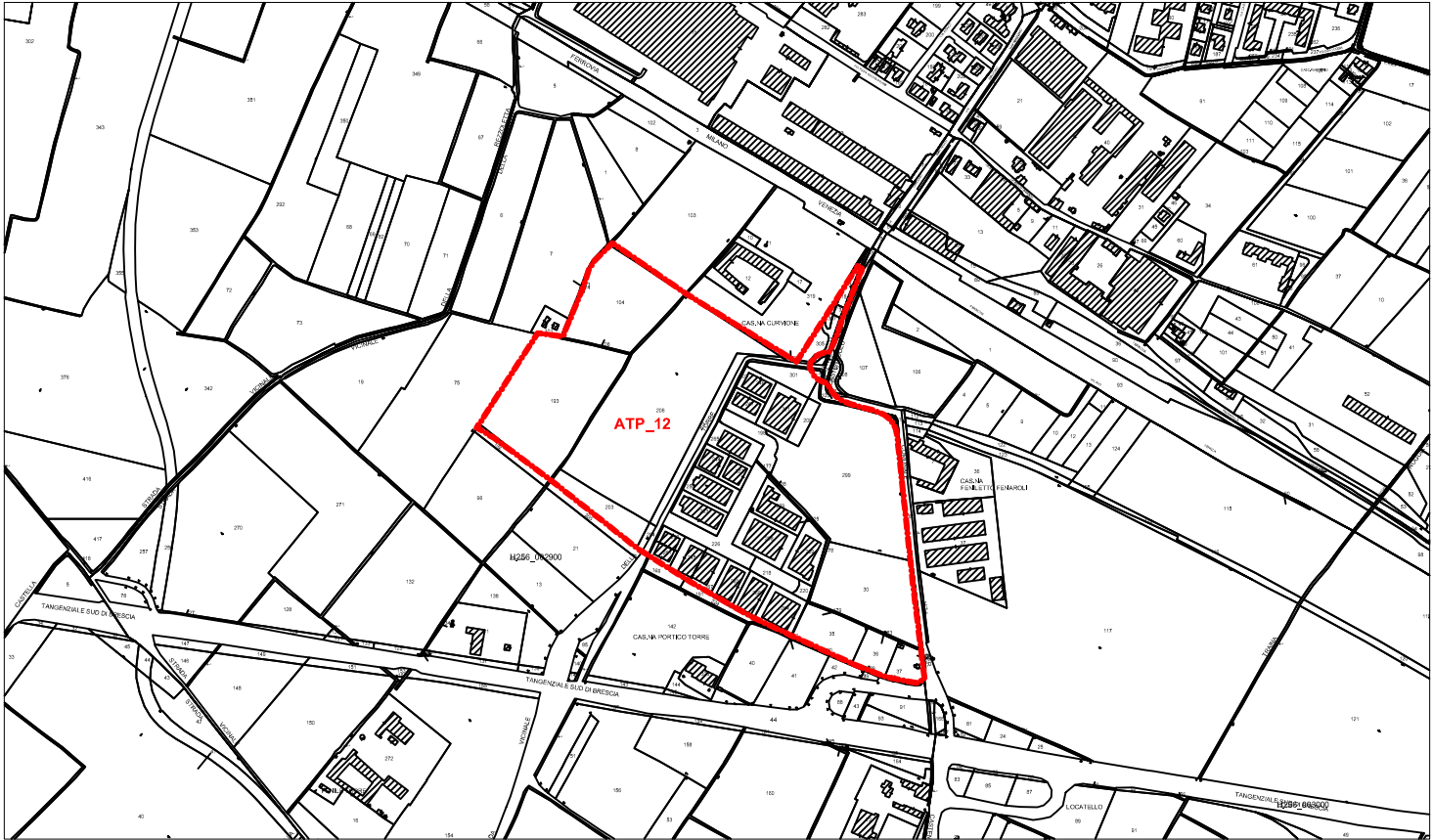
	SF	Uf	H max	RC	RP
	(mq)		(m)	%SF	%SF
Subambito B1	27.620	50%	10	50	10

- NOTE**
- (a) 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%.
 - (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.

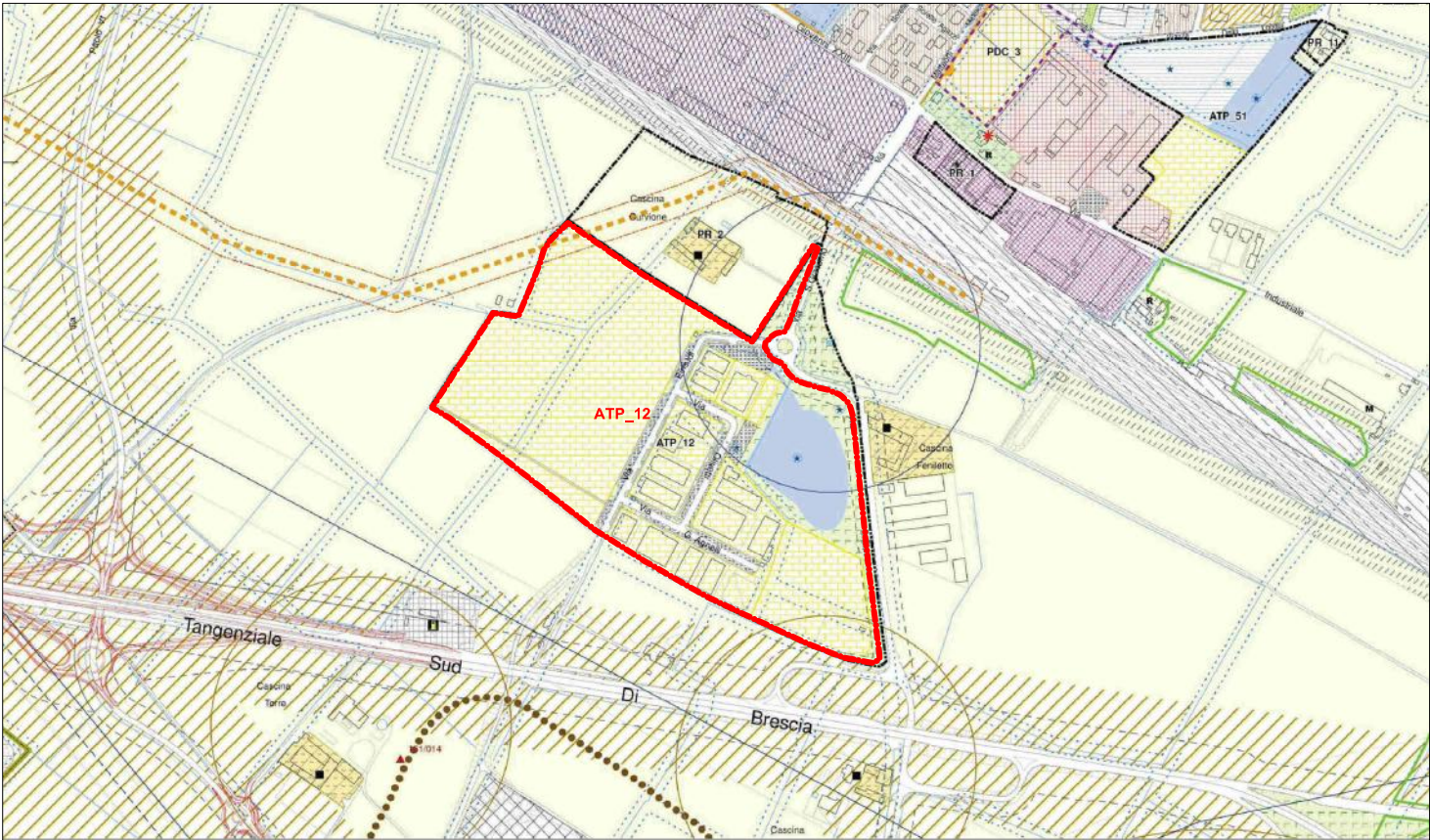
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



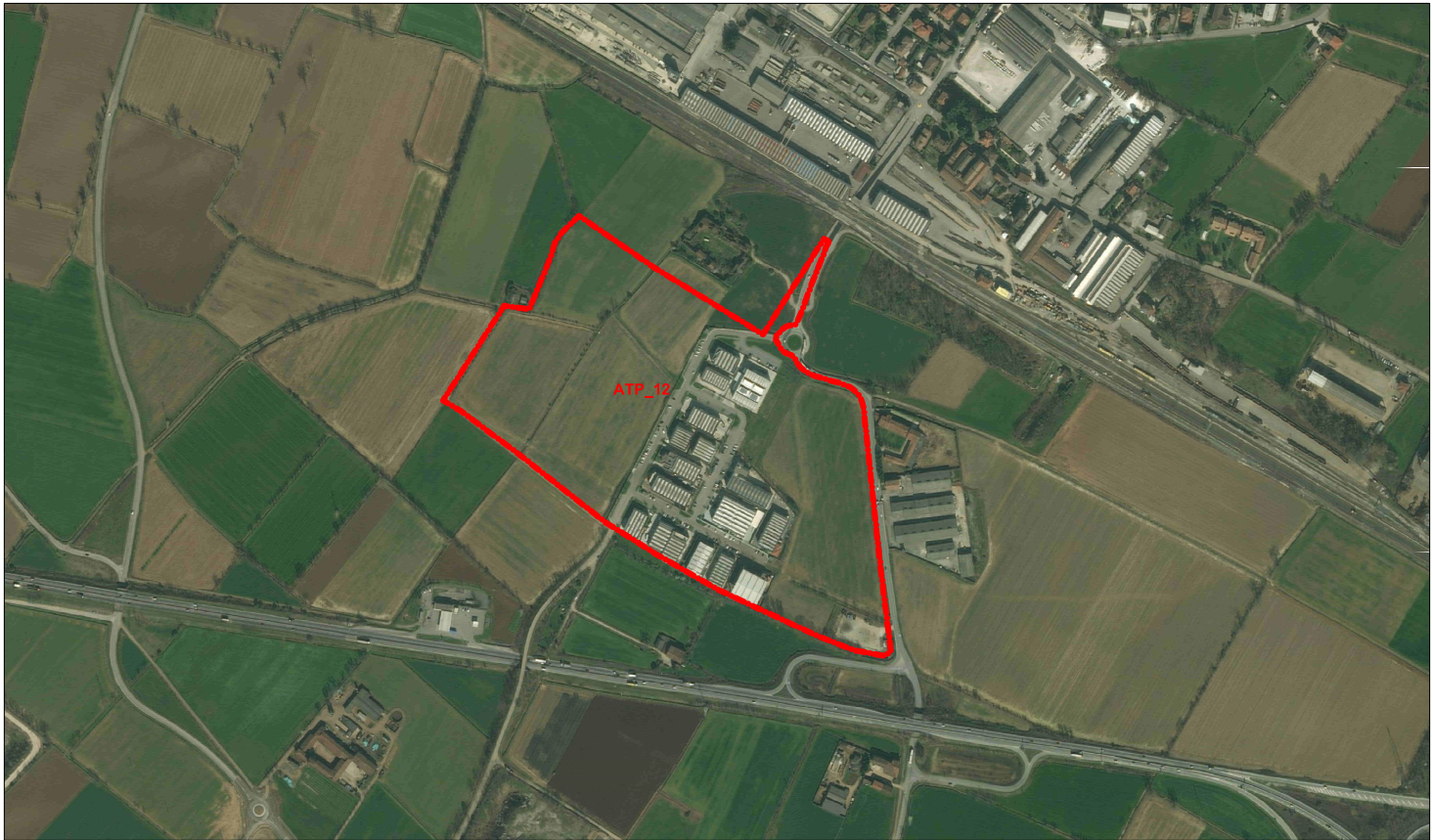
ESTRATTO CATASTALE

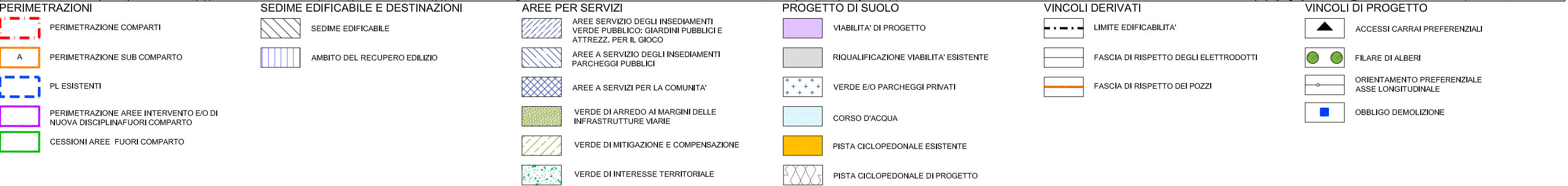
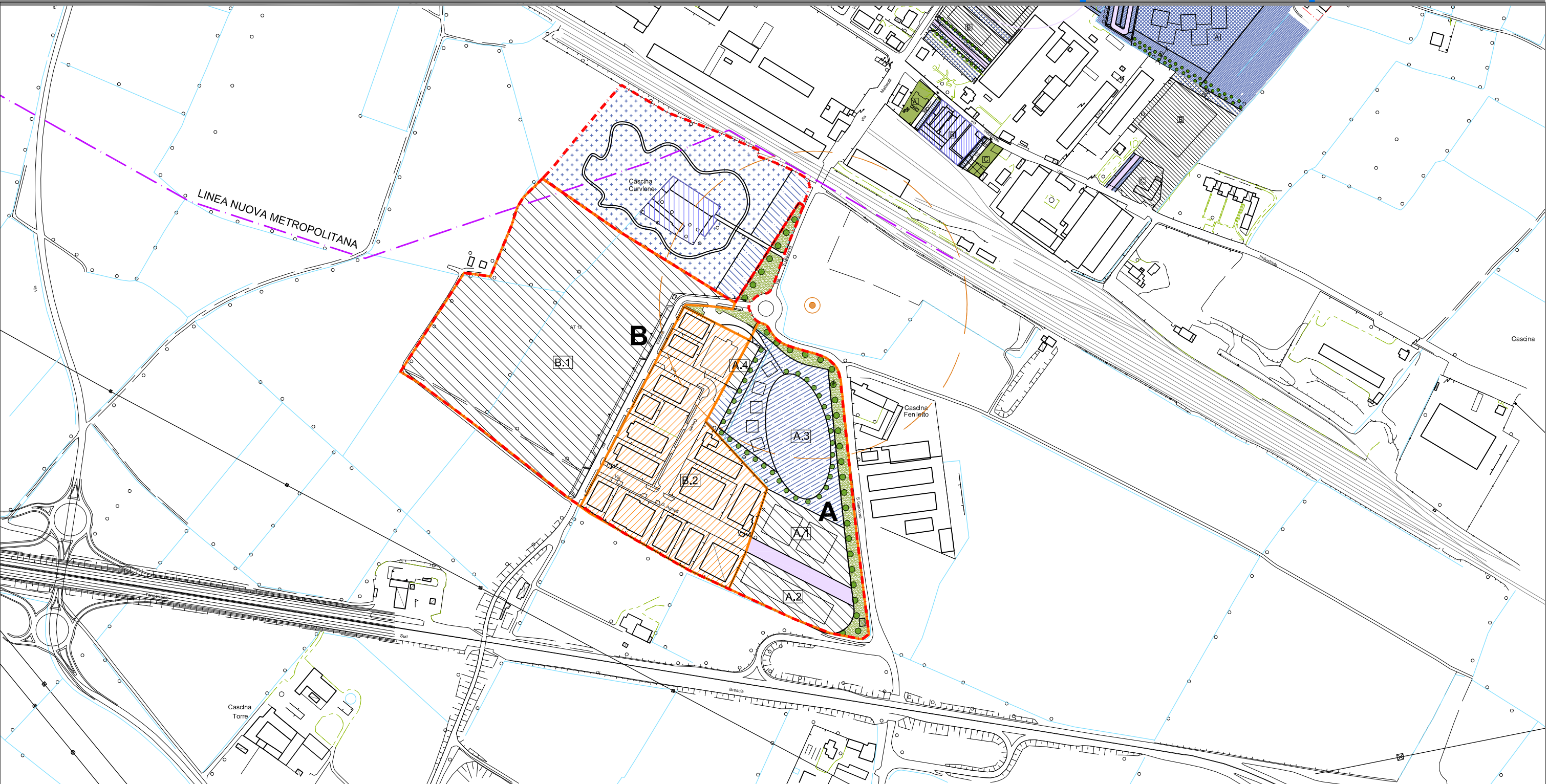


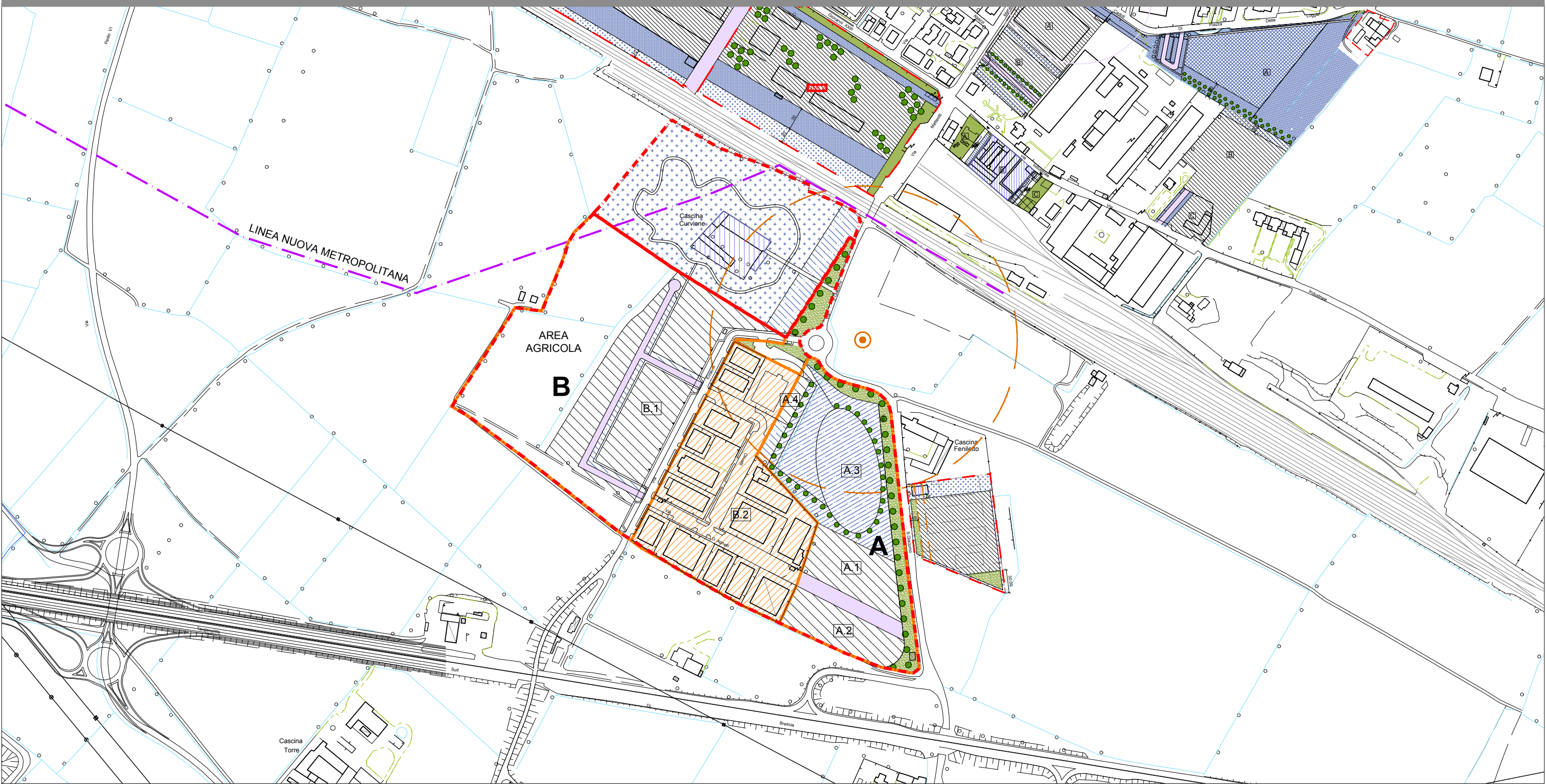
ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINAFUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATR 14 – EX MICROPLASTICA

A - Localizzazione:
 Il comparto di nuova individuazione si trova a Virle tra via Bronzetti e via Treponti

B – Caratteri morfologici e funzionali:
 Area pianeggiante contigua al territorio urbanizzato.

C - Obiettivi dell'intervento:
 Riqualificare e razionalizzare un complesso edificato dismesso da molti anni.

D – Riconferma/Nuova Previsione:
 L'ambito era già oggetto di previsione trasformativa nel PRG vigente.

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)
 Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.
 Fascia di rispetto stradale sul lato ovest dell'area.
 Il subambito individuato a nord dell'area comprende un edificio sottoposto a tutela dall'art. 13 delle N.T.A. del PdR.

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

Indagini archeologiche
 Preventive puntuali o analisi generali.

H - Destinazioni Ammissibili:
 Subambito A:
 Prevalenti: Commercio di vicinato, terziario direzionale, residenza, pubblici esercizi.

Subambito B: Prevalente: Residenza,
 Compatibili: Pubblici esercizi 3.f), funzioni terziarie 6), funzioni ricettivo/alberghiere 7).

I - Destinazioni non Ammissibili:
 Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:
 L'eventuale recinzione in lato est dovrà essere arretrata di 10 metri dalla Roggia Lupa.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale
 Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
 dovrà essere conferita la porzione di aree poste a ovest di via Bronzetti in modo da costituire un unico ambito di verde pubblico unitamente alle aree già di proprietà comunale.

O - Prescrizioni particolari:
 All'interno del subambito A l'area indicata a verde e parcheggi privati costituisce pertinenza comune inalienabile e non divisibile del comparto oggetto di restauro già edificato su via Treponti.
 Il comparto edificato è assoggettato alla disciplina di Piano di Recupero con possibilità di ricomposizione volumetrica con le modalità definite nel PDR.
 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

Subambito A: PR Subambito B:
 PA

ST = 15.317 mq					
	SF	Slp	H max	RC	RP
	(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
Subambito A	5.138	= esistente	= esistente	= esistente	= esistente
Subambito B	3.605	2.500	7,5	45	30
ALTRO	3.574	-	-	-	-

Q - Cessioni

Da progetto: Parcheggi Verde	mq	1.074
	mq	2.435

R - Opere di urbanizzazione
 - attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

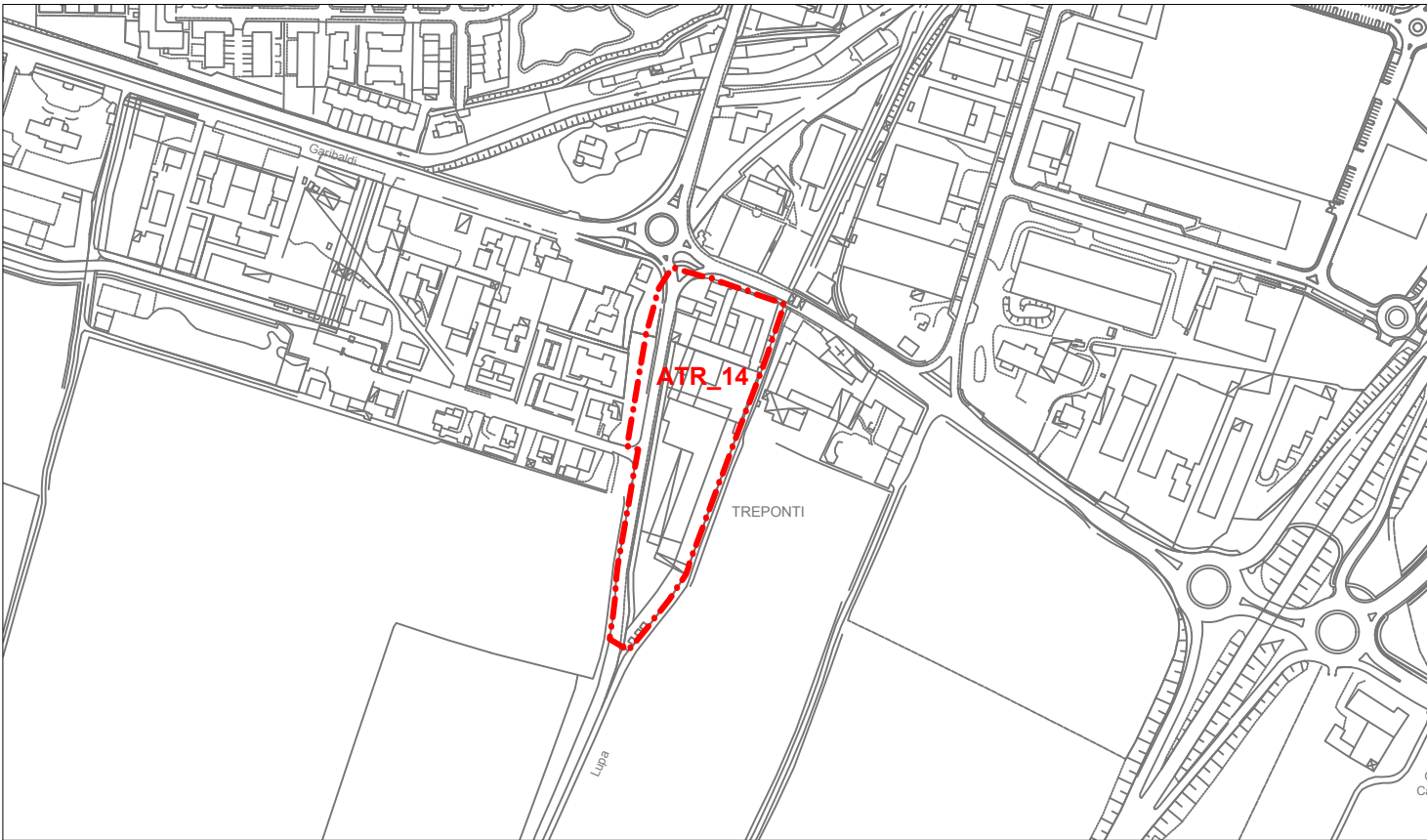
S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico – zootecnico
 Il progetto di trasformazione urbanistica non determina impatti sul sistema agronomico e zootecnico trattandosi di suolo già urbanizzato.

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.

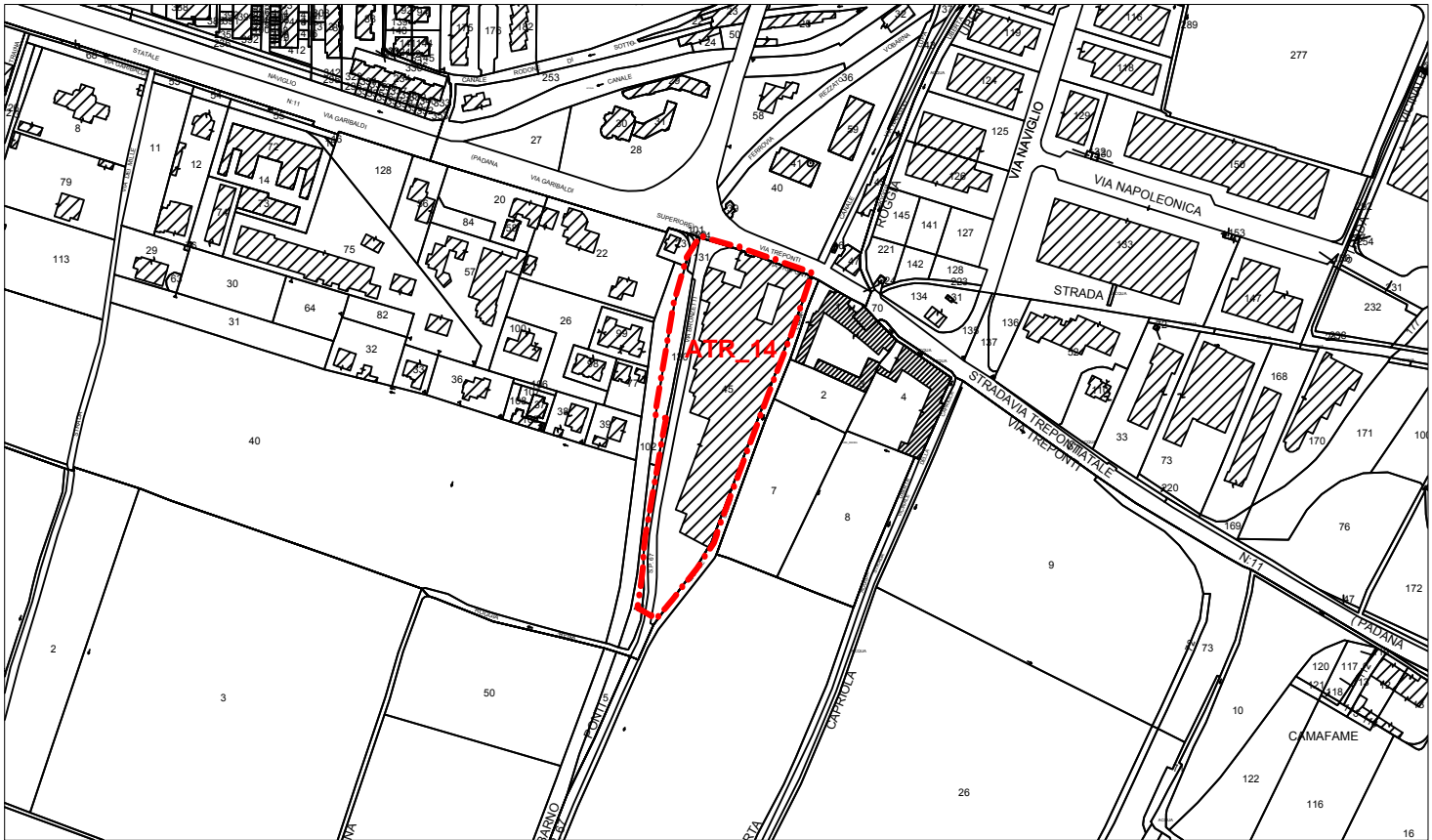
NOTE

- (a) 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%.
- (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.

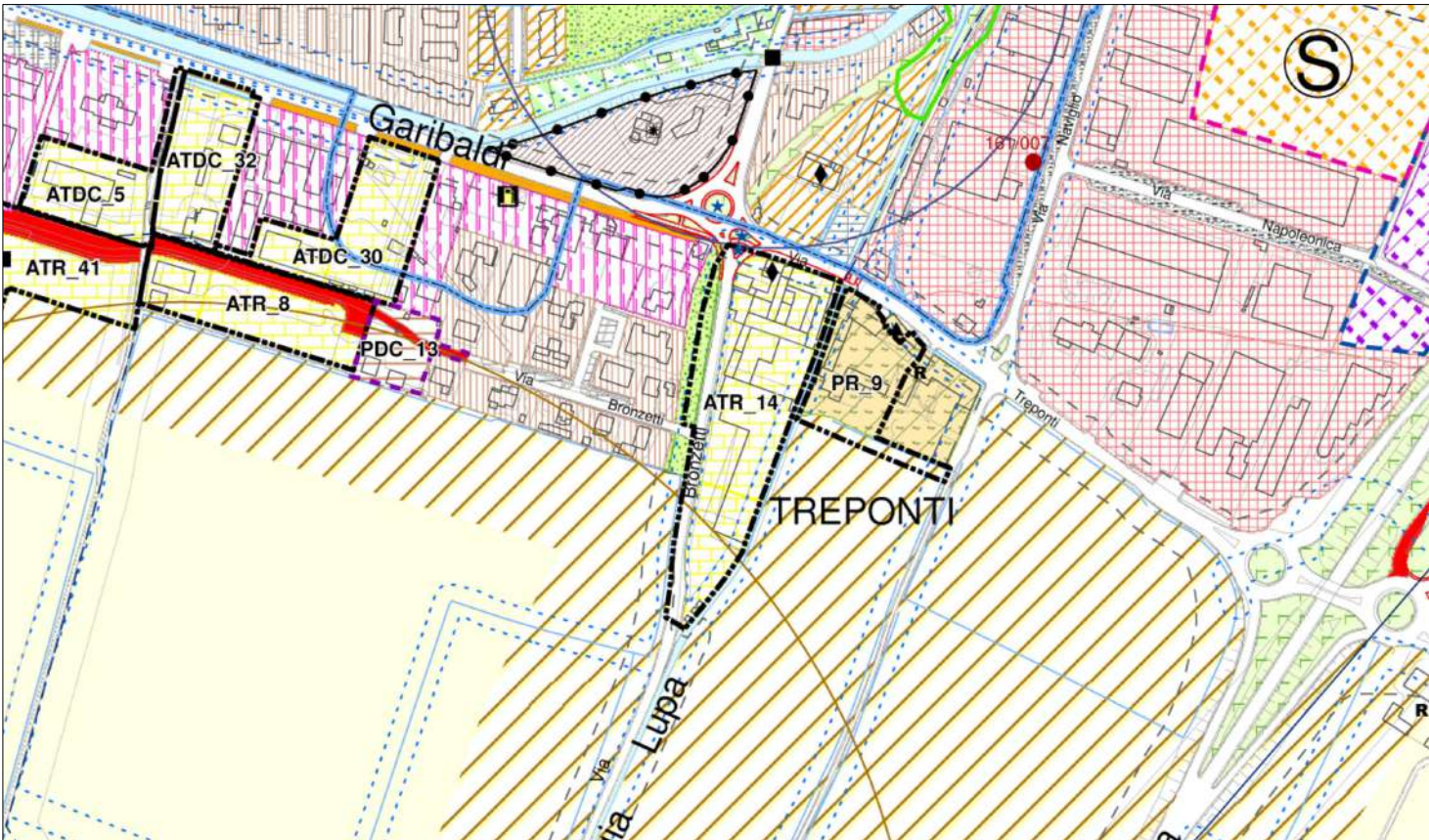
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

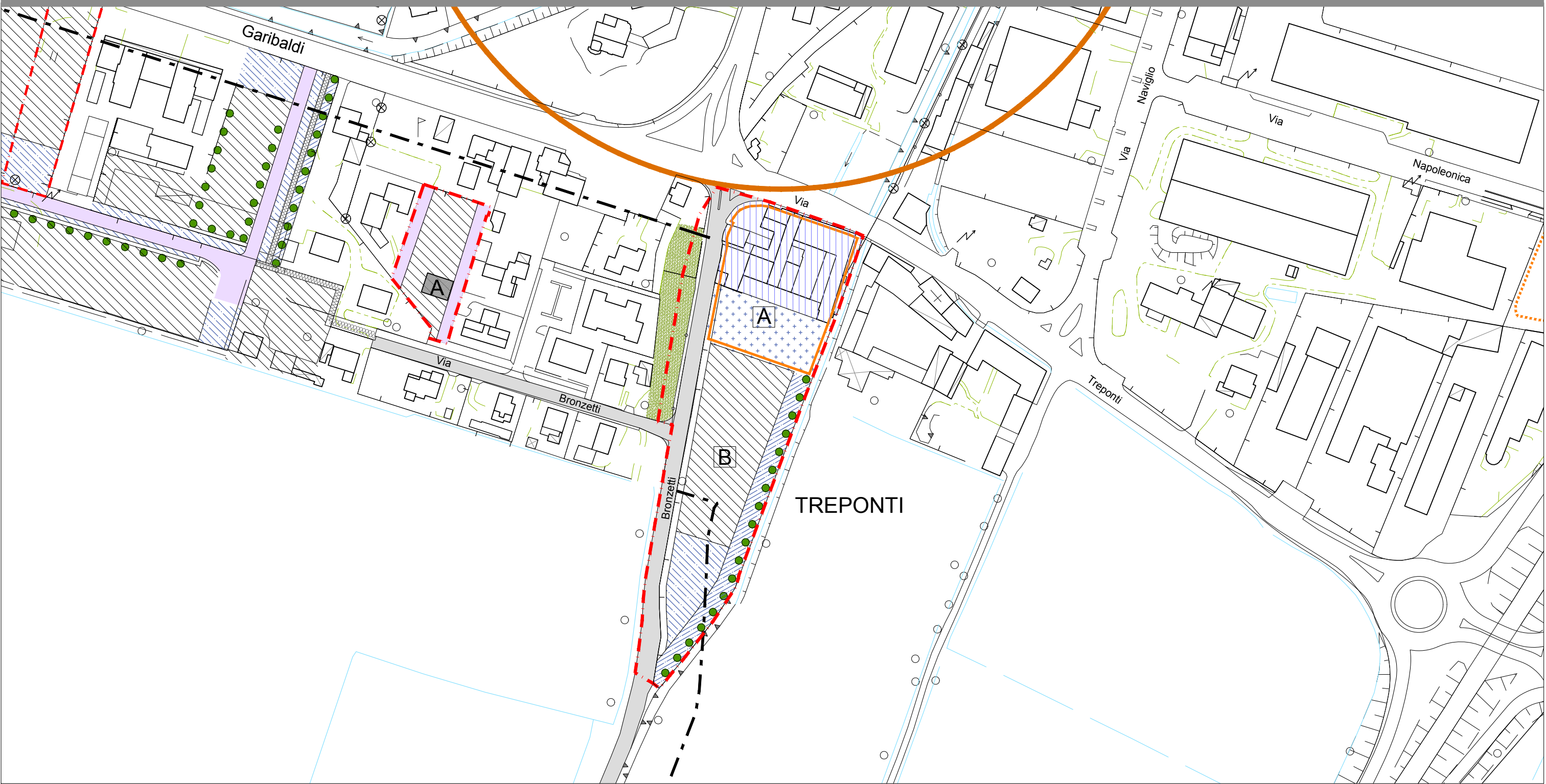


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

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

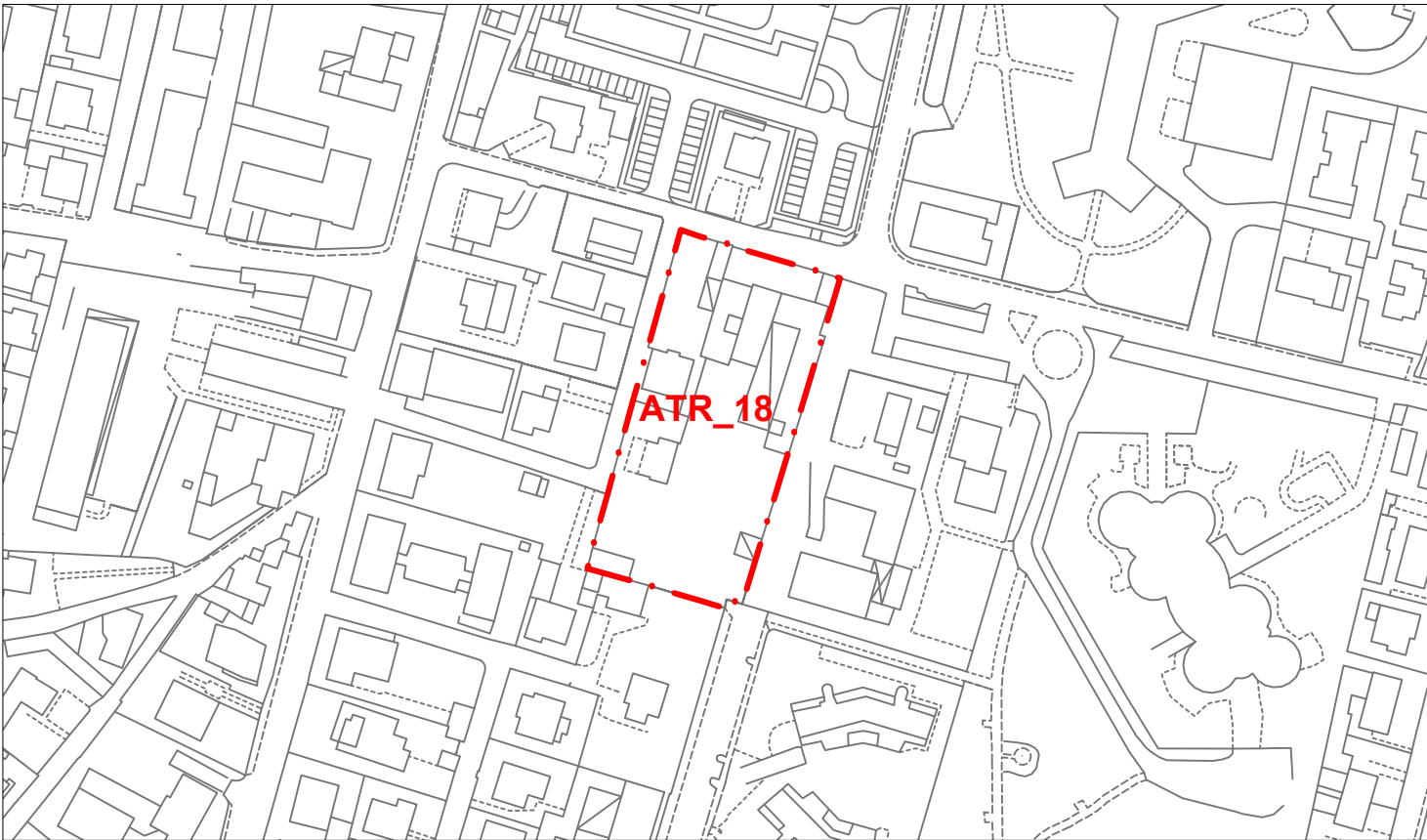
R - Opere di urbanizzazione
attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.
Cessione all'AC senza oneri di Slp al piano terra da destinare a per servizi sociali culturali o simili: 100 mq
Realizzazione di spazi per la sosta lungo il lato occidentale di via Gramsci

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.

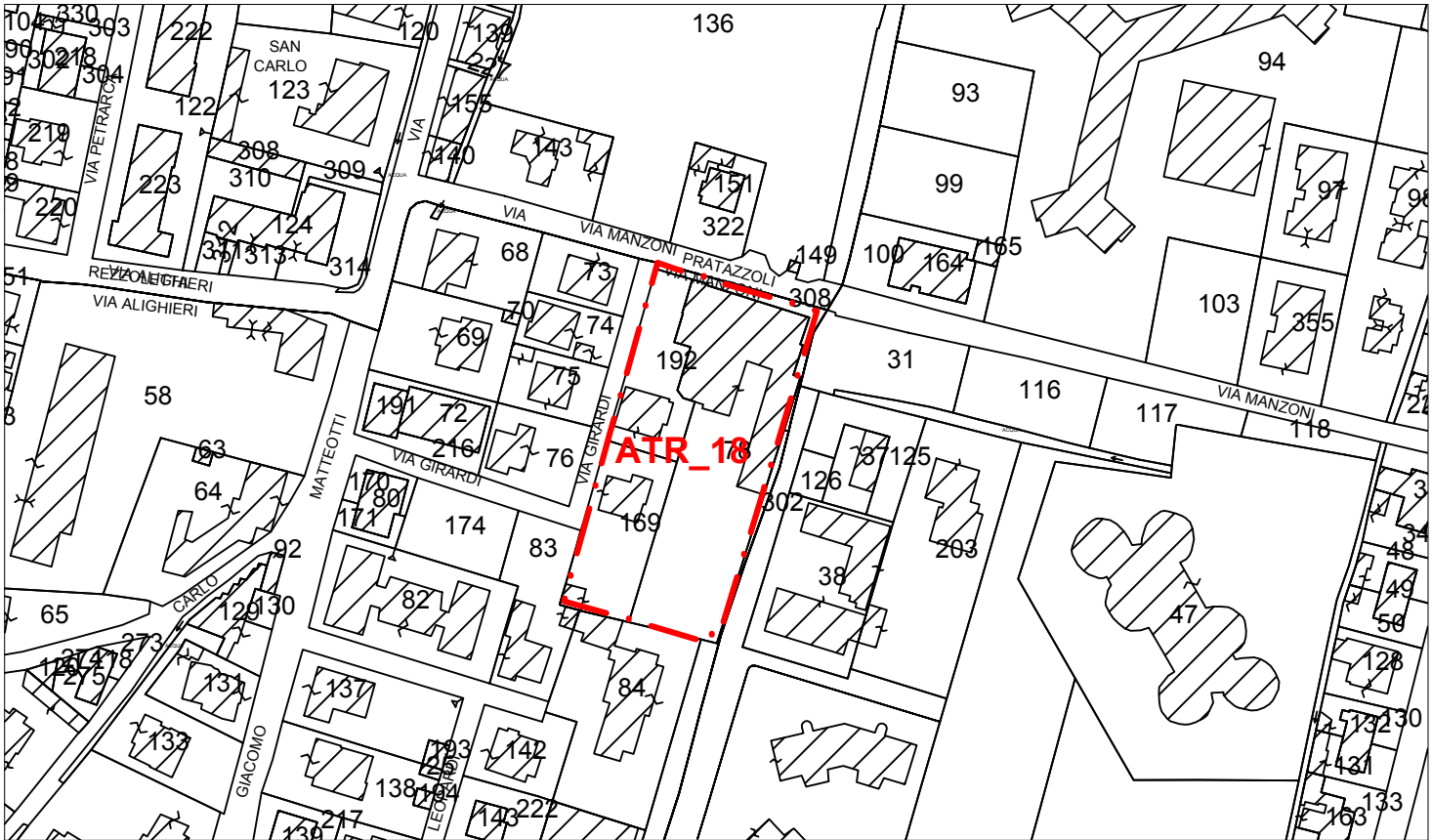
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale
Il progetto di trasformazione urbanistica determina un miglioramento delle condizioni del sistema ambientale poiché riduce la quantità di suolo impermeabilizzato, aumenta la quantità di verde filtrante, aumenta la dotazione di alberi ed arbusti, introduce elementi di riduzione del fabbisogno energetico favorendo la riduzione dei consumi e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

- NOTE
- (a) 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%.
- (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.

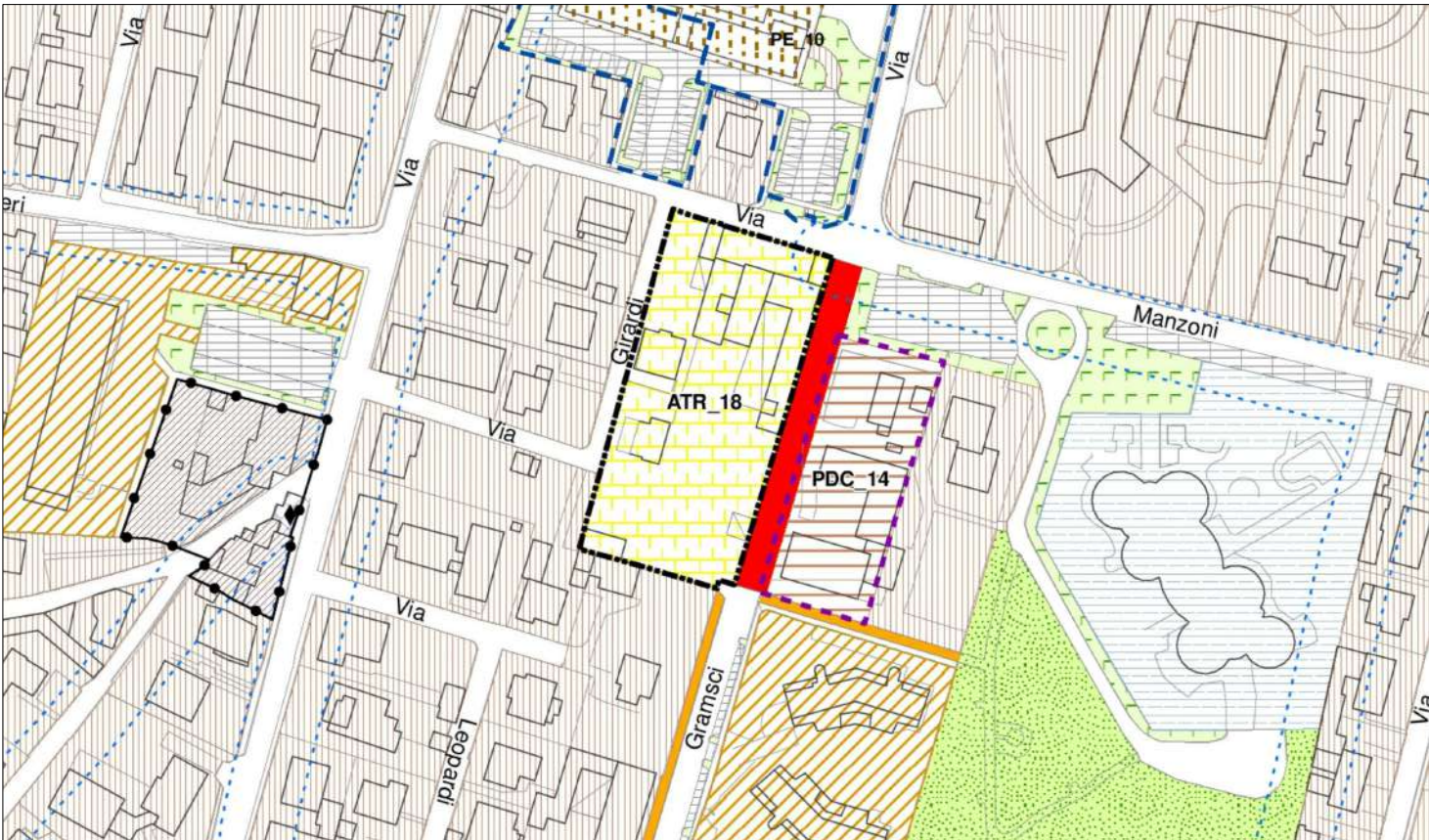
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

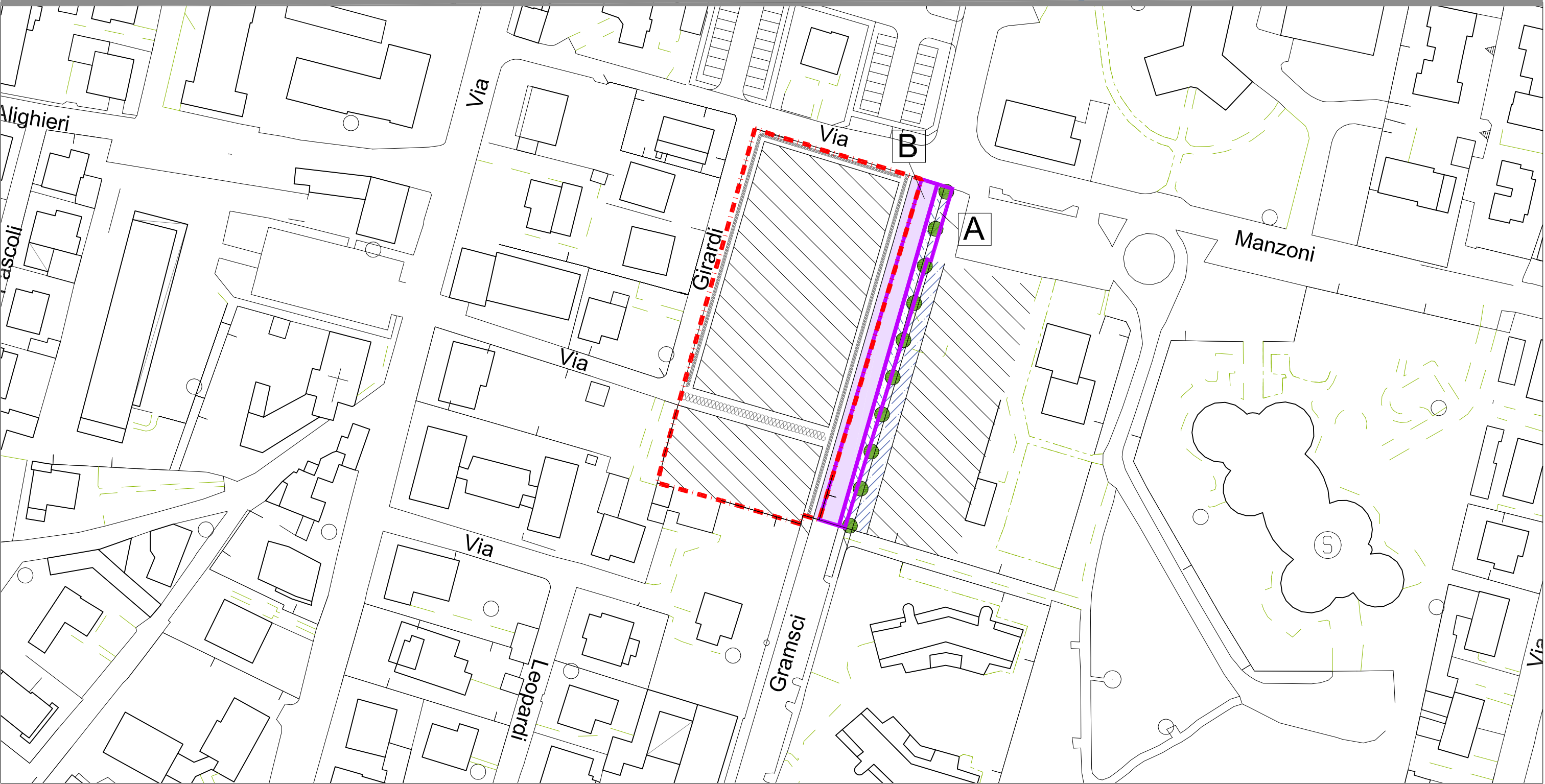


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINAFUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO 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		

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 ciclopeditone 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.

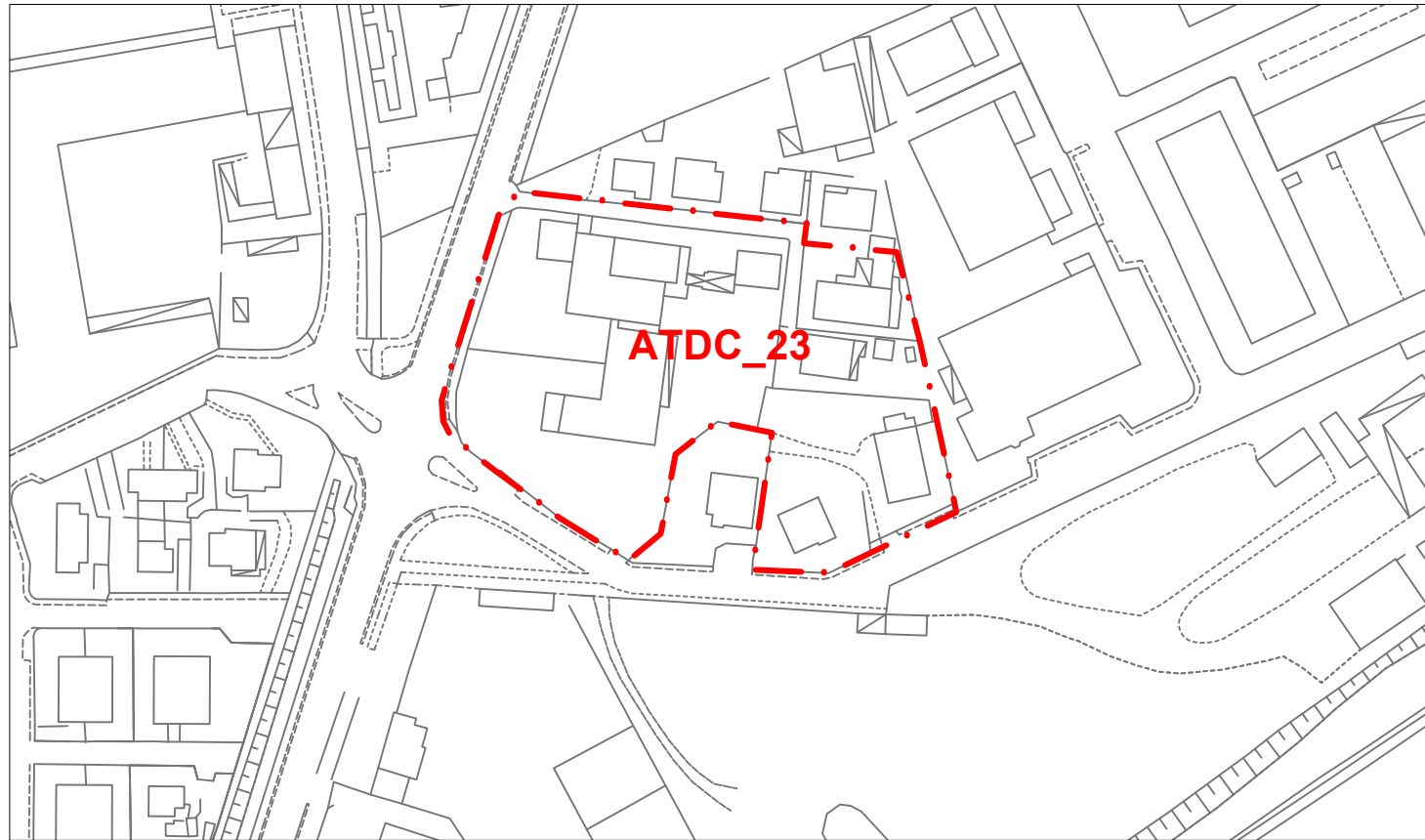
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

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

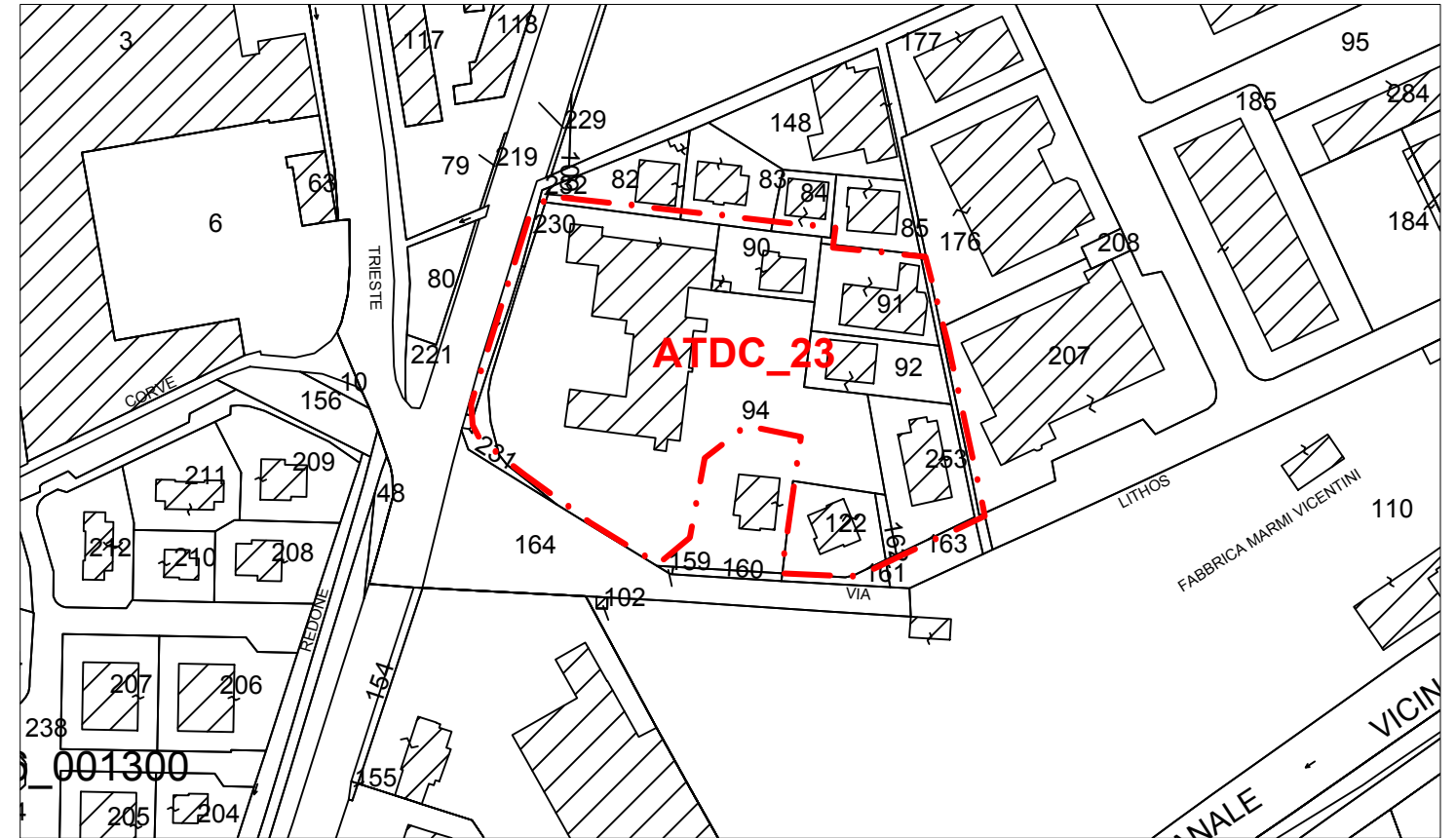
NOTE

- (a) 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%.
- (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

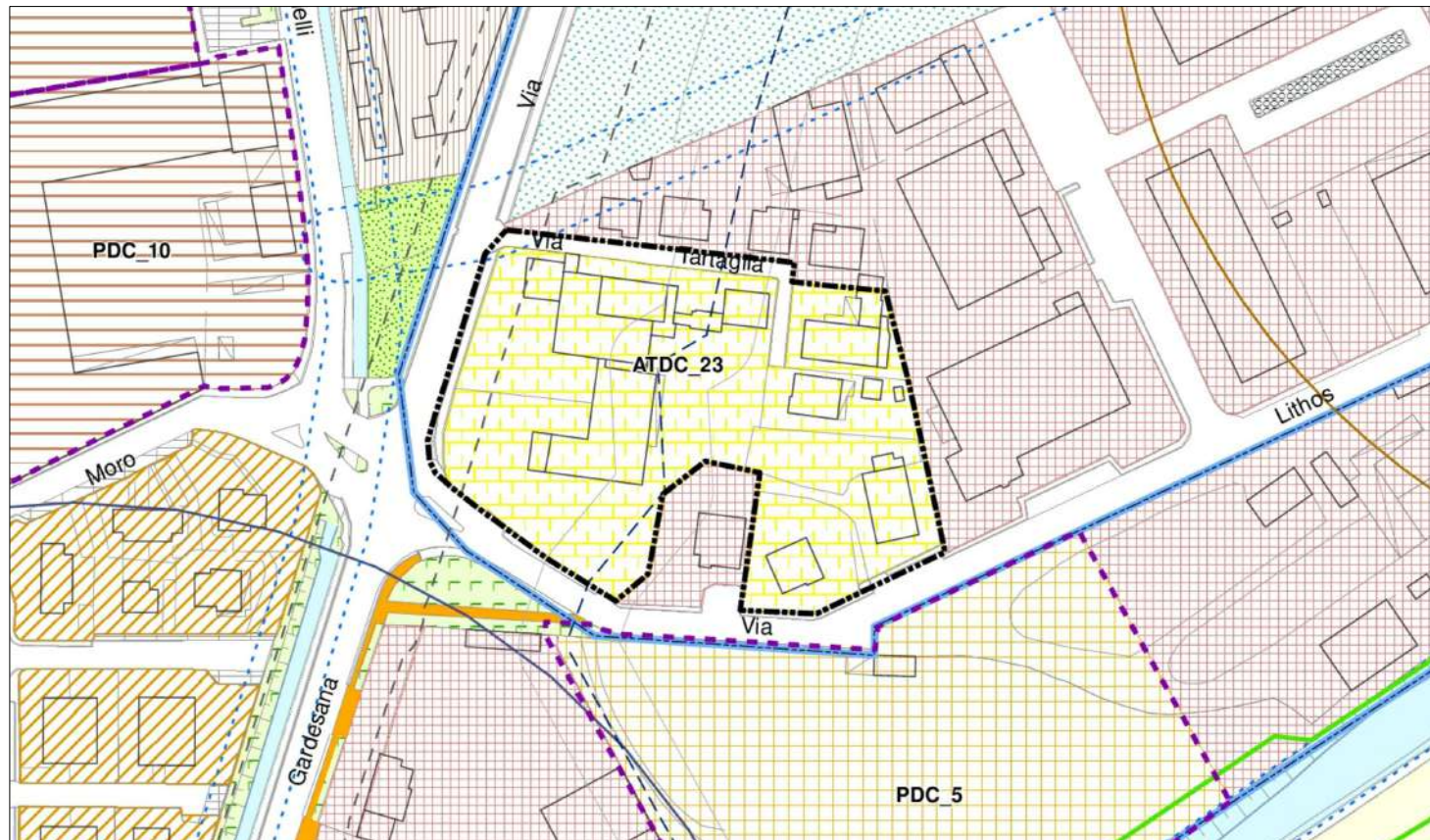
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

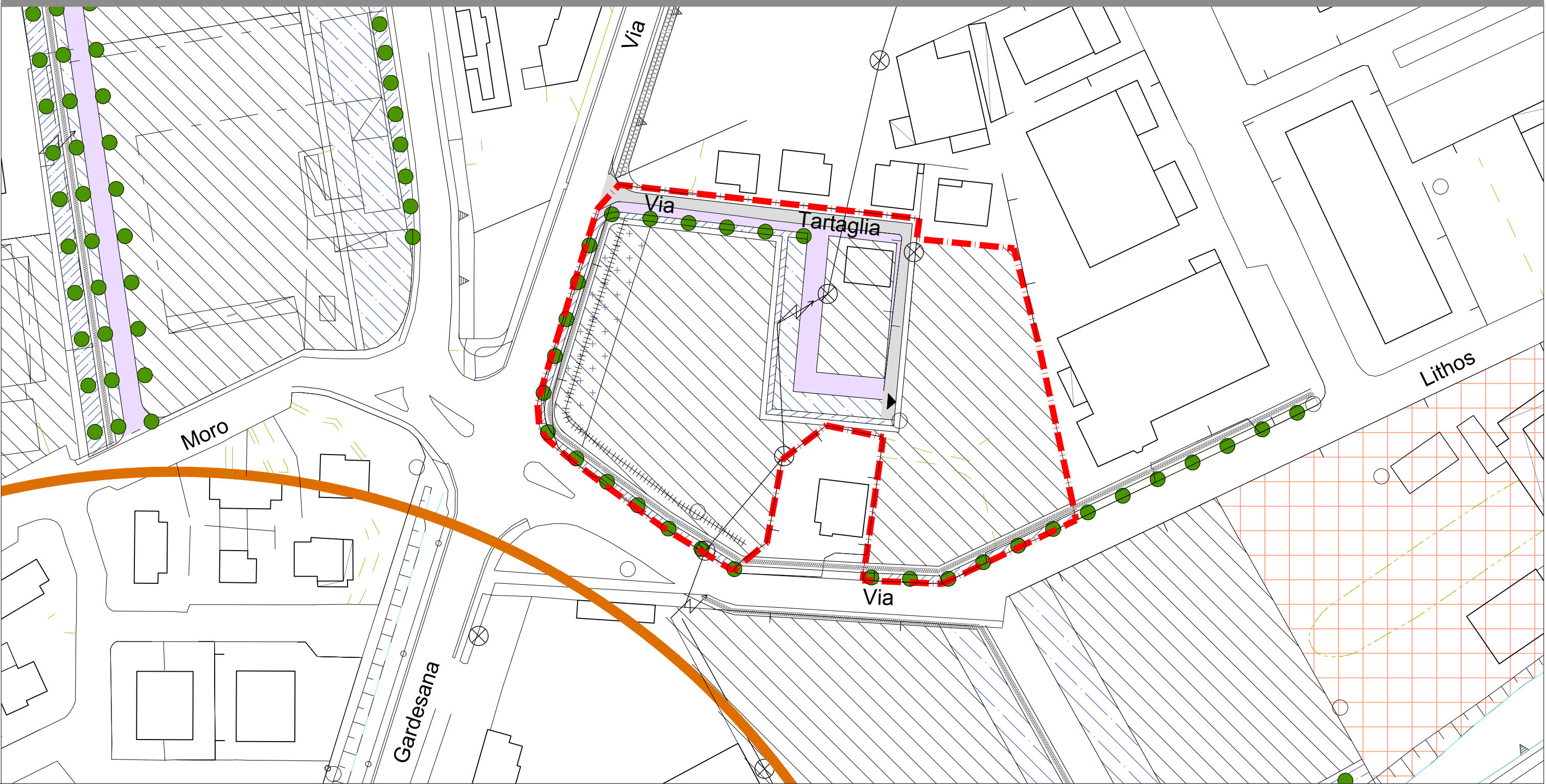


ESTRATTO PGT VIGENTE



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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINAFUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATDC 30V - EX CARROZZERIA PICCINELLI

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova a Virle a sud di via Garibaldi

B - Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato, parzialmente edificata a destinazione produttiva in essere

C - Obiettivi dell'intervento:

Riqualificare il tessuto edilizio su via Garibaldi. Preservare una fascia di distacco dalla strada destinata a parcheggio alberato.
Aumentare la qualità architettonica e paesistica in particolare sul fronte prospiciente la via Garibaldi.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale ridefinizione di una previsione vigente di PGT.

E - Vincoli

Fascia di rispetto stradale a nord del AT.
Aree soggette a vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89 — esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio (aggiornamento elaborato 2 del PAI) — Em: area a pericolosità media o moderata valutata a rischio medio R2 (verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del PRG ai sensi della DGR 11/12/2001 n. 7/7365 gennaio 2003 adottata con DEL. Cons. Com. n. 15 del 31/03/2003) e sovrapposta ad area RSMC-P1/H.

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 — aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m
Classe 2 — fattibilità con modeste limitazioni — 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 richio medio R2, area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) valutata a pericolosità idraulica H1 e zona esondabile Em del PAI.

H - Destinazioni Ammissibili::

Prevalente: commerciale (ammessa media distribuzione fino a 600 mq)
Compatibile: artigianato di servizio

I - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Obbligo di demolizione della porzione di edificio posto a sud.
Non ammessa la ristrutturazione.
L'accessibilità veicolare all'ambito è ammessa solo sul fronte di via Garibaldi.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale

Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
reperimento di aree per verde di mitigazione e compensazione territoriale, ai sensi dell'art. 8, comm1 2.4 e 2.5 delle NTA del Documento di Piano, pari a mq 1.275.

O - Prescrizioni particolari

Non ammesso la realizzazione di locali interrati.

Non è ammessa la formazione di recinzioni. Gli spazi a terra dovranno essere liberi ed allestiti in modo da dar vita ad un contesto di tipo urbano, sicuro, accessibile, e che metta in comunicazione tutto il versante a ridosso della statale con la nuova urbanizzazione a sud dalla strada di nuova formazione e parallela a via Garibaldi.
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
6.948	3.883	1.800	8	35	30

Q - Cessioni

Da progetto:
Parcheggi mq 1.716
Verde mq 511

TOT. mq 2.227

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 alcun impatto 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) — 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%.
- (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.

ATDC 30V1 - EX CARROZZERIA PICCINELLI

A - Localizzazione:
Il comparto di nuova individuazione si trova a Virle a sud di via Garibaldi

B – Caratteri morfologici e funzionali:
Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato, non edificata

C - Obiettivi dell'intervento:
Riqualificare il tessuto edilizio su via Garibaldi. Preservare una fascia di distacco dalla strada destinata a parcheggio alberato.
Aumentare la qualità architettonica e paesistica in particolare sul fronte prospiciente la via Garibaldi.

D - Riconferma/Nuova Previsione
Parziale ridefinizione di una previsione vigente di PGT.

E - Vincoli
Fascia di rispetto stradale a nord del AT.
Aree soggette a vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89 – esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio (aggiornamento elaborato 2 del PAI) – Em: area a pericolosità media o moderata valutata a rischio medio R2 (verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del PRG ai sensi della DGR 11/12/2001 n. 7/7365 gennaio 2003 adottata con DEL. Cons. Com. n. 15 del 31/03/2003) e sovrapposta ad area RSMC-P1/H.

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 2 – fattibilità con modeste limitazioni – 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 richio medio R2, area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) valutata a pericolosità idraulica H1 e zona esondabile Em del PAI.

H - Destinazioni Ammissibili:.
Prevalente: commerciale (ammessa media distribuzione fino a 600 mq)
Compatibile: artigianato di servizio - direzionale

I - Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:
L'accessibilità veicolare all'ambito è ammessa solo sul fronte di via Garibaldi.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale
Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
reperimento di aree per verde di mitigazione e compensazione territoriale, ai sensi dell'art. 8, comm1 2.4 e 2.5 delle NTA del Documento di Piano, pari a mq 575.

O - Prescrizioni particolari
Non ammesso la realizzazione di locali interrati.
Il progetto dovrà produrre un esito coordinato con l'attuazione del ATDC 30V2

Non è ammessa la formazione di recinzioni. Gli spazi a terra dovranno essere liberi ed allestiti in modo da dar vita ad un contesto di tipo urbano, sicuro, accessibile, e che metta in comunicazione tutto il versante a ridosso della statale con la nuova urbanizzazione a sud dalla strada di nuova formazione e parallela a via Garibaldi.
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	%SE
2.523	921	900	10	35	30

Q - Cessioni

Da progetto:
Parcheggi mq 872
Verde mq 248

TOT. mq 1.120

R - Opere di urbanizzazione
- attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

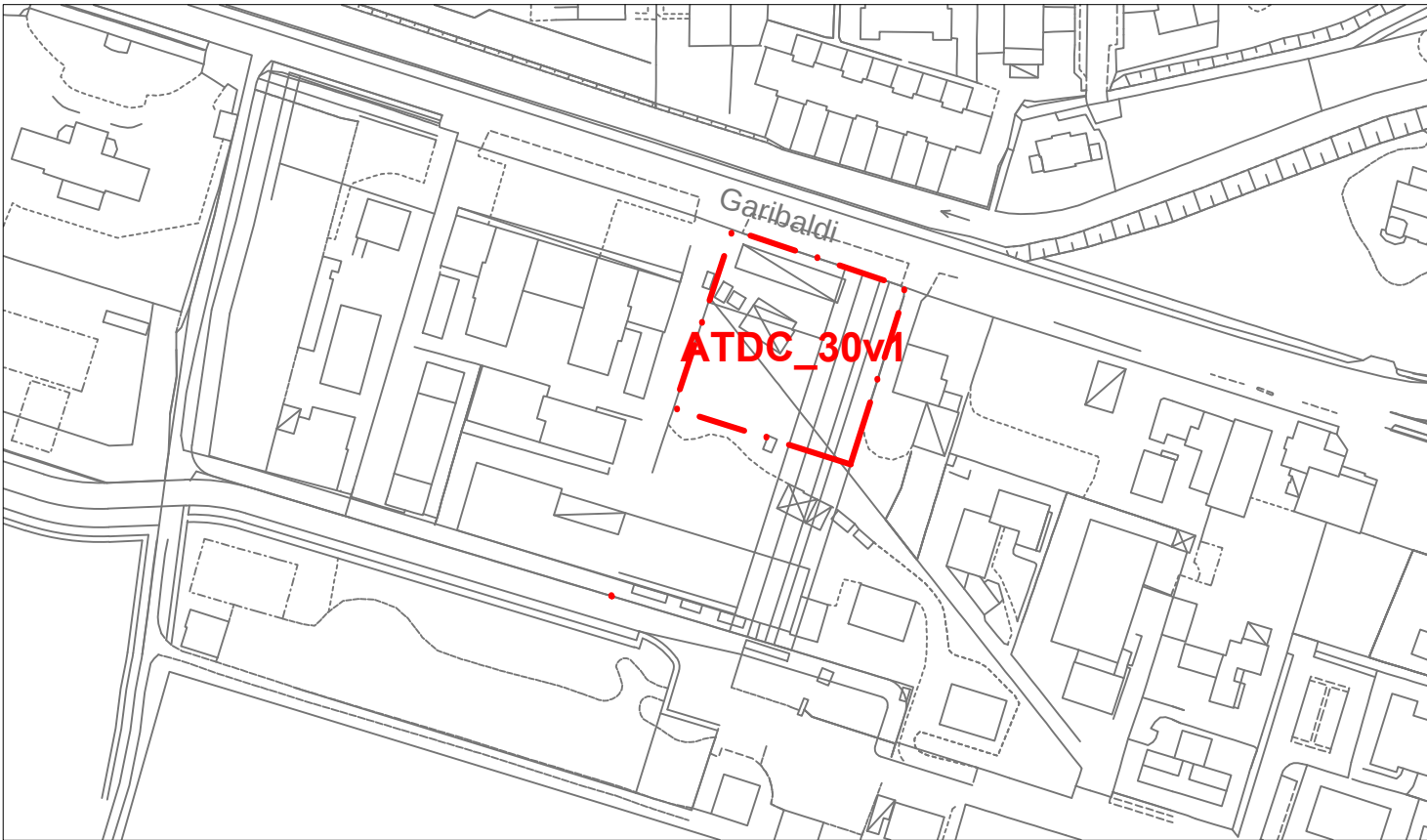
S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico - zootecnico
Il progetto di trasformazione urbanistica non determina alcun impatto sul sistema agronomico e zootecnico trattandosi di suolo già urbanizzato.

T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale
Il progetto di trasformazione urbanistica determina un miglioramento delle condizioni del sistema ambientale poiché, aumenta la quantità di verde filtrante, aumenta la dotazione di alberi ed arbusti autoctoni, introduce elementi di riduzione del fabbisogno energetico favorendo la riduzione dei consumi e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

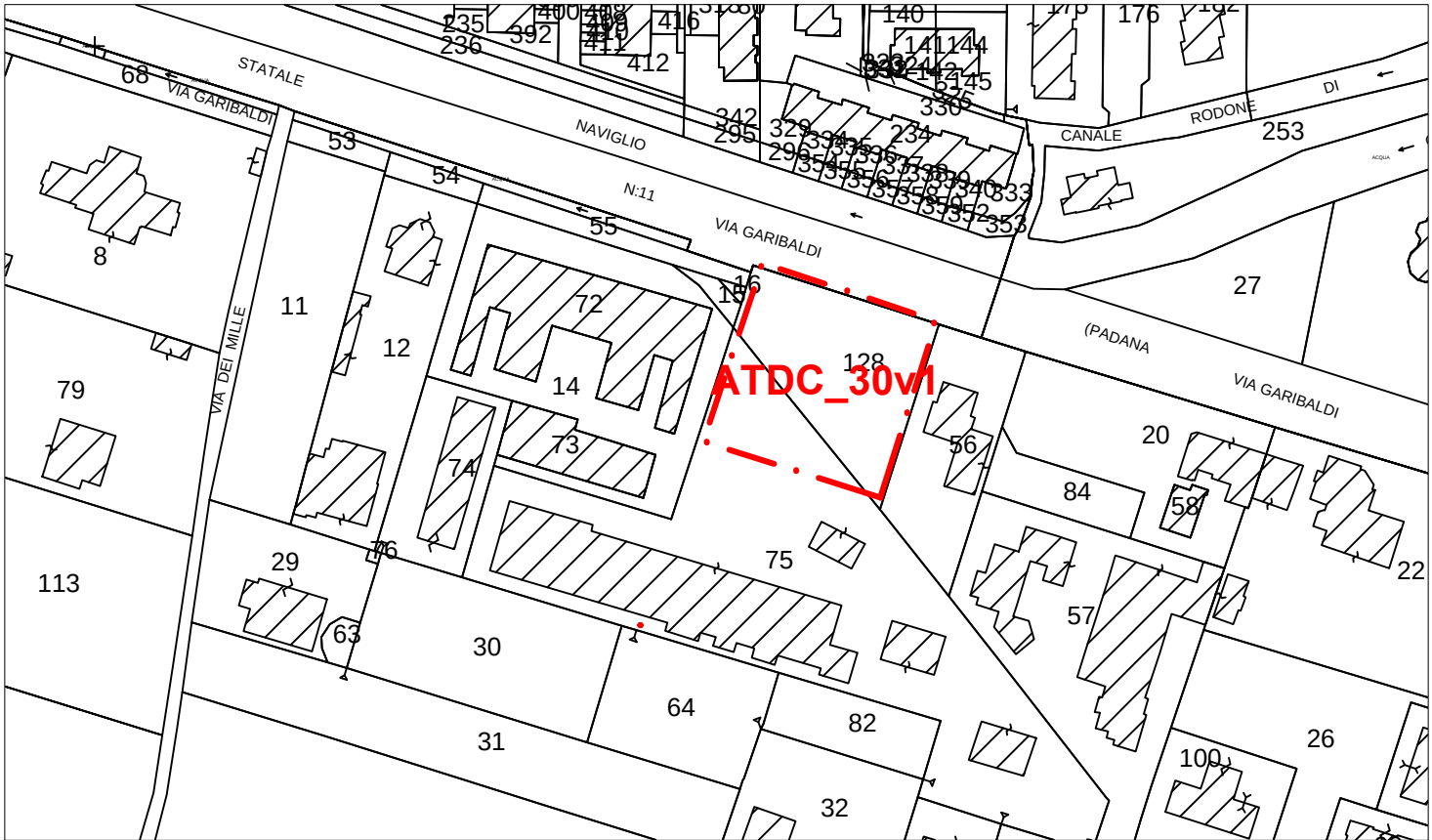
NOTE

- (d) 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%.
- (e) 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.
- (f) 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.

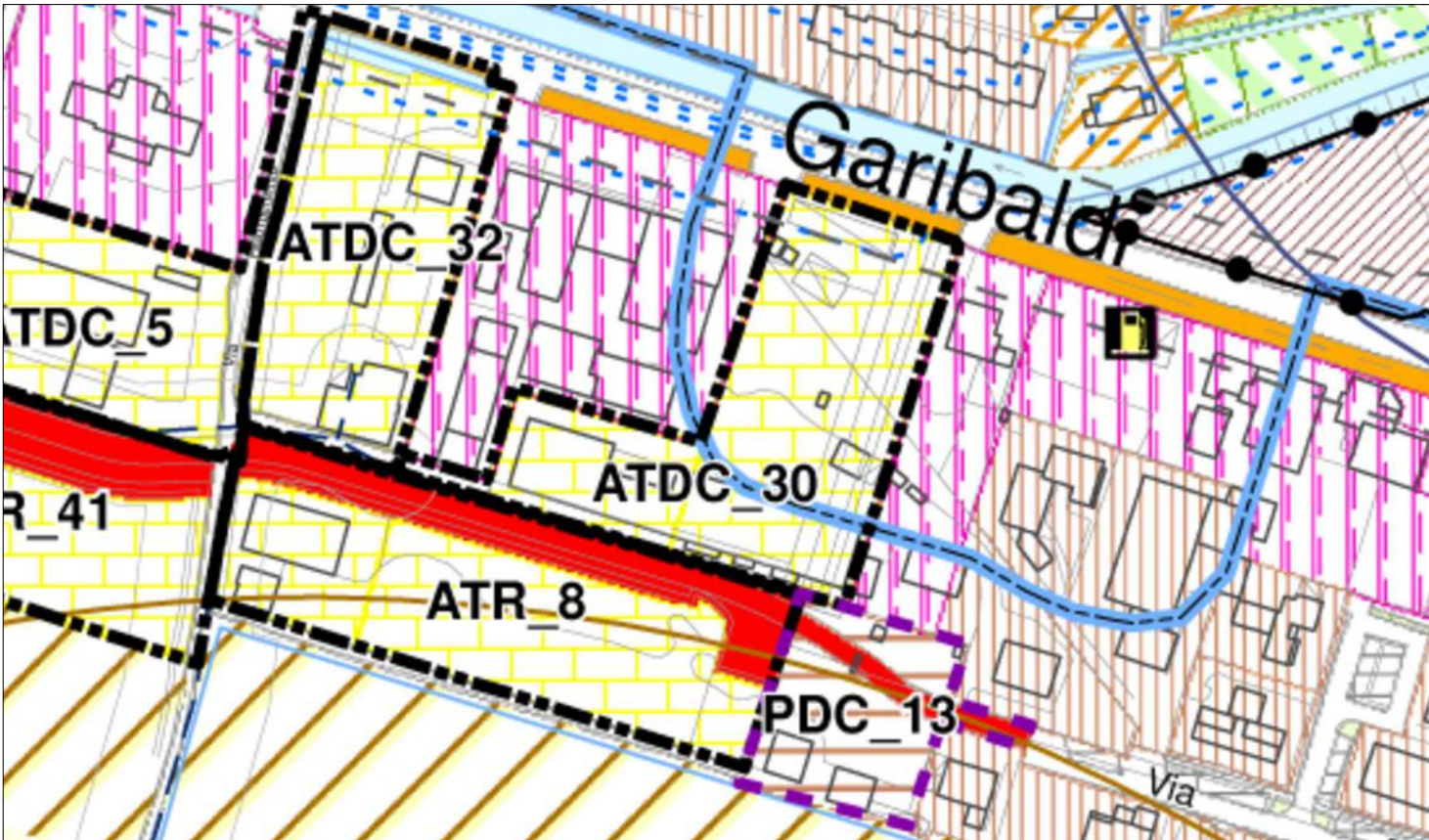
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

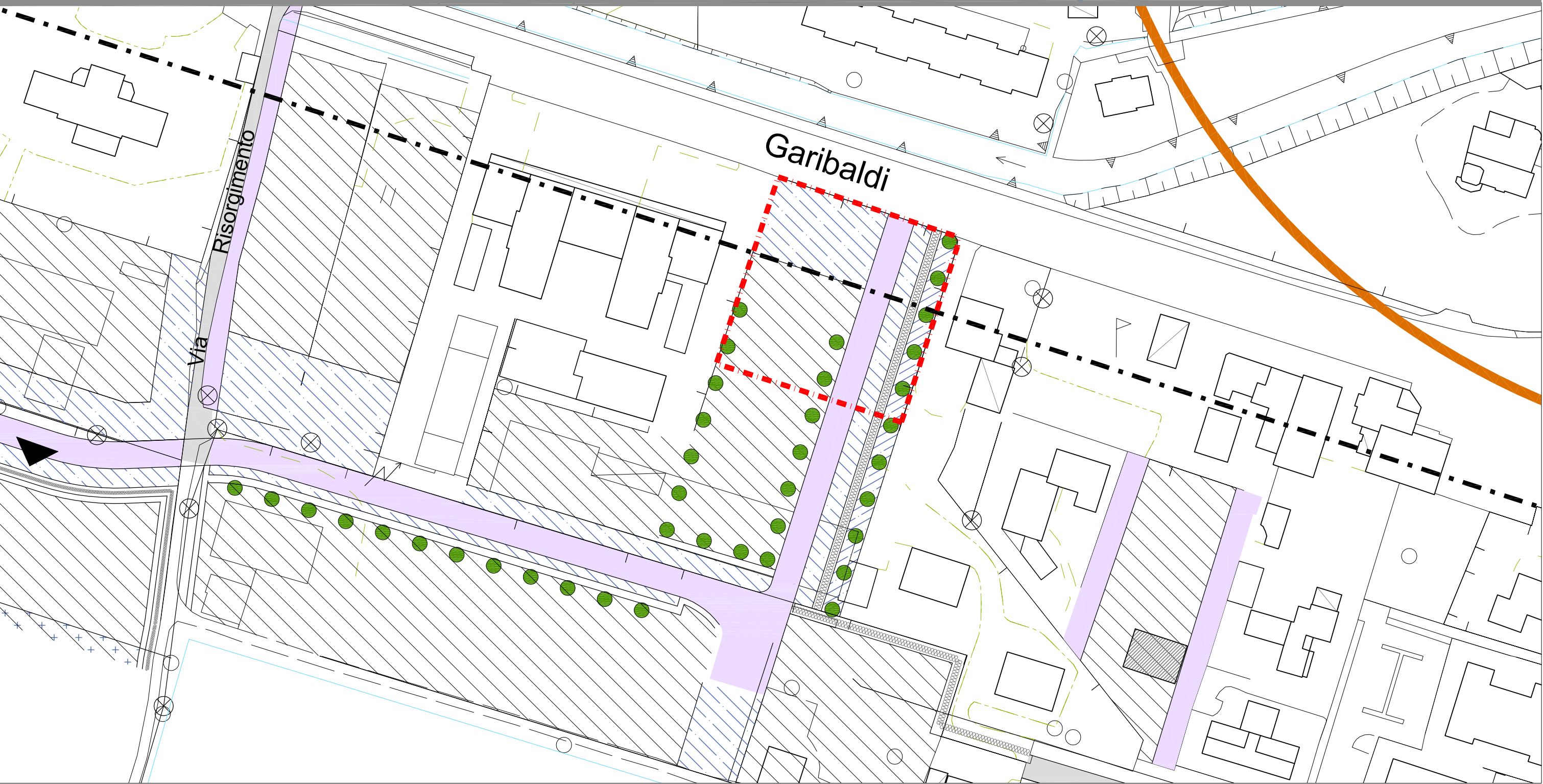


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATDC 30V2 - EX CARROZZERIA PICCINELLI

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova a Virle a sud di via Garibaldi

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato, edificata a destinazione produttiva in essere

C - Obiettivi dell'intervento:

Riqualificare il tessuto edilizio su via Garibaldi. Migliorare il sistema di mobilità e sosta.
Aumentare la qualità architettonica e paesistica.

D - Riconferma/Nuova Previsione

Parziale ridefinizione di una previsione vigente di PGT.

E - Vincoli

Fascia di rispetto stradale a nord del AT.
Aree soggette a vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89 – esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio (aggiornamento elaborato 2 del PAI) – Em: area a pericolosità media o moderata valutata a rischio medio R2 (verifica di compatibilità idrogeologica delle previsioni del PRG ai sensi della DGR 11/12/2001 n. 7/7365 gennaio 2003 adottata con DEL. Cons. Com. n. 15 del 31/03/2003) e sovrapposta ad area RSMC-P1/H.

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 2 – fattibilità con modeste limitazioni – 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 richio medio R2, area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) valutata a pericolosità idraulica H1 e zona esondabile Em del PAI.

H - Destinazioni Ammissibili::

Prevalente: artigianato di servizio
Compatibile: direzionale - residenza

I - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Non ammessa la ristrutturazione.
L'accessibilità veicolare all'ambito è ammessa solo sul fronte di via Garibaldi.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale

Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
reperimento di aree per verde di mitigazione e compensazione territoriale, ai sensi dell'art. 8, comm1 2.4 e 2.5 delle NTA del Documento di Piano, pari a mq 700.

O - Prescrizioni particolari

Non ammesso la realizzazione di locali interrati.

Non è ammessa la formazione di recinzioni. Gli spazi a terra dovranno essere liberi ed allestiti in modo da dar vita ad un contesto di tipo urbano, sicuro, accessibile, e che metta in comunicazione tutto il versante a ridosso della statale con la nuova urbanizzazione a sud dalla strada di nuova formazione e parallela a via Garibaldi.
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)
4.304	2.814	1.300

H max	RC	RP
(m)	%SF	%SE
8	35	30

Q - Cessioni

Da progetto:

Parcheggi mq 667
Verde mq 262

TOT. mq 929

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 alcun impatto sul sistema agronomico e zootecnico trattandosi di suolo già urbanizzato.

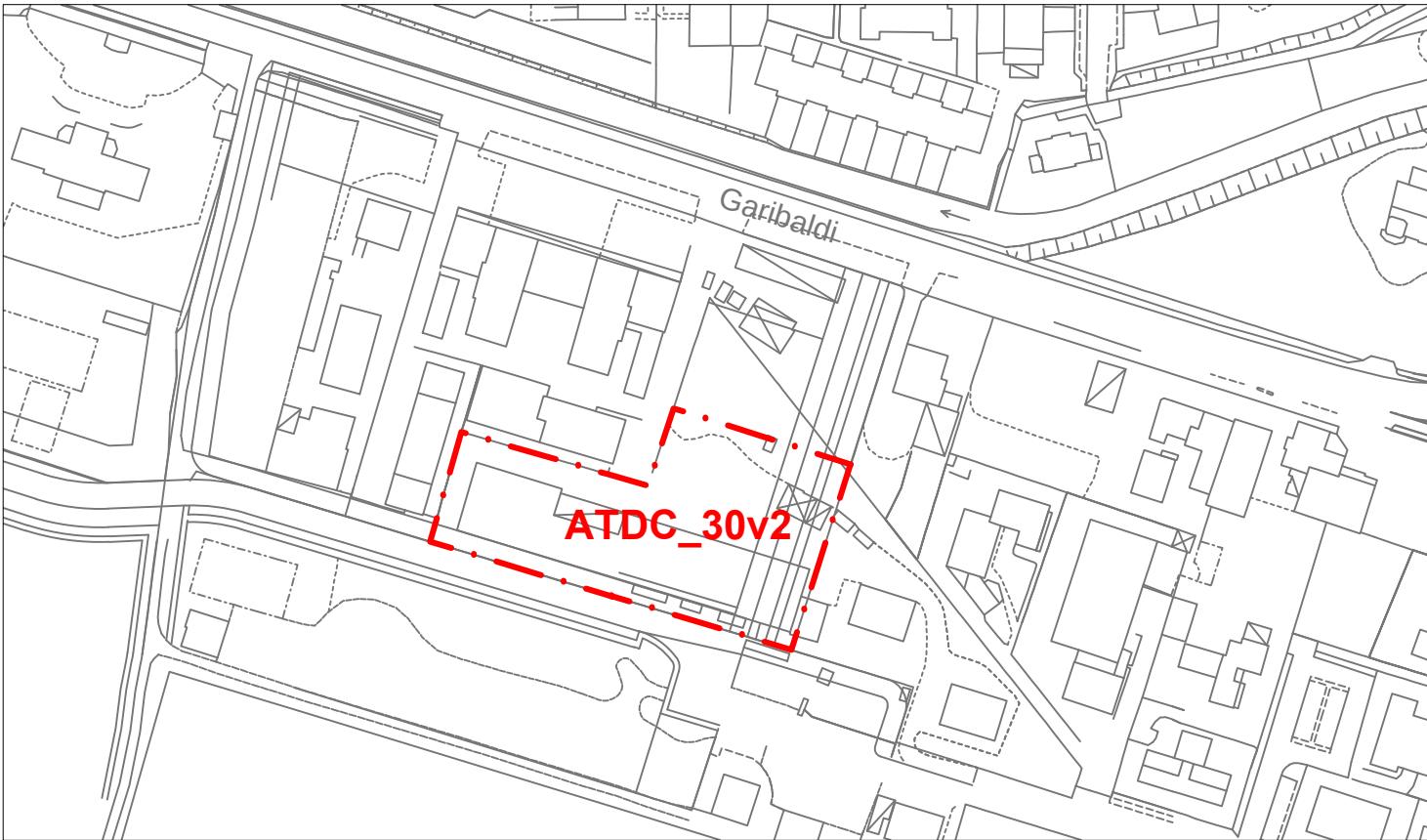
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

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.

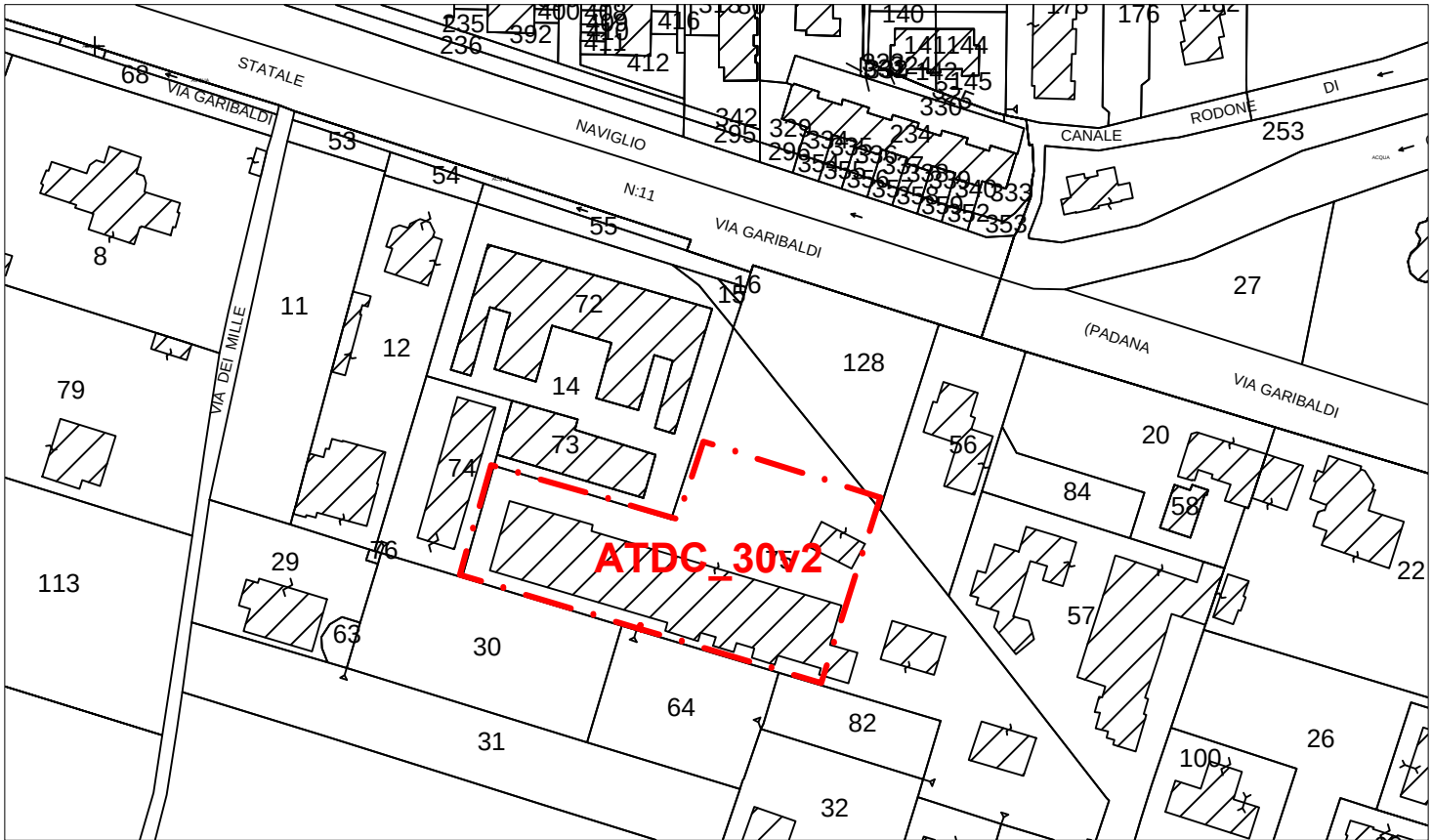
NOTE

- (g) 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%.
- (h) 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.
- (i) 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.

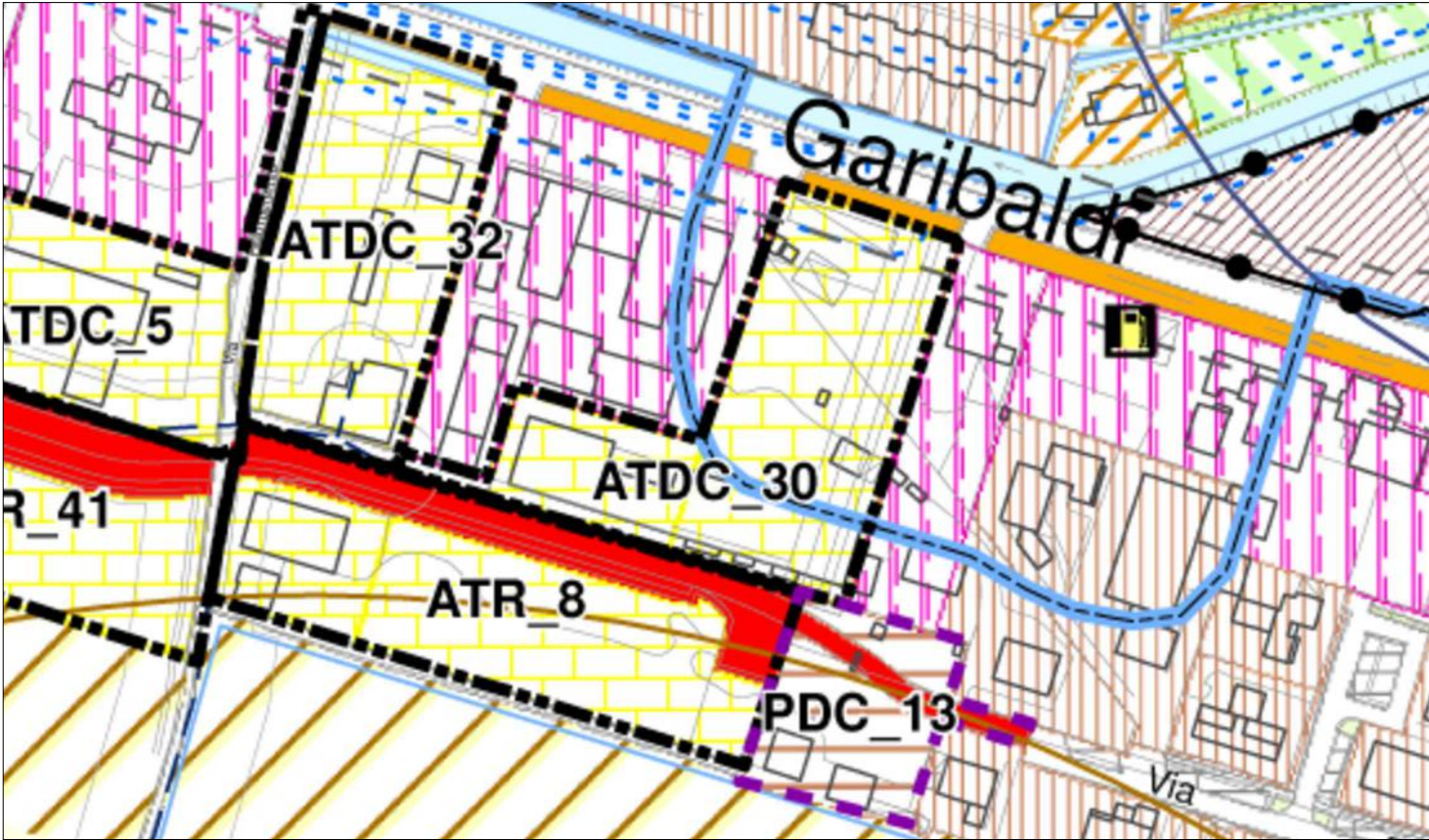
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

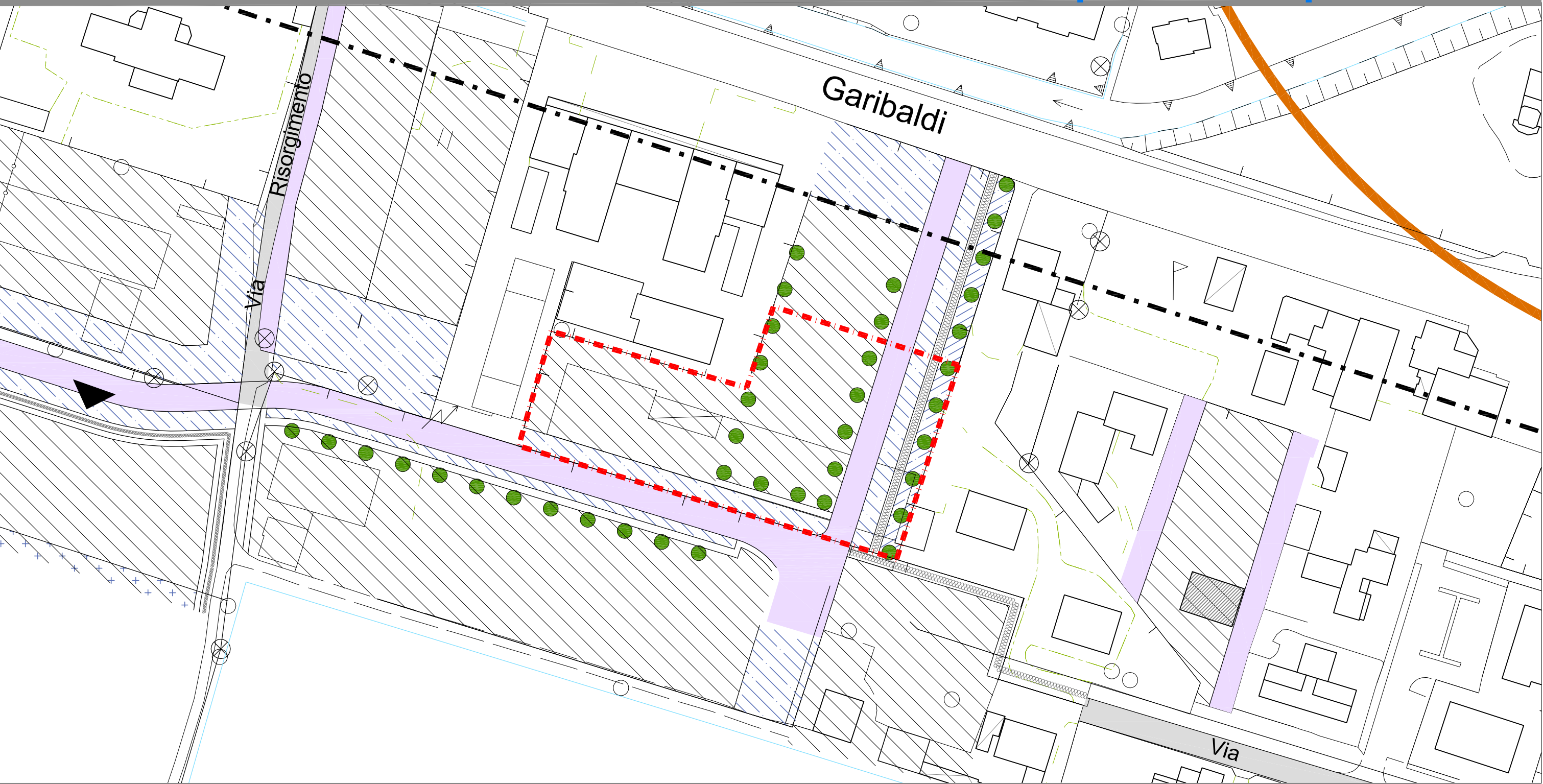


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATDC 32V1 - VIA RISORGIMENTO

A - Localizzazione:
Il comparto costituisce modificazione di un comparto già individuato nel PGT vigente, al fine di semplificarne l'attuazione. Si trova a Virle tra via Garibaldi e via Risorgimento

B – Caratteri morfologici e funzionali:
Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato

C - Obiettivi dell'intervento:
Miglioramento del fronte su via Garibaldi, contributo al miglioramento della mobilità e della sosta su via Risorgimento e per il proseguimento di via Bronzetti.
Aumentare la qualità architettonica e paesistica in particolare sul fronte prospiciente la via Garibaldi.

D - Riconferma/Nuova Previsione
Conferma di previsione esistente con parziali modifiche.

E - Vincoli
Fascia di rispetto stradale a nord del AT;
Fascia di rispetto dell'elettrodotto a sud del AT
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

H - Destinazioni Ammissibili::
Prevalente: commerciale (ammesse medie strutture di vendita fino a 600 mq)
Compatibili: artigianato di servizio, terziario-direzionale e residenza nel limite massimo del 50% della Slp di cui al successivo punto P.

I - Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:
I bordi dell'unità urbanistica ad ovest e a sud dovranno essere adeguatamente piantumati.

N - Dotazioni territoriali di mitigazione e compensazione ambientale:
Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
reperimento di aree per verde di mitigazione e compensazione territoriale ai sensi dell'art. 8, comm1 2.4 e 2.5 delle NTA del Documento di Piano pari a mq 800

O - Prescrizioni particolari
Non ammessa la ristrutturazione edilizia.
Non è ammessa la formazione di recinzioni.
Gli spazi a terra dovranno essere liberi ed allestiti in modo da dar vita ad un contesto di tipo urbano, sicuro, accessibile, e che metta in comunicazione tutto il versante a ridosso della statale con la nuova urbanizzazione a sud dalla strada di nuova formazione e parallela a via Garibaldi.

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
3.433	1.751	1.200	8,0	35	30

Q – Cessioni minime

Da progetto:
Parcheggi mq 506
Verde mq 0

TOT. mq 506

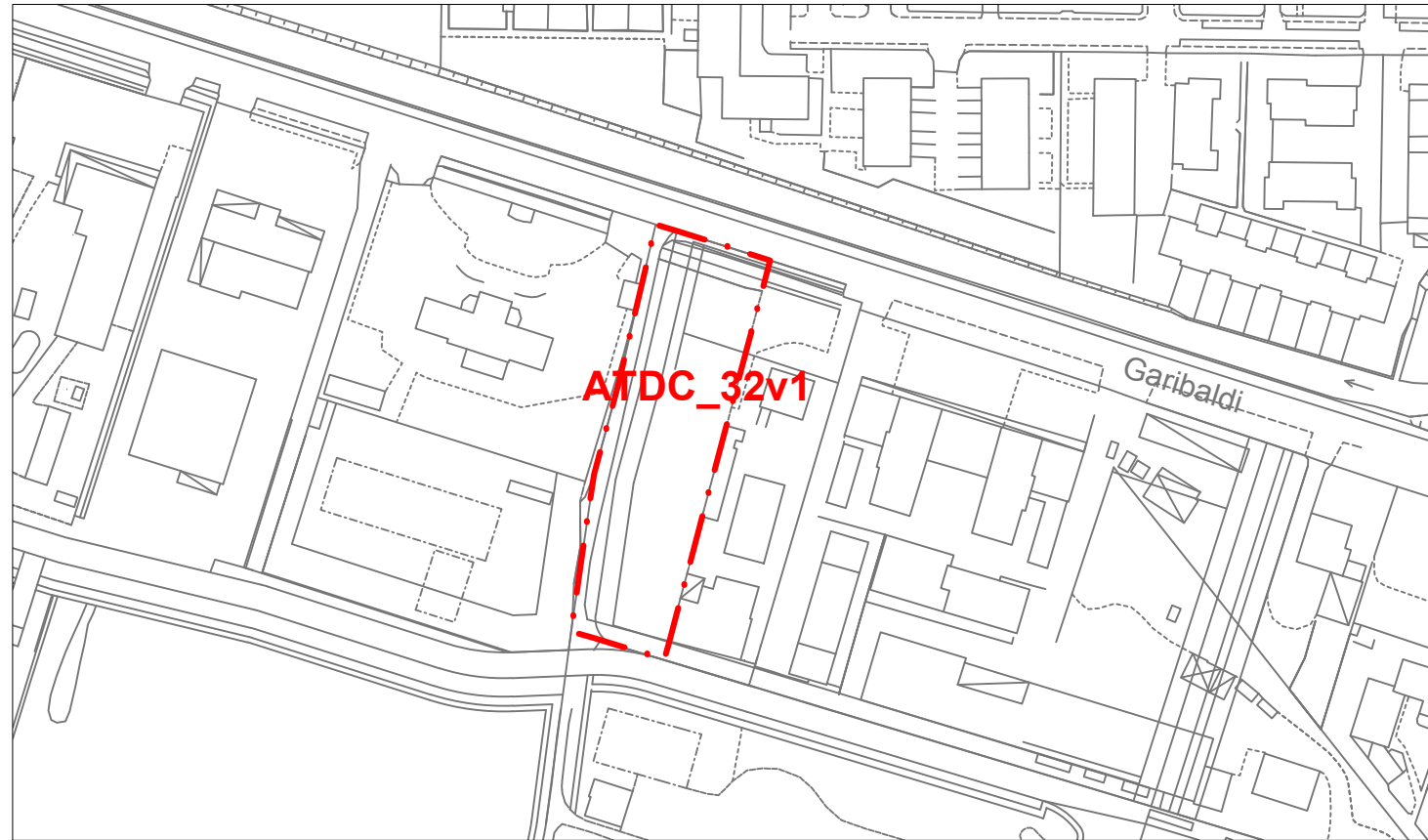
R - Opere di urbanizzazione
Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione, in particolare dovrà essere realizzata la principale connessione nord/sud, tratto di via Risorgimento, secondo sezioni da precisare che consentano viabilità carraia, percorsi pedonali e ciclabili

Il sedime stradale già di proprietà pubblica solleva l'Amministrazione Comunale da ogni forma di compartecipazione alla attuazione

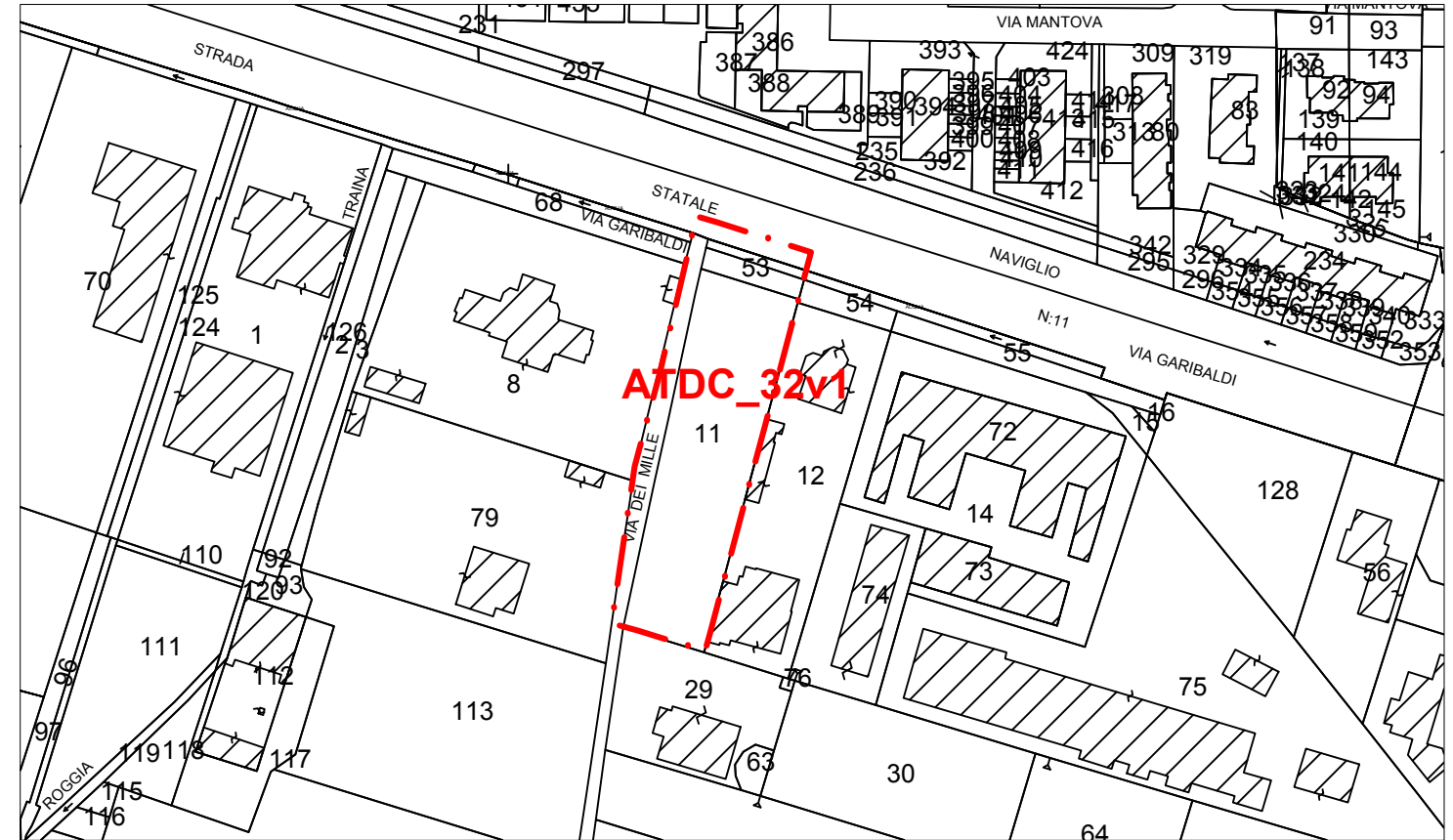
S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico - zootecnico
Nessun impatto.

- NOTE**
- (a) 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%.
 - (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.

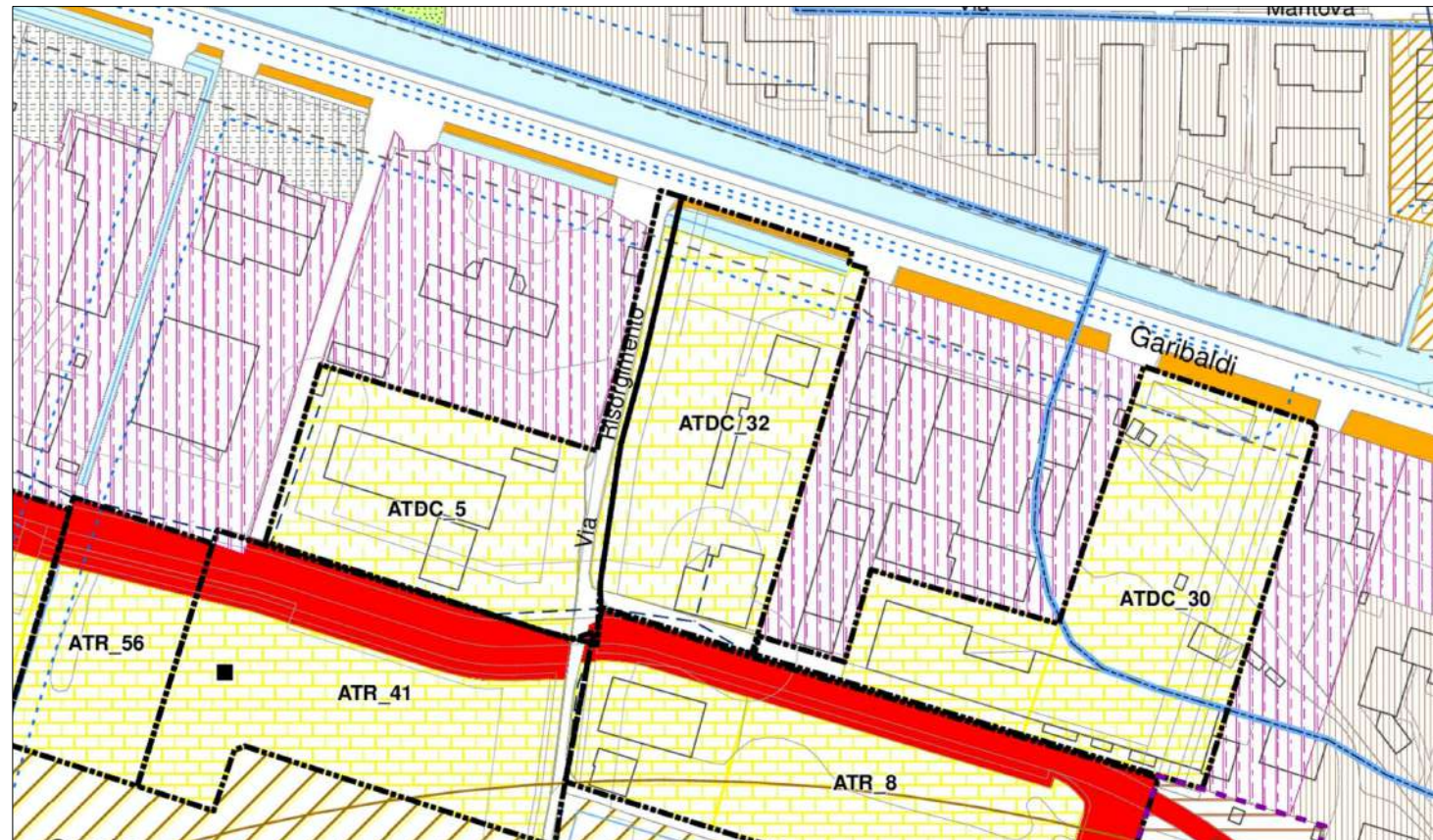
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PGT VIGENTE



ESTRATTO ORTOFOTO





ATDC 32V2 - VIA RISORGIMENTO

A - Localizzazione:
Il comparto costituisce modificazione di un comparto già individuato nel PGT vigente, al fine di semplificarne l'attuazione. Si trova a Virle tra via Garibaldi e via Risorgimento

B – Caratteri morfologici e funzionali:
Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato

C - Obiettivi dell'intervento:
Miglioramento del fronte su via Garibaldi, contributo al miglioramento della mobilità e della sosta su via Risorgimento e per il proseguimento di via Bronzetti.
Aumentare la qualità architettonica e paesistica in particolare sul fronte prospiciente la via Garibaldi.

D - Riconferma/Nuova Previsione
Conferma di previsione esistente con parziali modifiche.

E - Vincoli
Fascia di rispetto stradale a nord del AT;
Fascia di rispetto dell'elettrodotto a sud del AT
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

H - Destinazioni Ammissibili::
Prevalente: commerciale (ammesse medie strutture di vendita fino a 600 mq)
Compatibili: artigianato di servizio, terziario-direzionale e residenza nel limite massimo del 50 % della SIp di cui alla successiva lettera P.

I - Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:
I bordi dell'unità urbanistica ad ovest e a sud dovranno essere adeguatamente piantumati.

N - Dotazioni territoriali di mitigazione e compensazione ambientale:
Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
reperimento di aree per verde di mitigazione e compensazione territoriale ai sensi dell'art. 8, comm1 2.4 e 2.5 delle NTA del Documento di Piano pari a mq 1.500

O - Prescrizioni particolari
Non ammessa la ristrutturazione edilizia.
Non è ammessa la formazione di recinzioni.
Gli spazi a terra dovranno essere liberi ed allestiti in modo da dar vita ad un contesto di tipo urbano, sicuro, accessibile, e che metta in comunicazione tutto il versante a ridosso della statale con la nuova urbanizzazione a sud dalla strada di nuova formazione e parallela a via Garibaldi.

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
2.847	1.830	1.100	8,0	35	30

Q - Cessioni

Da progetto:
Parcheggi mq 608
Verde mq 0

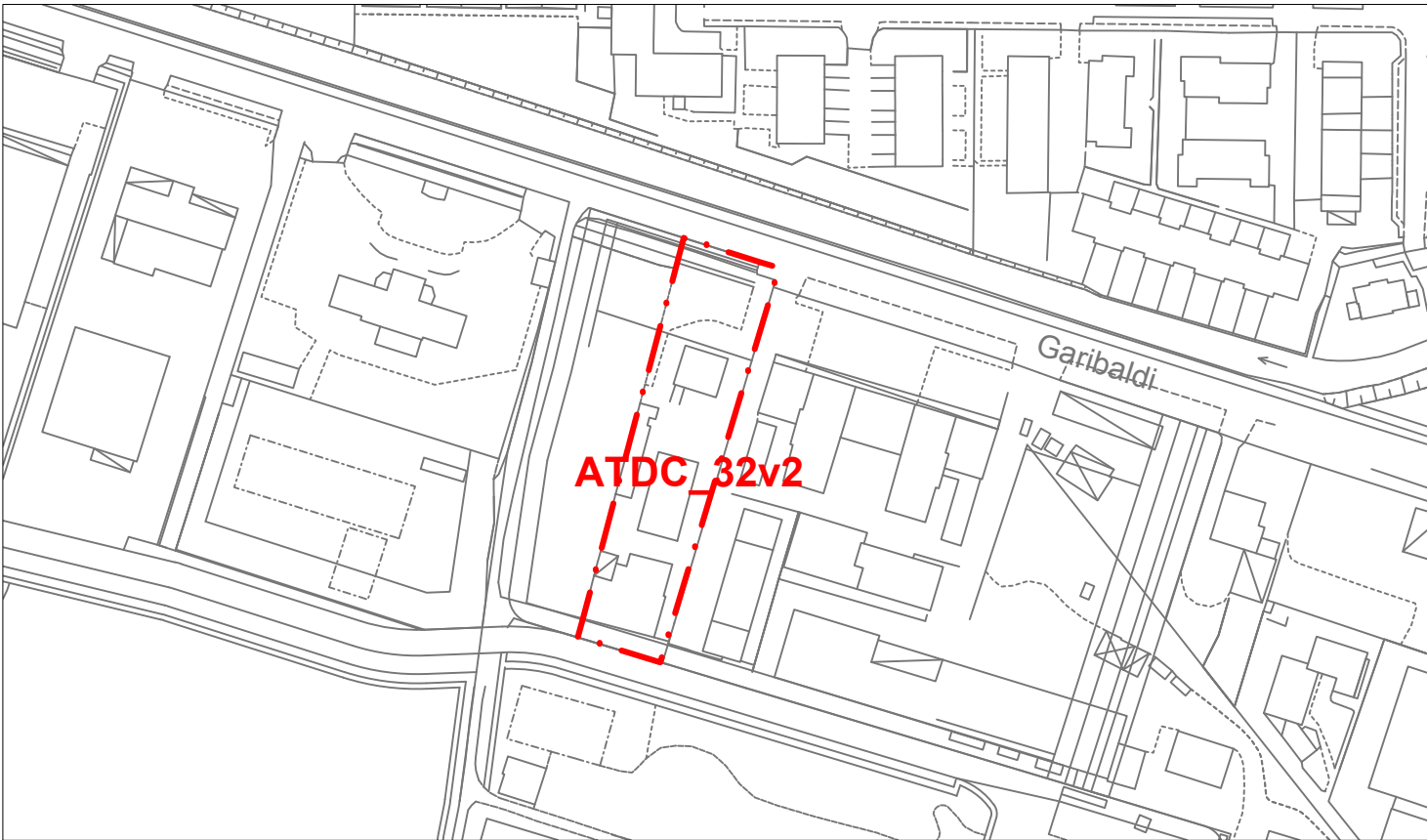
TOT. mq 608

R - Opere di urbanizzazione
- attuazione delle opere previste sulle aree di cessione, in particolare dovrà essere realizzata la principale connessione nord/sud, tratto di via Risorgimento, secondo sezioni da precisare che consentano viabilità carraia, percorsi pedonali e ciclabili

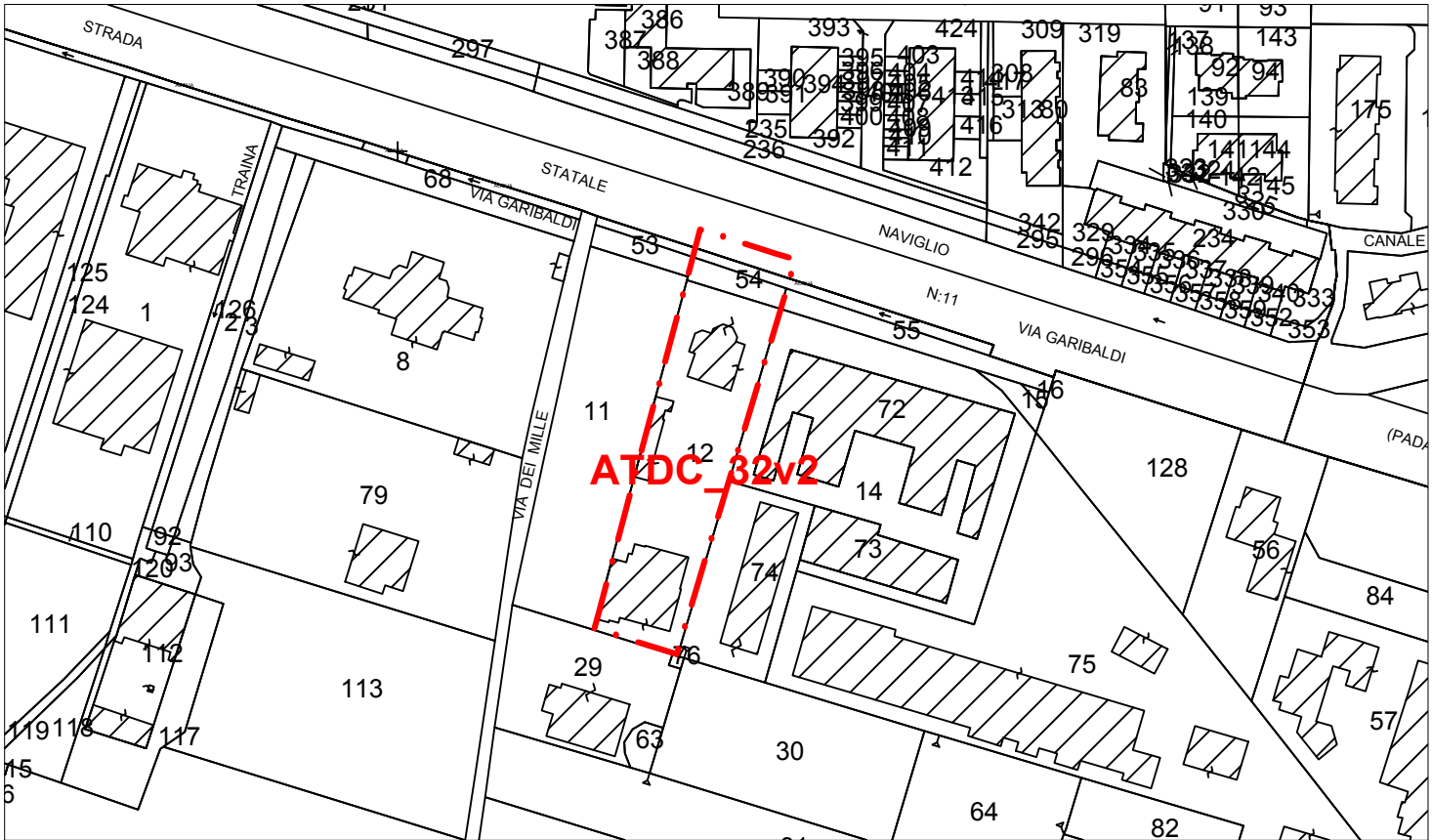
S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico - zootecnico
Nessun impatto.

- NOTE**
- (a) 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%.
- (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.

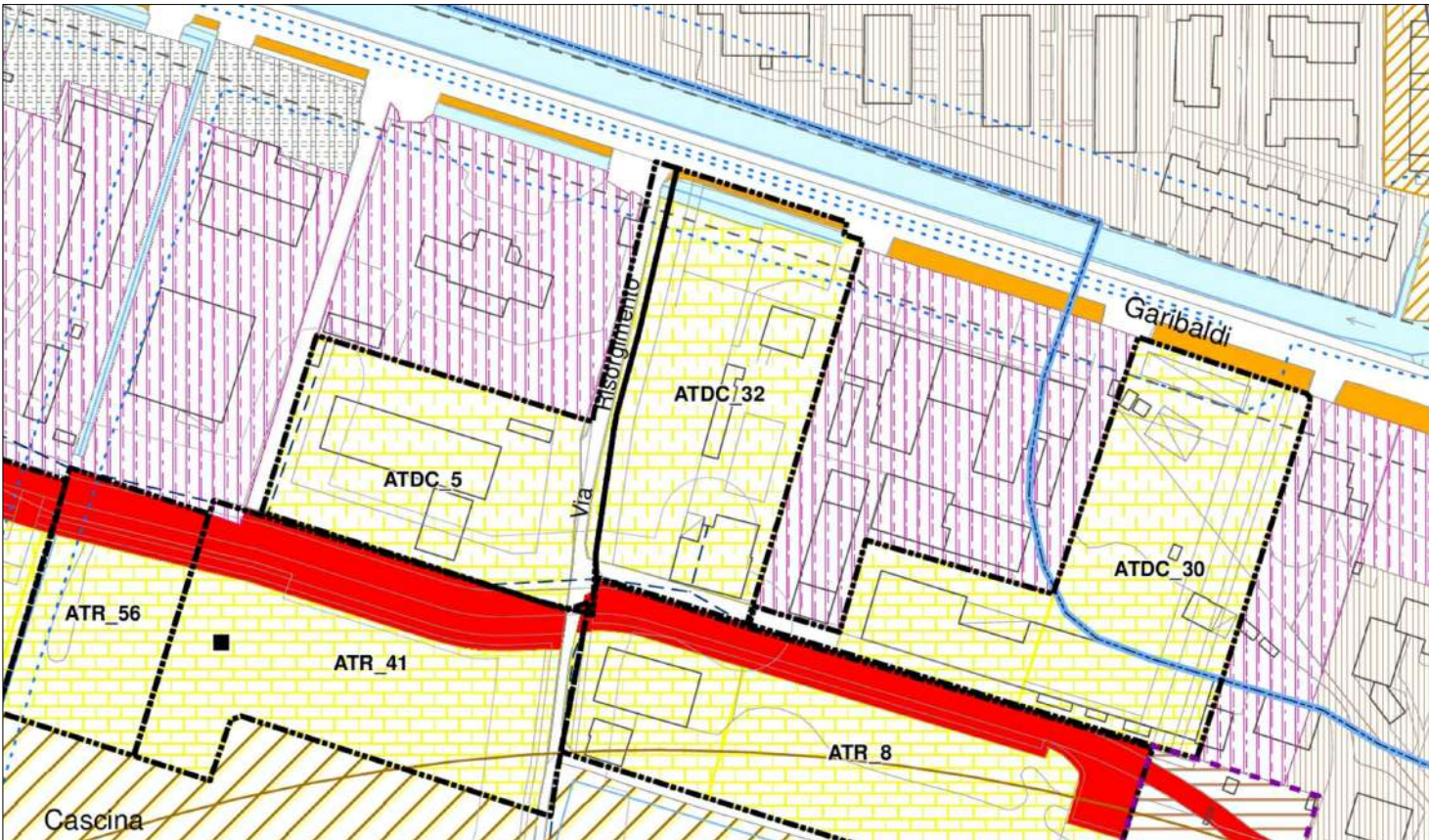
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 SERVIZIO PER LA COMUNITA'	VERDE E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

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

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

H - Destinazioni Ammissibili
Prevalente: residenziale

I - Destinazioni non Ammissibili
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione
Il lotto può essere recintato sugli spazi pubblici posti all'esterno. In lato sud, a contatto con il territorio non edificato rurale, è prescritta la realizzazione di una fascia verde di verde privato della profondità di 5 m di transizione verso la campagna.

O - 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.

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

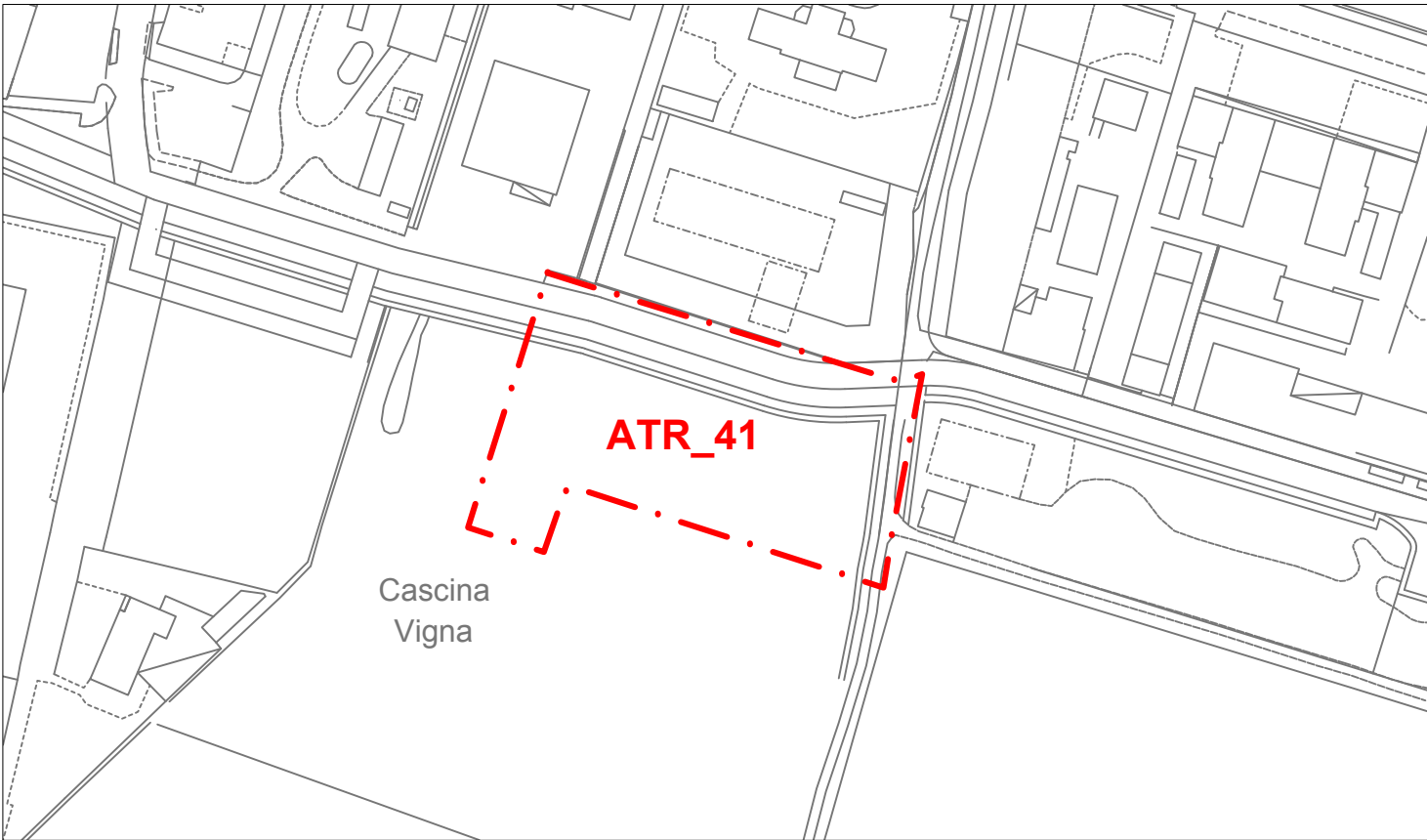
ST	Ut	H max	RC	RP
(mq)		(m)	%SF	%SF
6.270	0,40	9,00	0,50	0,30

Q – Cessioni minime
Come da schema planimetrico allegato

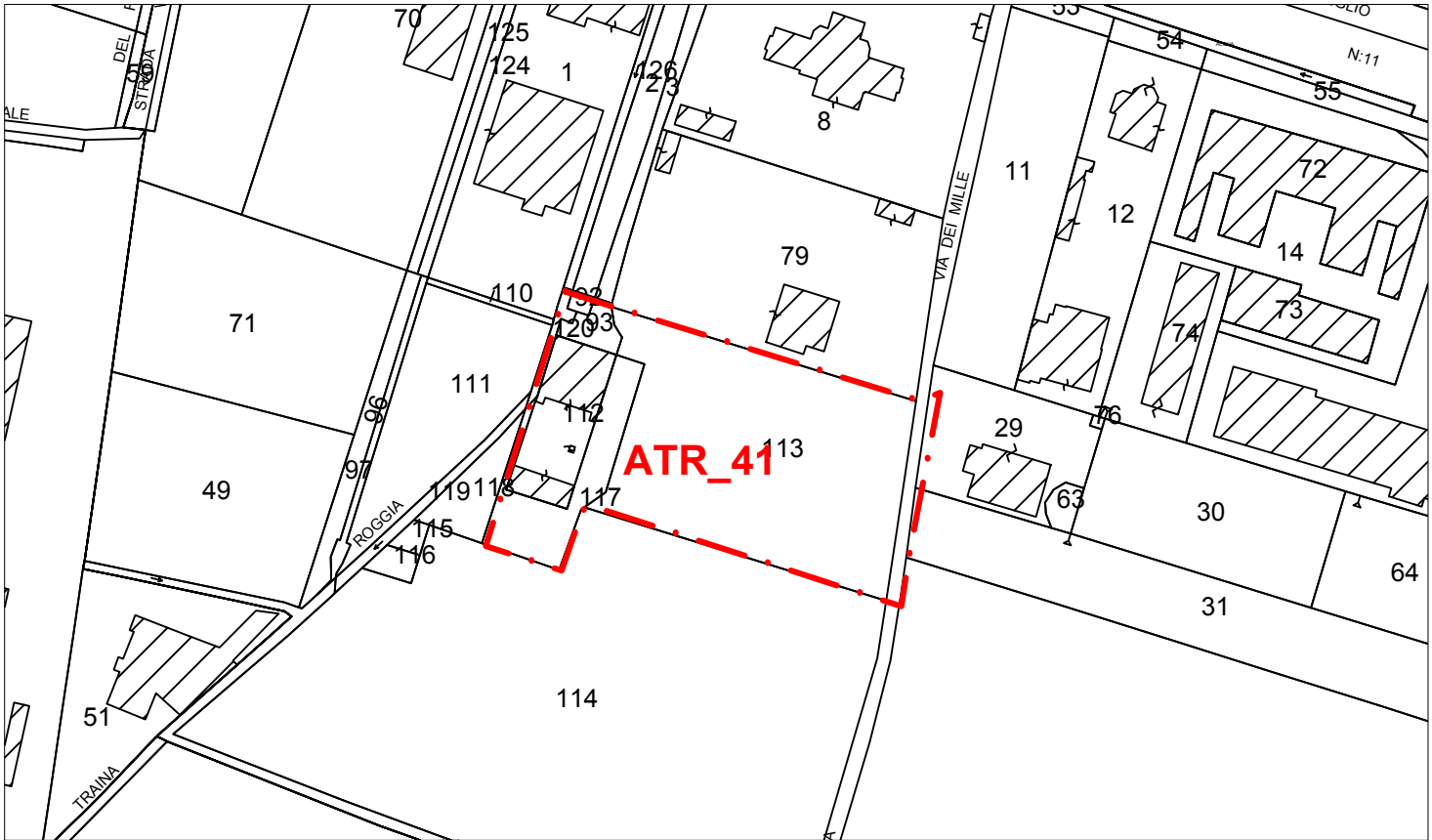
R - Opere di urbanizzazione
- attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

- NOTE:
- (a) 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%.
- (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.

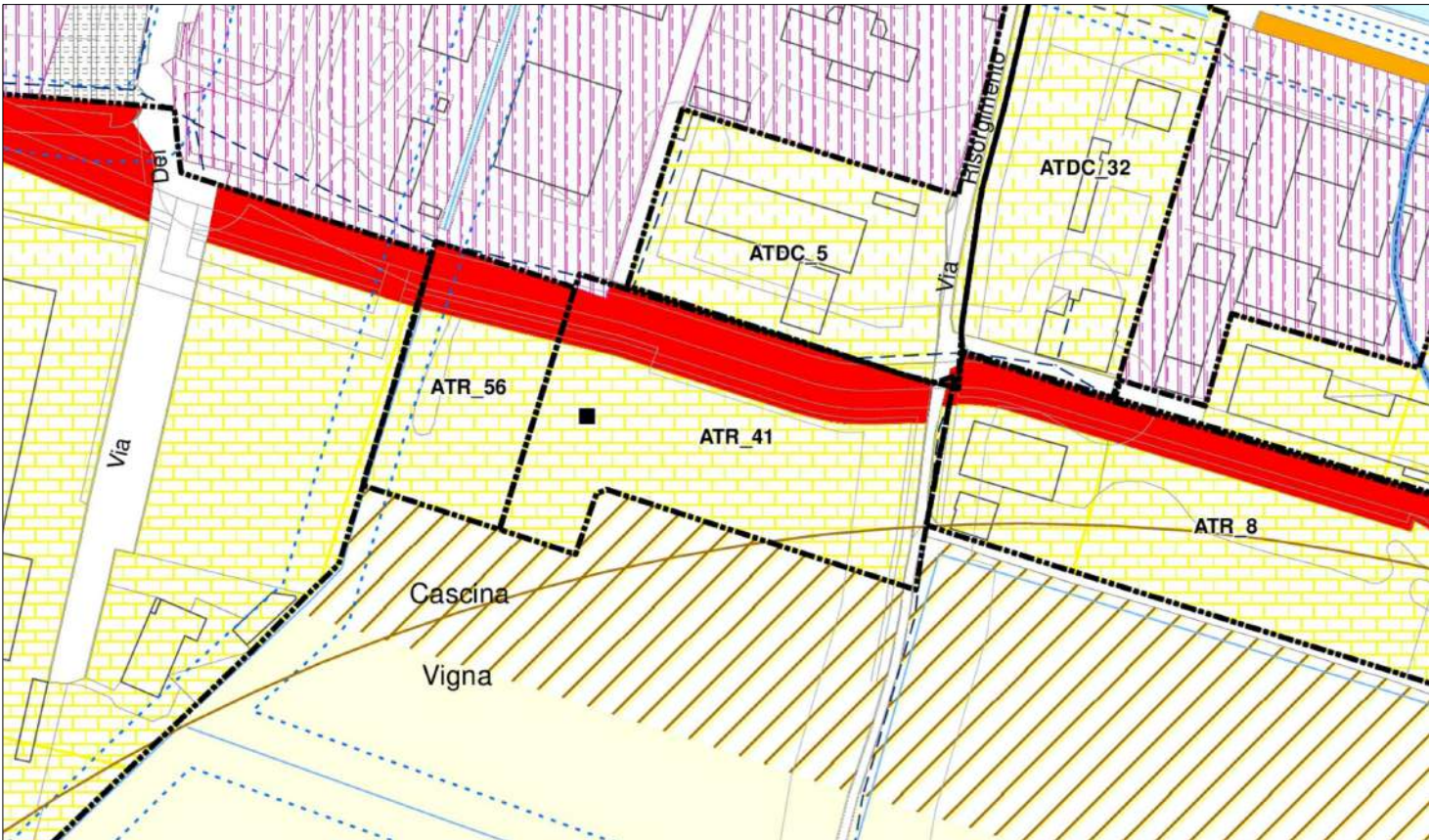
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

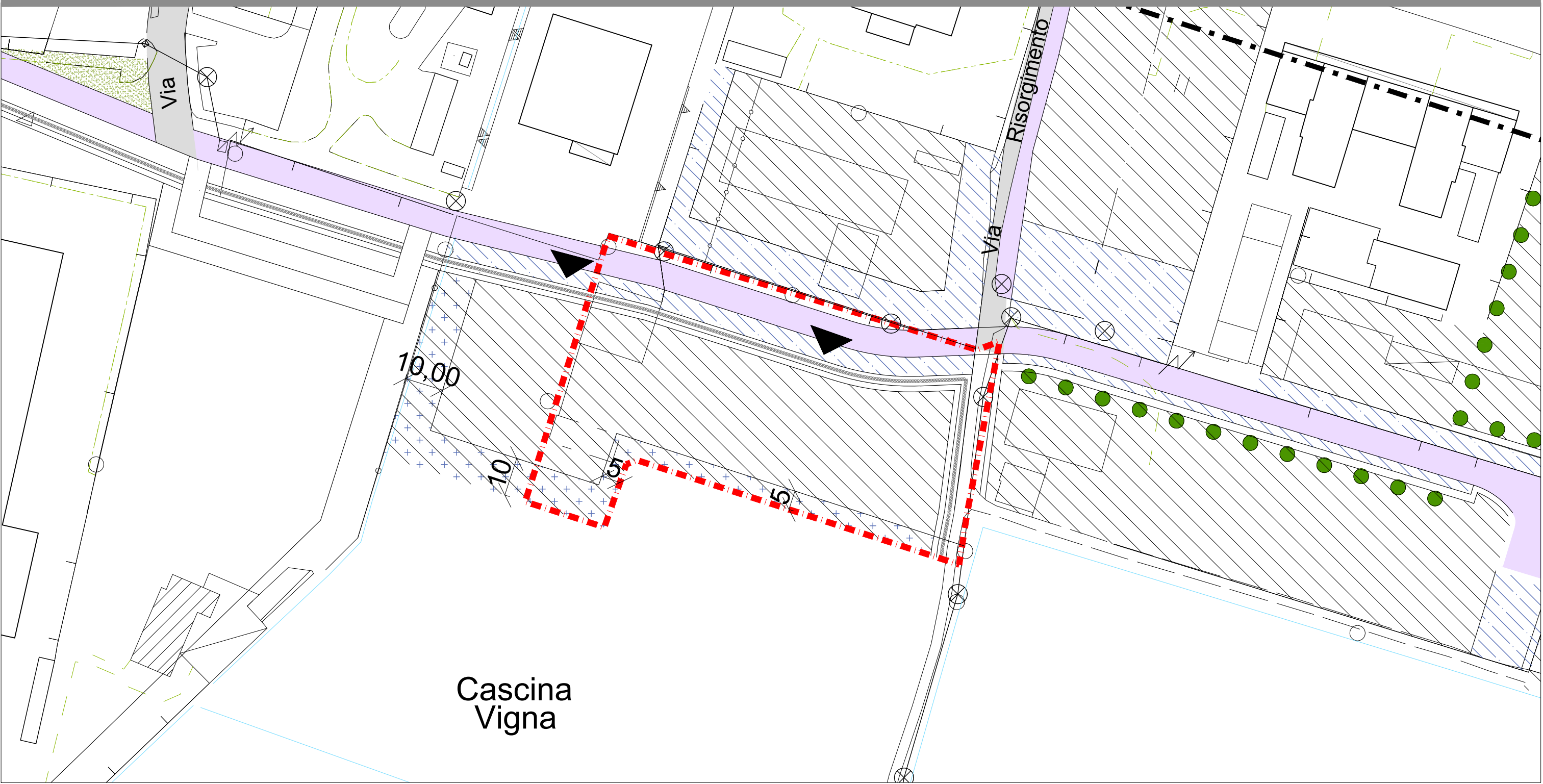


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINAFUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

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. Presenza di edifici industriali tra cui una fornace con ciminiera di forte impatto. L'area presenta andamenti geometrici molto complessi che rendono complessa ogni trasformazione.

C - Obiettivi dell'intervento:
Recupero a scopo residenziale prevalente. Limitazioni dell'impatto visivo da sud delle nuove costruzioni. Recupero dell'edificato storico esistente con parziali revisioni di sagome, al fine di limitare l'impatto della trasformazione.

D - Riconferma/Nuova Previsione:
L'ambito già oggetto di previsione nel PRG vigente ed oggetto di PL approvato, trova conferma di perimetrazione e parziale ridefinizione delle quantità realizzabili nonché delle destinazioni ammissibili.

E - Vincoli
Vincolo idrogeologico. Obbligo di piano di consolidamento delle pareti rocciose preventivo ad ogni ipotesi di P.A. secondo quanto disposto dallo studio geologico. PTCP componente del paesaggio storico culturale.

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 Ammissibili::
Subambito A
Prevalente: terziarie (6), funzioni commerciali (3.a, 3.i),
Compatibili: attività private di servizio sociale, culturale, sanitarie, ricreative e sportive (8), residenza. Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili.
Subambito B
Prevalente: funzione abitativa (1)
Non ammesse: tutte quelle non menzionate tra le prevalente/compatibili.

I - Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non precedentemente menzionate.

L - Prescrizioni 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 sono individuati e sono suscettibili di modeste modifiche.
In ogni caso dovrà essere assicurato e convenuto un idoneo percorso che renda accessibile la palestra di roccia.
Le parti destinate a verde e piantumazione devono presentare una profondità 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.
Nell'ambito A è ammessa la ristrutturazione, la demolizione e ricomposizione volumetrica degli episodi edilizi di minor significato. Le norme tecniche che accompagneranno il PA preciseranno le condizioni operative.
Tutte le opere che comporteranno impermeabilizzazione dei suoli (strade, percorsi, spazi di sosta ecc dovranno preferibilmente essere disposti sulle parti rocciose, cercando di salvaguardare le parti coperte da terreno vegetale, destinate alla rinaturalizzazione dei luoghi.
La vegetazione spontanea dovrà essere salvaguardata e la rimozione parziale dovrà avvenire solo a seguito di un preventivo progetto di selezione.

O - Prescrizioni particolari
Obbligo di analisi e indagine archeologica preventiva.
Le opere di ristrutturazione, restauro, recupero degli edifici esistenti dovranno essere realizzate contestualmente alle attività di nuova costruzione nel subambito B. In ogni caso in sede di convenzionamento dovranno essere definite le condizioni atte ad assicurare che il completamento delle opere di recupero edilizio si concludano prima delle opere di nuova costruzione. 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 totale mq 46.326					
	SF (mq)	Slp (mq)	H max (m)	RC %SF	RP %SF
Subambito A	8.096	Esistente*	esistente	ammesso aumento 10%	50%
Subambito B	38.233	3.500**	6,00	10%	60%

Il subambito A oltre alla slp esistente comprenderà la slp dei volumi storici documentati
* ammesso incremento fino al 20% della Slp esistente legittima, da determinarsi al momento dell'approvazione del piano attuativo
** ai fini della determinazione del calcolo della Slp non contribuiranno le superfici delle autorimesse fuori terra, con il limite delle quantità minime dovute.

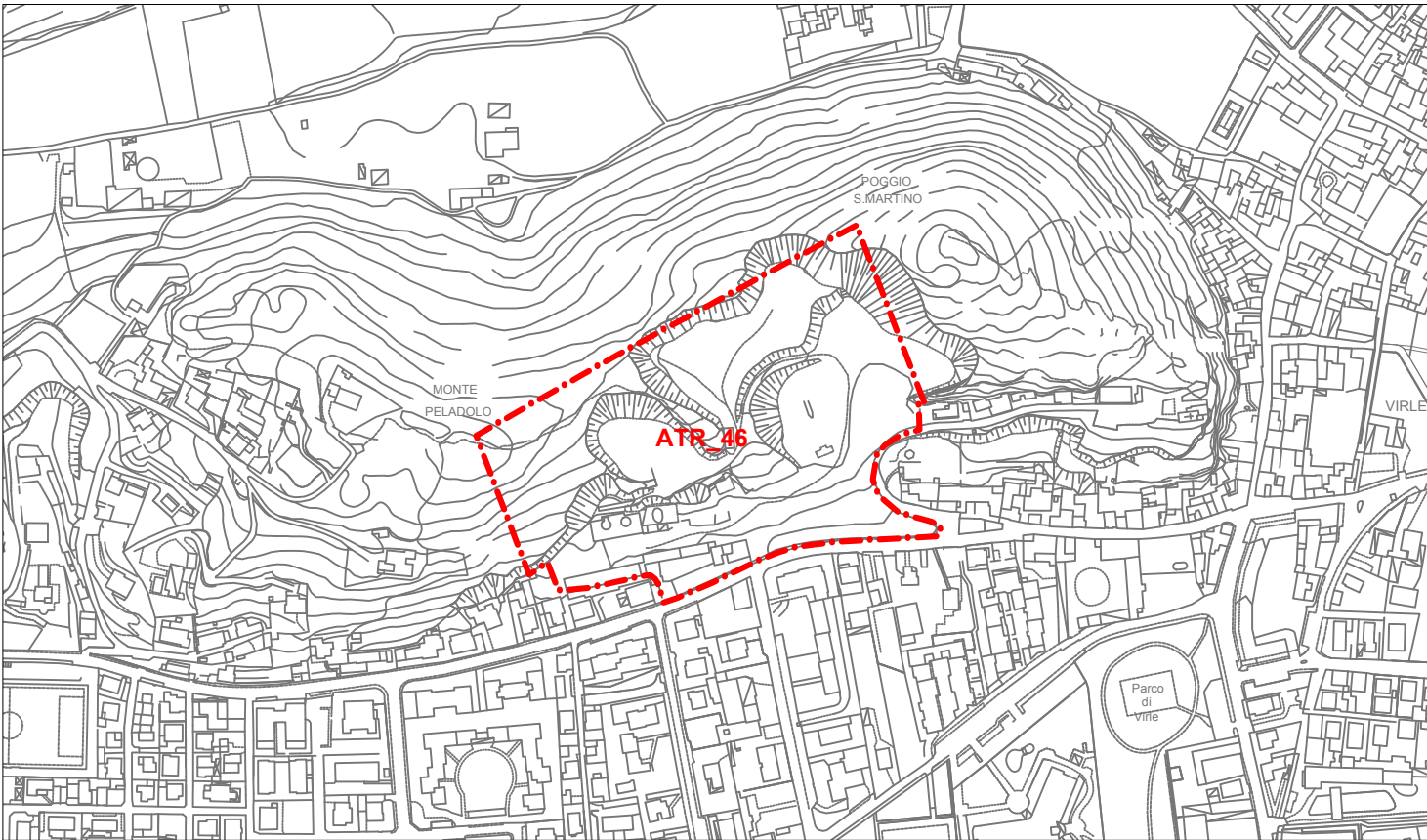
Q - Cessioni
L'entità e la qualità delle aree di cessione per servizi pubblici e relative opere saranno con precisione determinate all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo. E' ammessa la monetizzazione in considerazione della particolarità dei luoghi. E' prevista la cessione del lotto individuato (foglio 5 particella 729, 733, 734) all'interno del Comparto 1, la cui capacità edificatoria è già definita nel PA vigente. Con conseguente rinuncia delle proprietà comunali poste all'interno del perimetro del Compnparto 3.

R - Opere di urbanizzazione
La strada di distribuzione all'interno del comparto B sarà privata, con possibilità di chiusura all'inizio della strada previa formazione di un adeguato spazio per la sosta dei visitatori. Dovrà essere garantito l'accesso alla palestra di roccia ove dovrà essere realizzato un ambito attrezzato per la sosta. Dovranno essere adeguate idonee reti di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

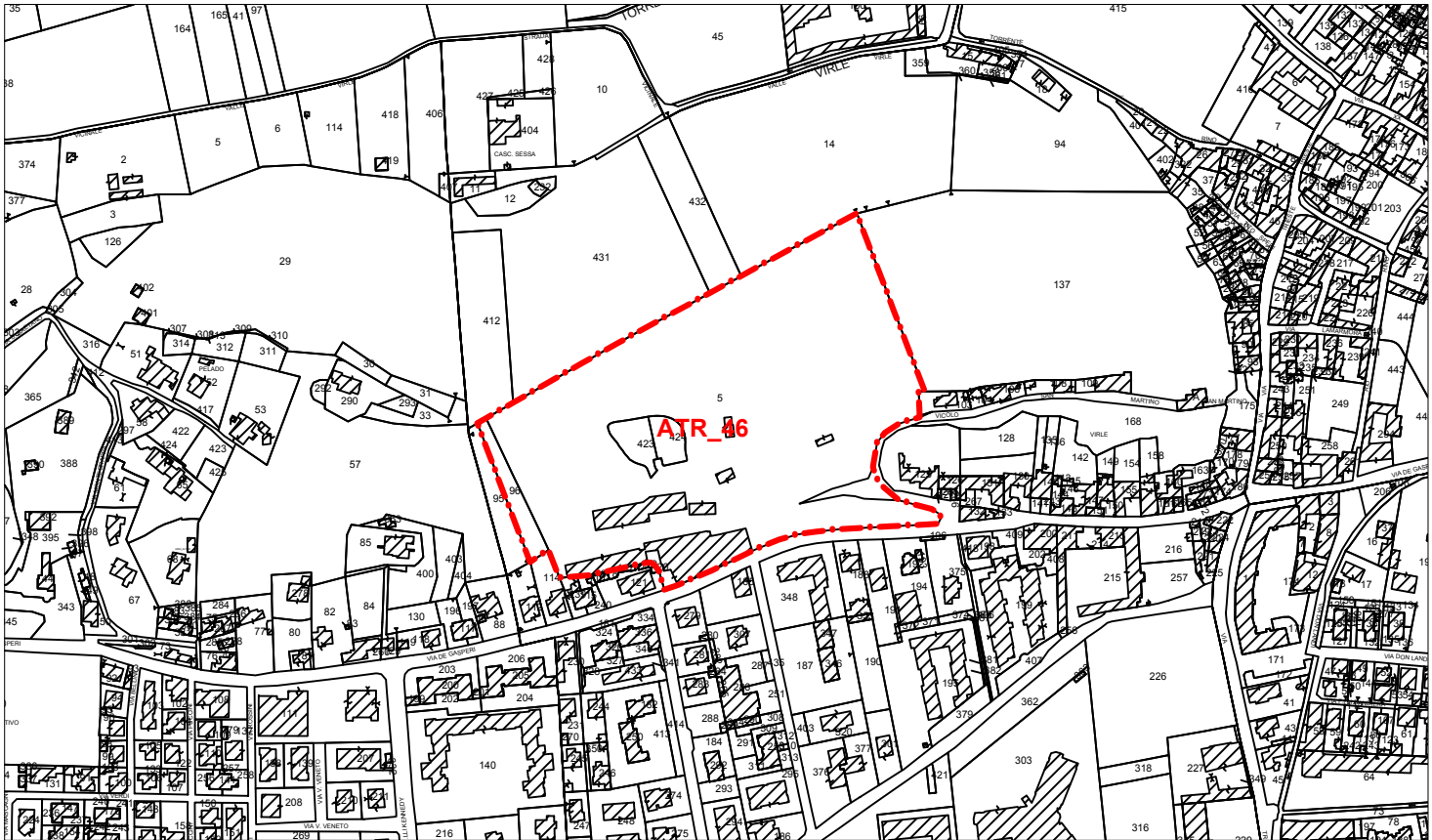
S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico – zootecnico
Il progetto di trasformazione urbanistica non determina impatti sul sistema agronomico e zootecnico.

- NOTE
- (a) 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%.
 - (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.

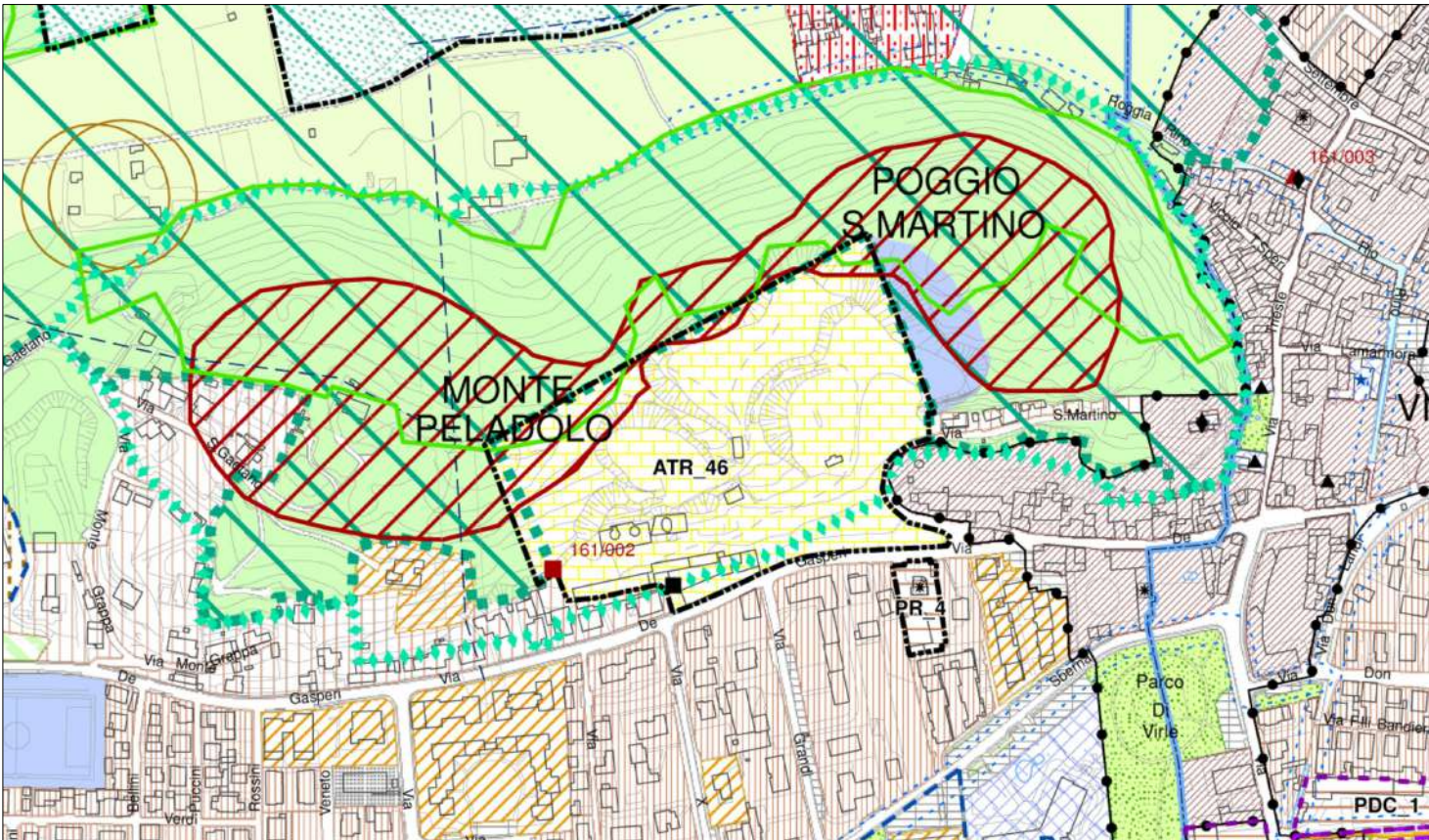
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

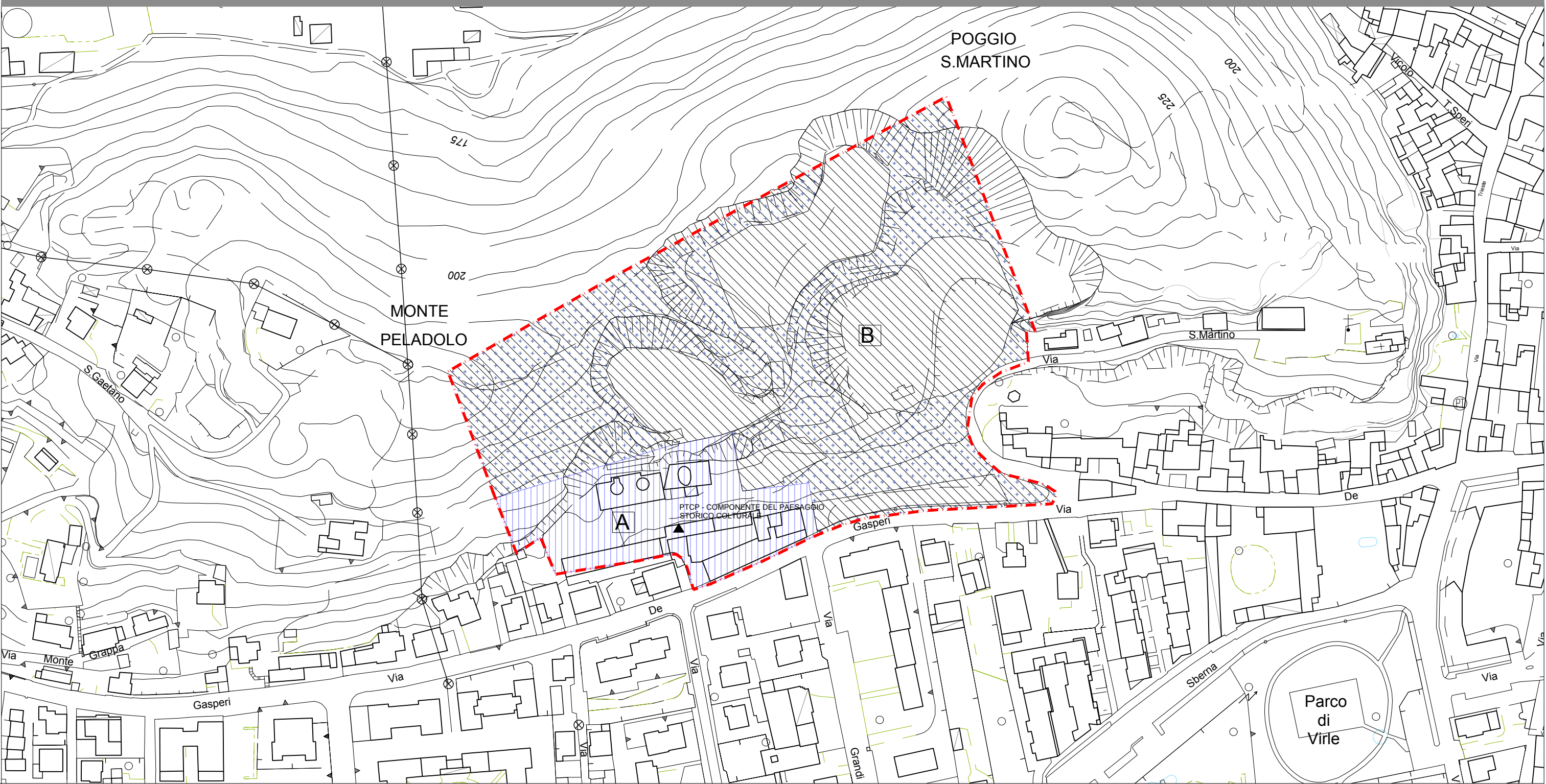


ESTRATTO PGT VIGENTE



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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINAFUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATP 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:
Aumentare la dotazione di spazi destinati a servizi pubblici in particolare per rafforzare la presenza del polo scolastico esistente. 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.

H - Destinazioni Ammissibili
Subambito A: servizi – attrezzature scolastiche sportive
Subambito B: artigianato di servizio
Subambito C: artigianato di servizio

I - Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:
Tra il subambito A e il subambito B deve essere realizzata nel subambito B una fascia verde e alberata della profondità di 20 m. Nel subambito A deve essere realizzata una fascia alberata della profondità di 10 m lungo i confini sud ed est.
Il subambito C concorre alla formazione del AT esclusivamente mediante cessione delle aree per viabilità e parcheggi e per la realizzazione sulle opere su di esse previste.
Il subambito B concorre alla formazione del AT mediante conferimento delle aree comprese nel subambito A e non già di proprietà comunale.

N - Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale
Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:
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 fissano i seguenti impegni:
realizzazione delle opere di urbanizzazione come da progetto e relative cessioni;
conferimento alla pubblica amministrazione senza oneri delle aree necessarie per il completamento del comparto pubblico destinato a scuola e giardino per una superficie indicativa pari a mq 9.700.

O - Prescrizioni particolaril sistema di accessibilità e della sosta privata e pubblica dovrà essere assicurato in modo da non creare alcun problema su via Industriale. 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
A+B	37.803					
Subambito A	26.664	26.664 ⁽¹⁾	5.000	6,00	20	n.d.
Subambito B	11.480	11.480	5.000	10,50	50	20
Subambito C	3.228	2.374	1.500	10,50	50	20

(1) – quota già di proprietà comunale mq 11.381

Q – Cessioni
Le cessioni e le opere di urbanizzazione sono poste tutte a carico del subambito B e consistono in:

- formazione di nuovo tronco stradale con innesto su via Industriale. Sul suddetto tronco si realizzeranno gli ingressi ai lotti serviti;
- fascia di parcheggi pubblici bordi del medesimo;
- conferimento di quota parte di area destinata a SP all'interno del subambito A di cui il Comune di Rezzato detiene la proprietà di c.a. 11.381 mq;
- il Comune di Rezzato è sollevato da qualsiasi obbligo convenzionale tanto per ciò che riguarda il conferimento di aree quanto per la realizzazione di opere pubbliche su di esse previste.
- Il lotto C contribuirà pro quota alla formazione del comparto di aree pubbliche

R - Opere di urbanizzazione

- attuazione delle opere previste sulle aree di cessione con esclusione di quanto previsto all'interno del subcomparto A;
- nuova viabilità.

S - Elementi di valutazione degli impatti dei suoli trasformati nel sistema agronomico - zootecnico
L'attuazione del AT comporta la riduzione di territorio destinato all'agricoltura.

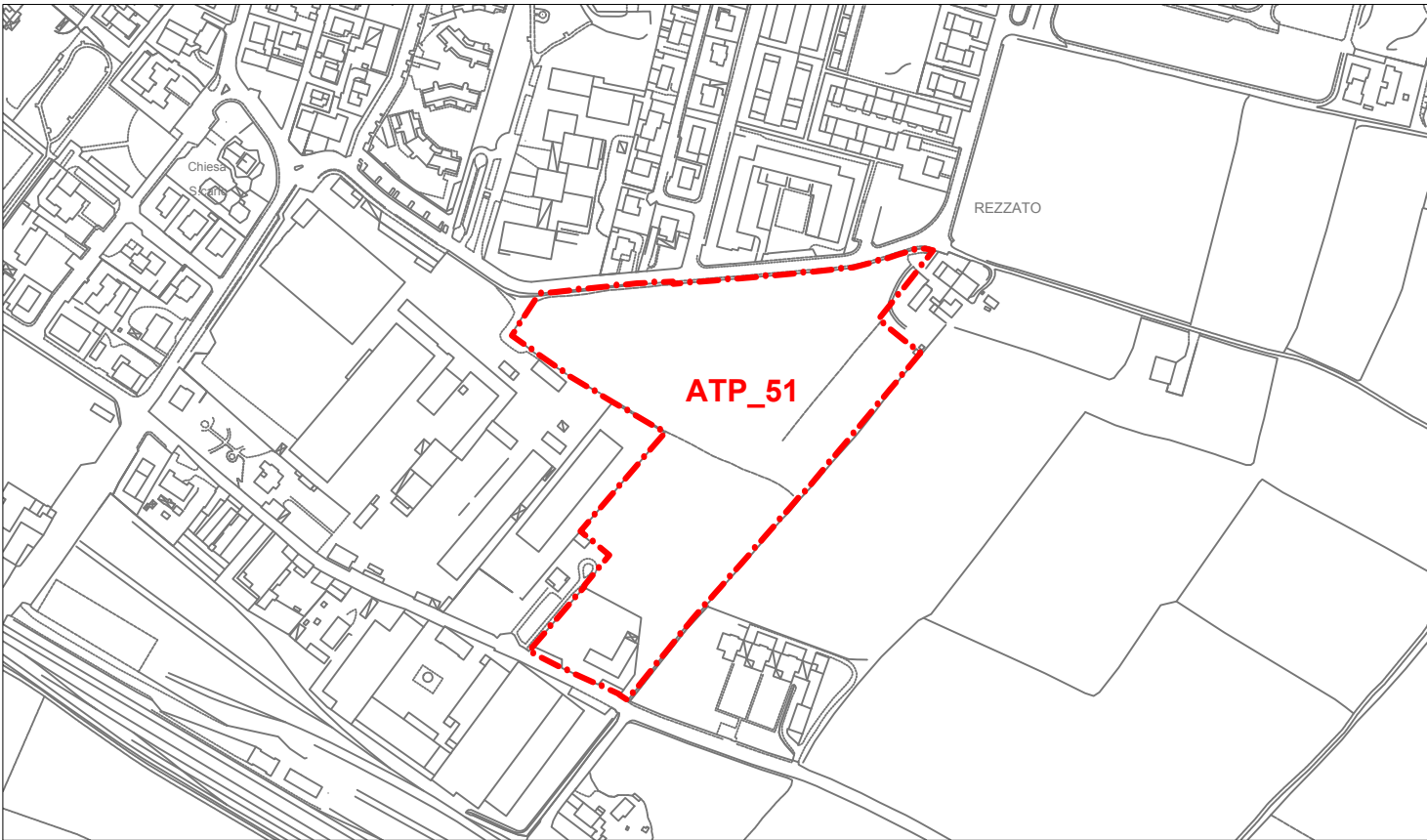
NOTE

(a) 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%.

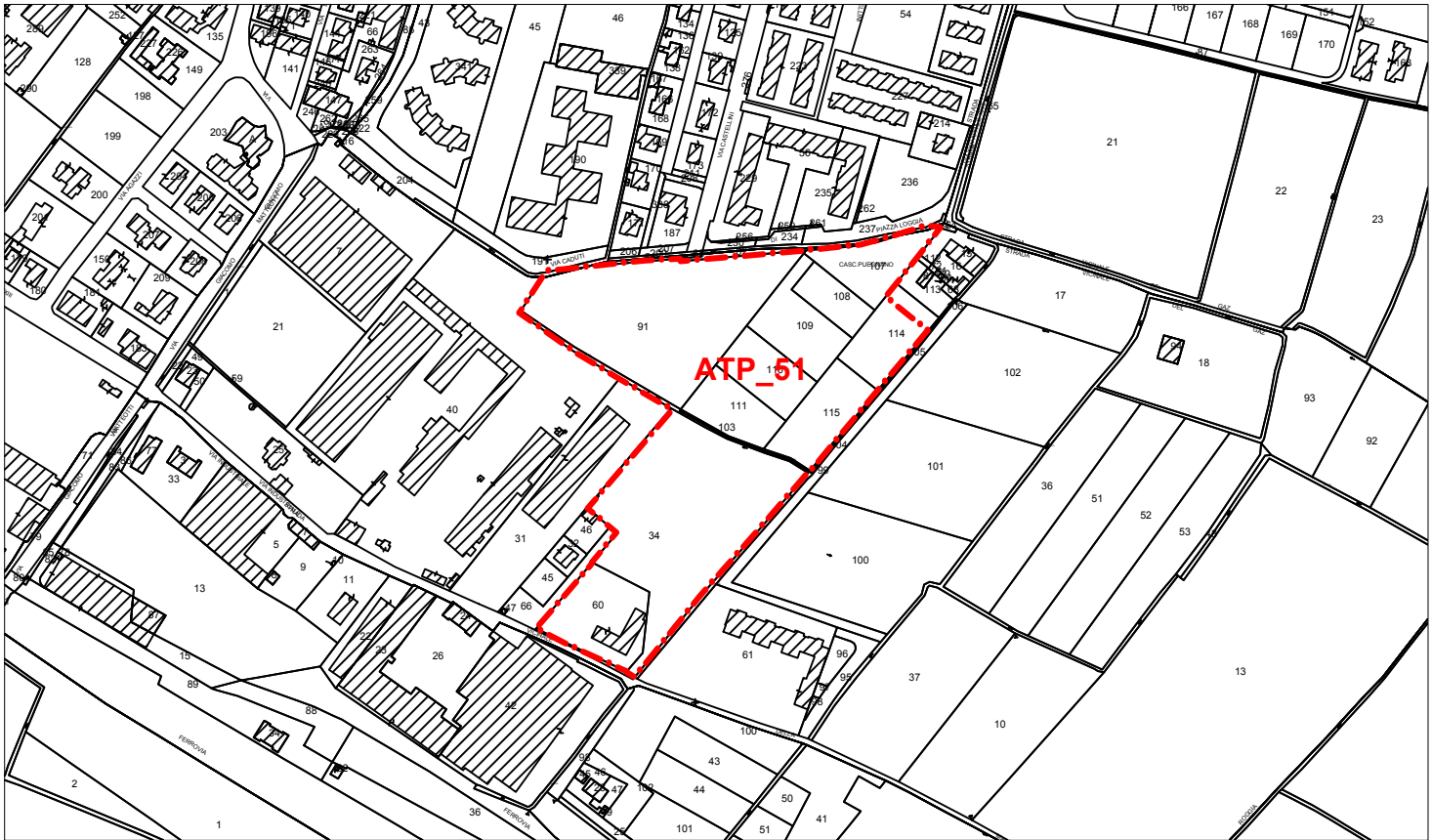
(b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

(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.

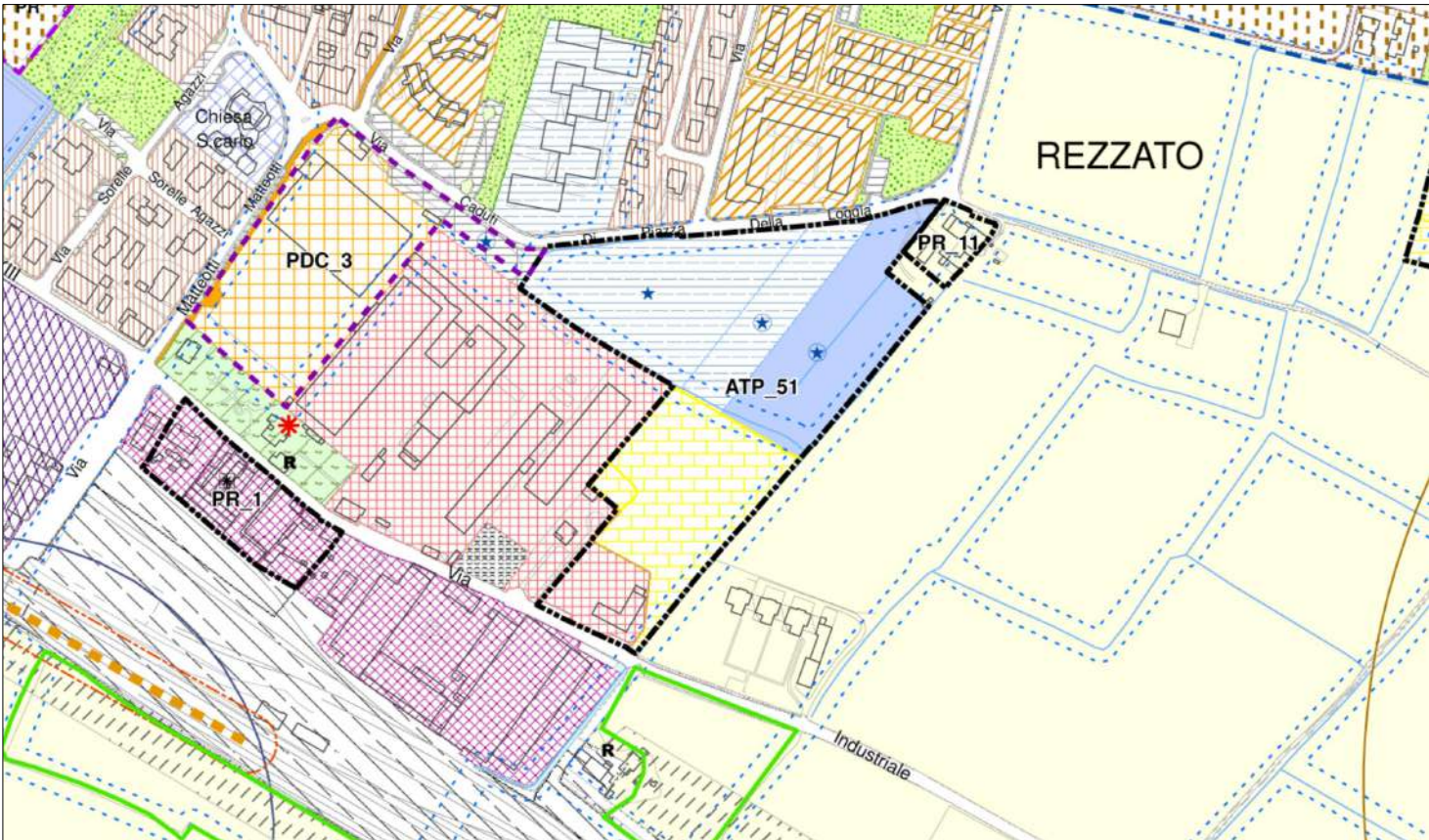
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PGT VIGENTE



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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

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 inedificata 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 rispetti 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 ottenete 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 13/09/2011fermo ciò restando si indicano i valori complessivi cui fa riferimento l'AT.

	ST	SF	Ut = Uf		H max	H max **	RC	RP
	(mq)	(mq)			(m)	(m)	%SF	%SF
Totale	192.500(*)	192.500	50%		14	20	50	20

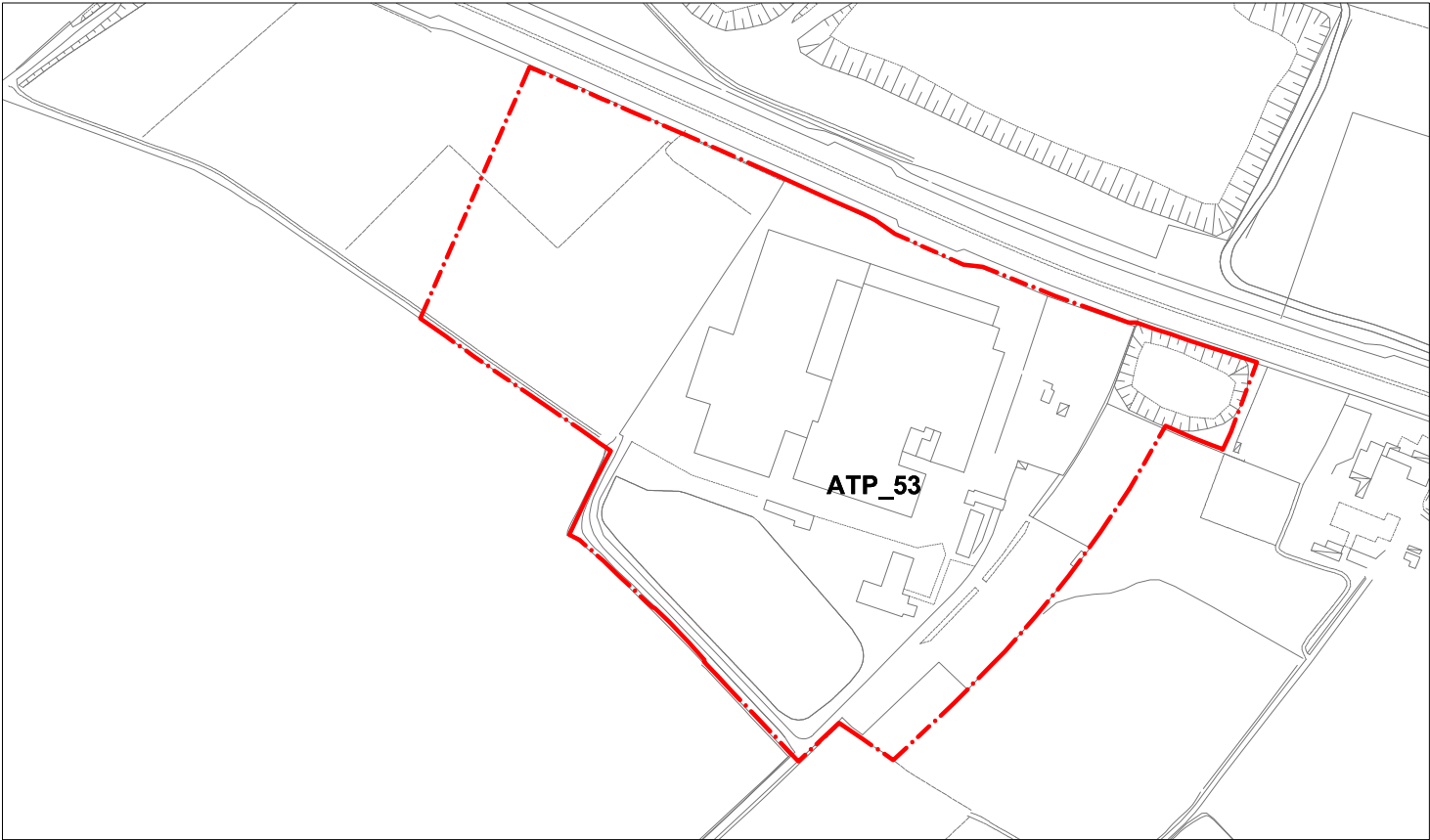
(*) - compreso il tratto di viabilità interna
(**) - esclusivamente per gli edifici a destinazione direzionale

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

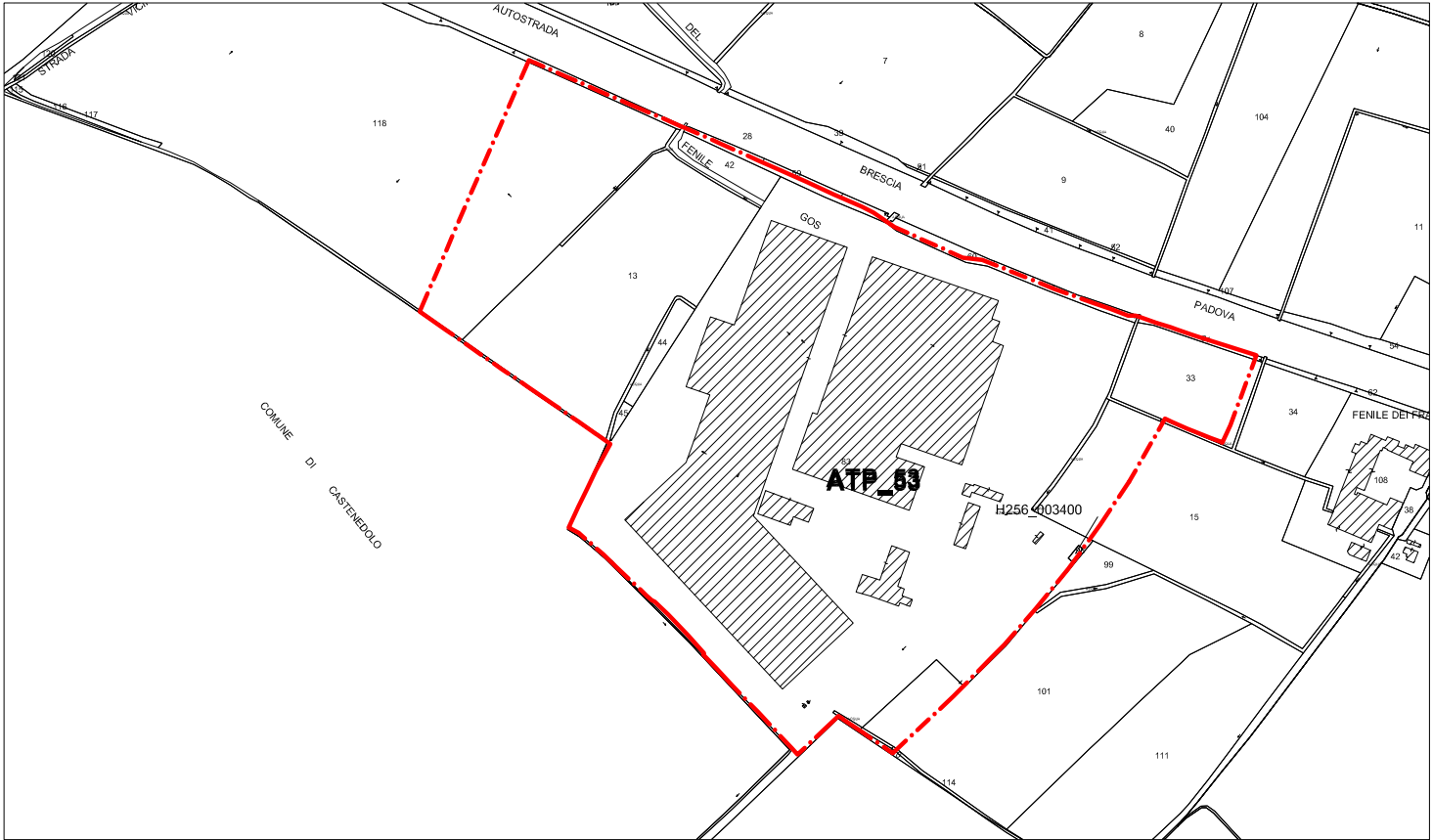
NOTE
(a) Variante approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n.21 del 22/05/2018.

- (b) 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%.
- (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.

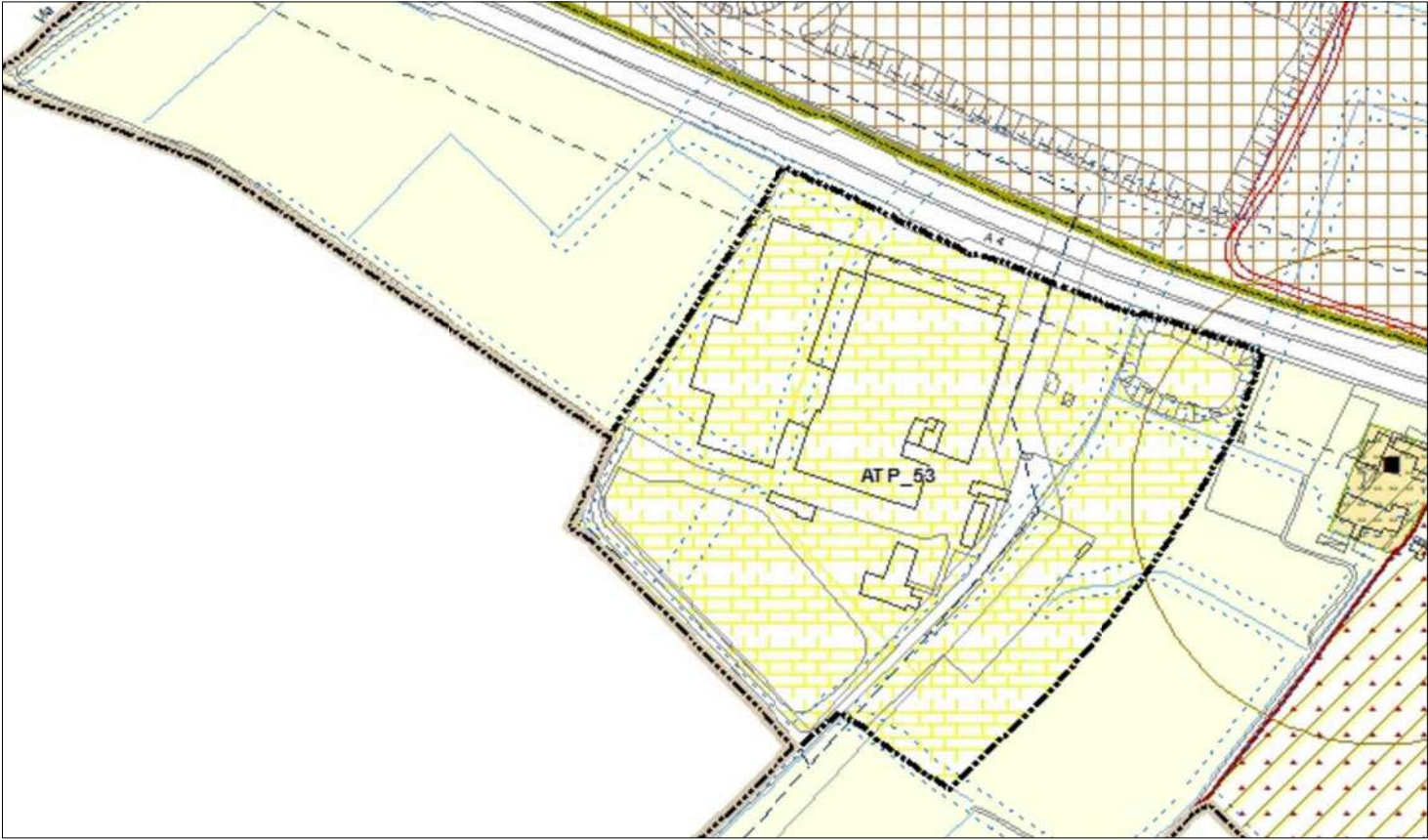
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



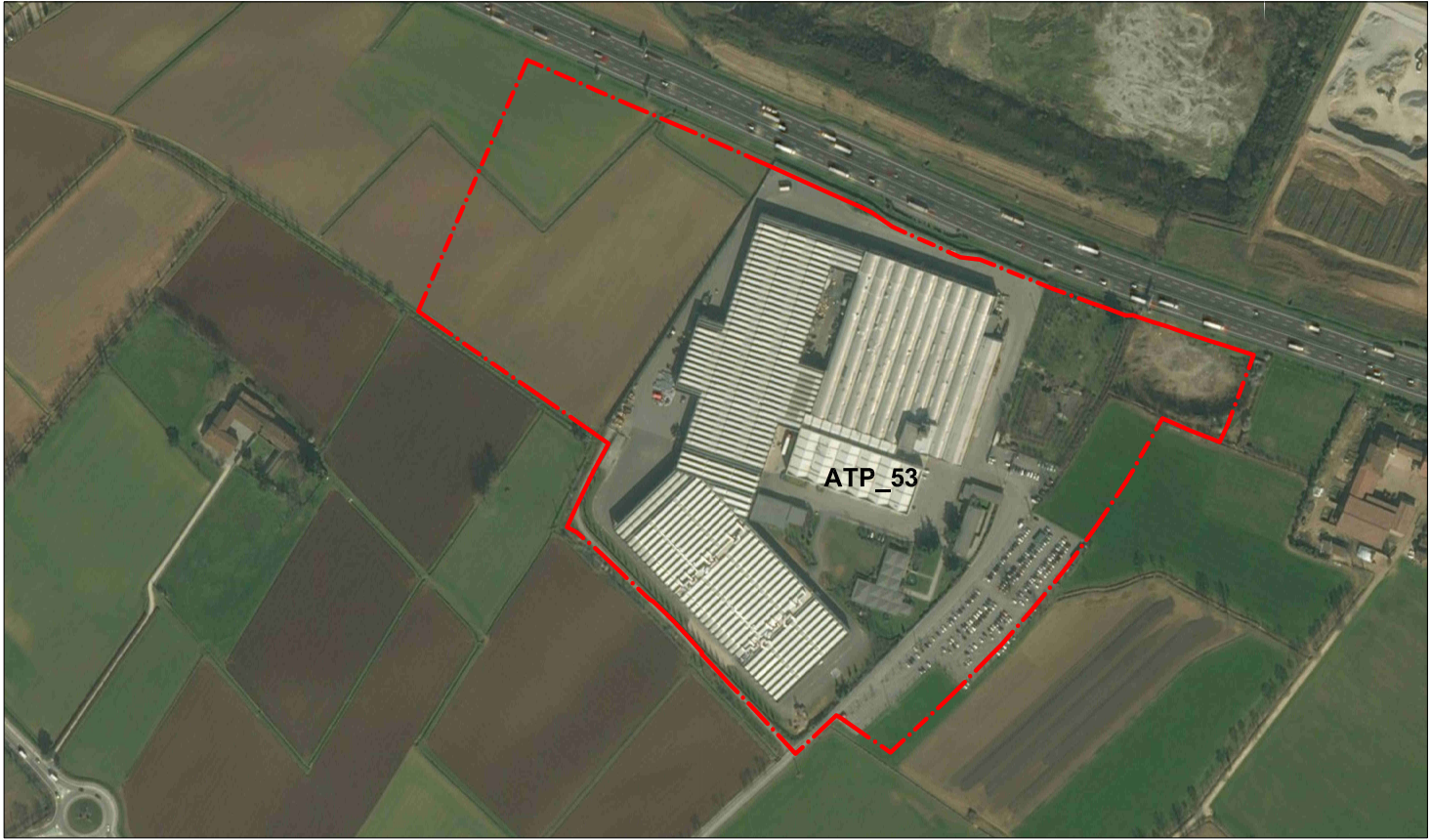
ESTRATTO CATASTALE

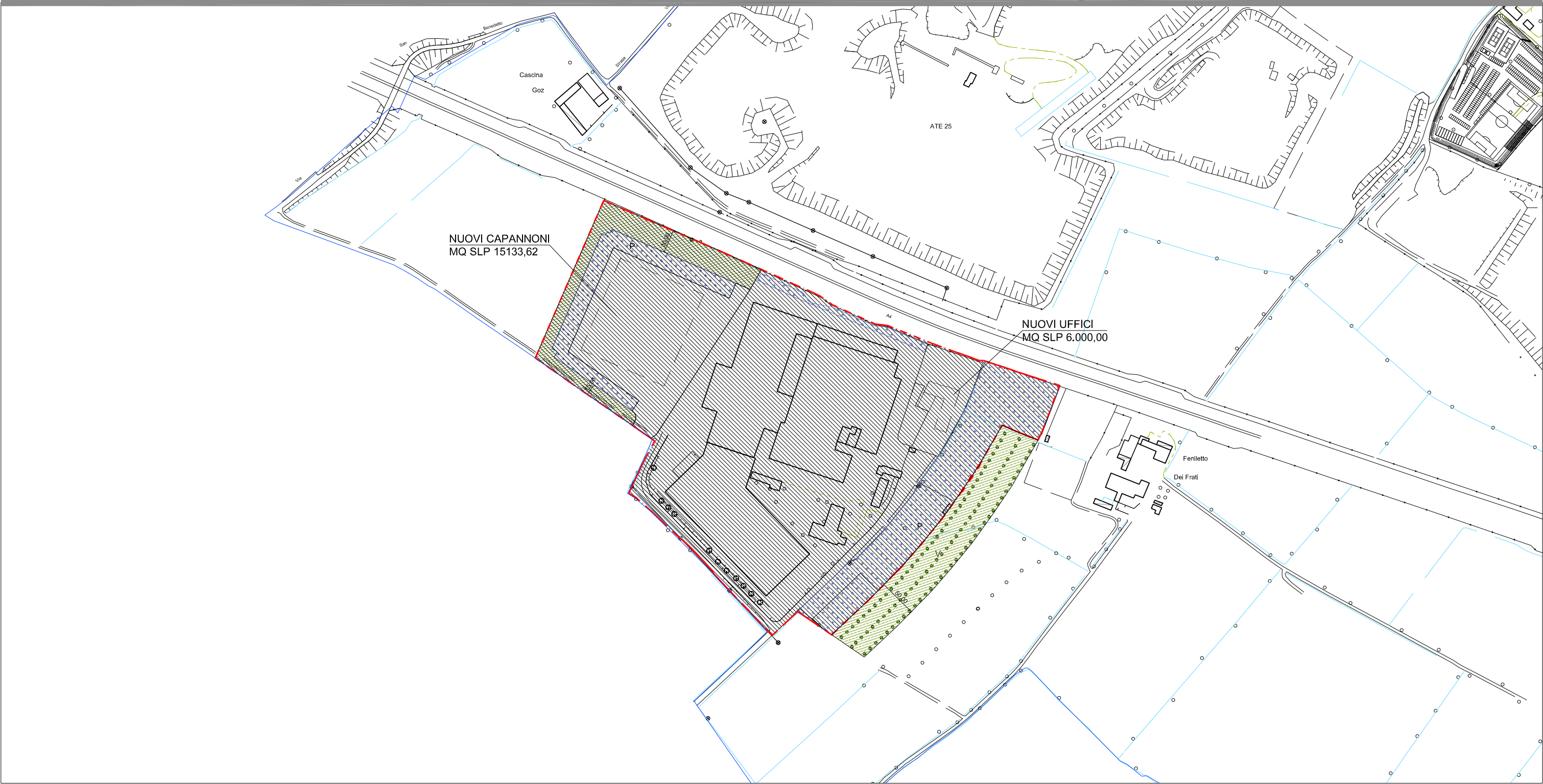


ESTRATTO PGT VIGENTE



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

LIMITES 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

ATS 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 ineditato, adibita a servizi ed impianti sportivi per il tennis.

C – Obiettivi dell'intervento:
Qualificazione ed integrazione delle strutture di servizio.

D – Riconferma / Nuova Previsione
Parziale modifica/integrazione della destinazione d'uso in essere.

E – Vincoli
Il comparto è compreso nel Parco locale di Interesse Sovracomunale delle Colline. Area di rispetto del 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 - 3f - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi
Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - 3h - Aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti

H – Destinazioni Ammissibili:
Spazi per l'esercizio delle attività sportive e attività integrative e di servizio. Un alloggio di servizio Slp max 100 mq o uguale esistente.
Spazio da destinare a locale bar/ristorazione connesso all'attività sportiva insediate, con il limite di slp massima di 50 mq.

I – Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L – Prescrizioni per la progettazione:
Il piano attuativo dovrà precisare nei dettagli l'esito progettuale. Non ammessa la realizzazione di locali interrati. Limitazione di ogni operazione di sbancamento e scavo al minimo indispensabile.

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 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.

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

Q – Capacità edificatoria ammessa:
Oltre gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di approvazione del PGT, si ammette la realizzazione di:
Slp max = 500 mq
SC max = 500 mq
H max = 4 m
da realizzare esclusivamente in corrispondenza di uno dei sedimi dei campi attualmente coperti (subambito 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.

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

NOTE
(a) 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%.

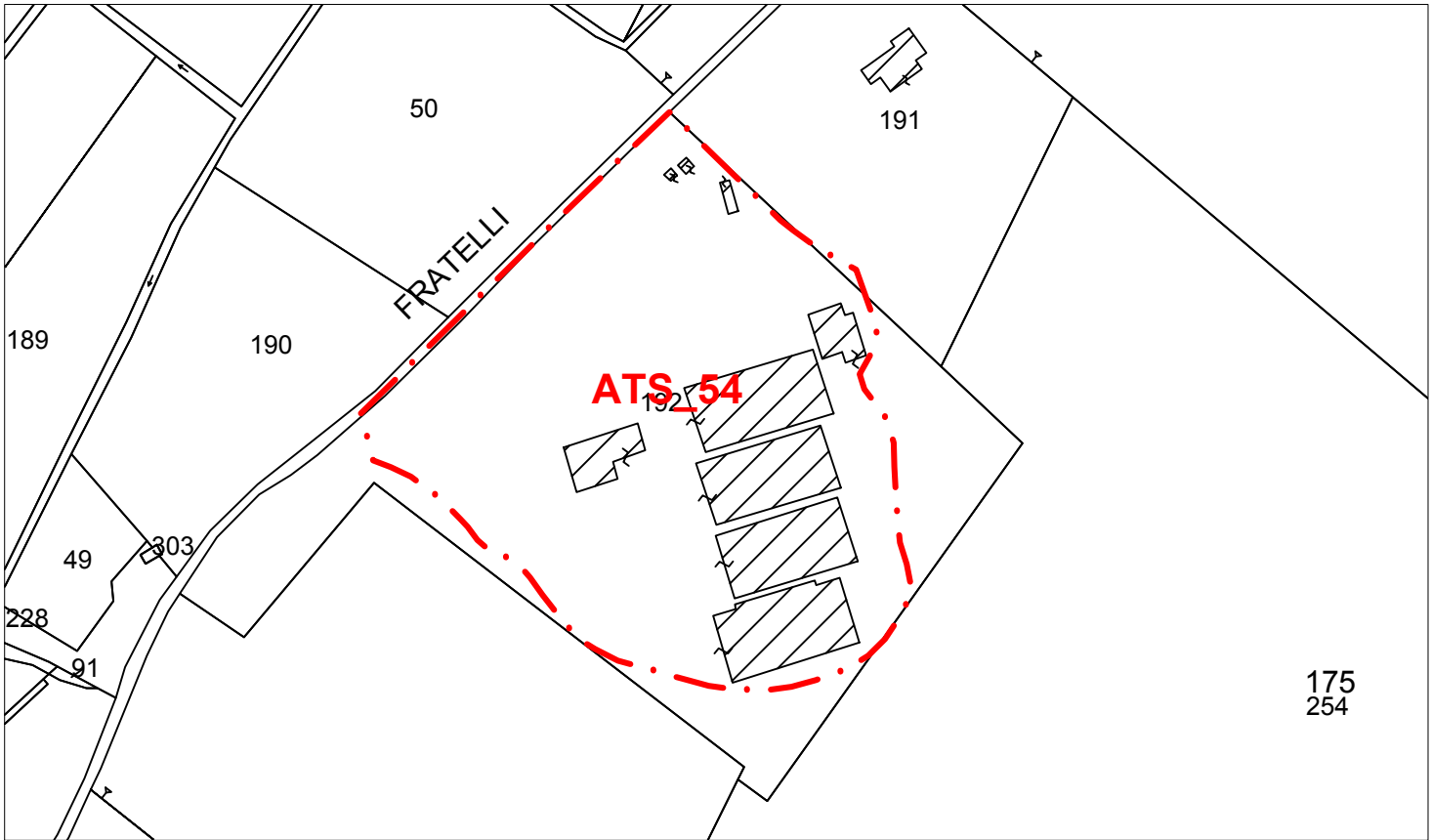
(b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

(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

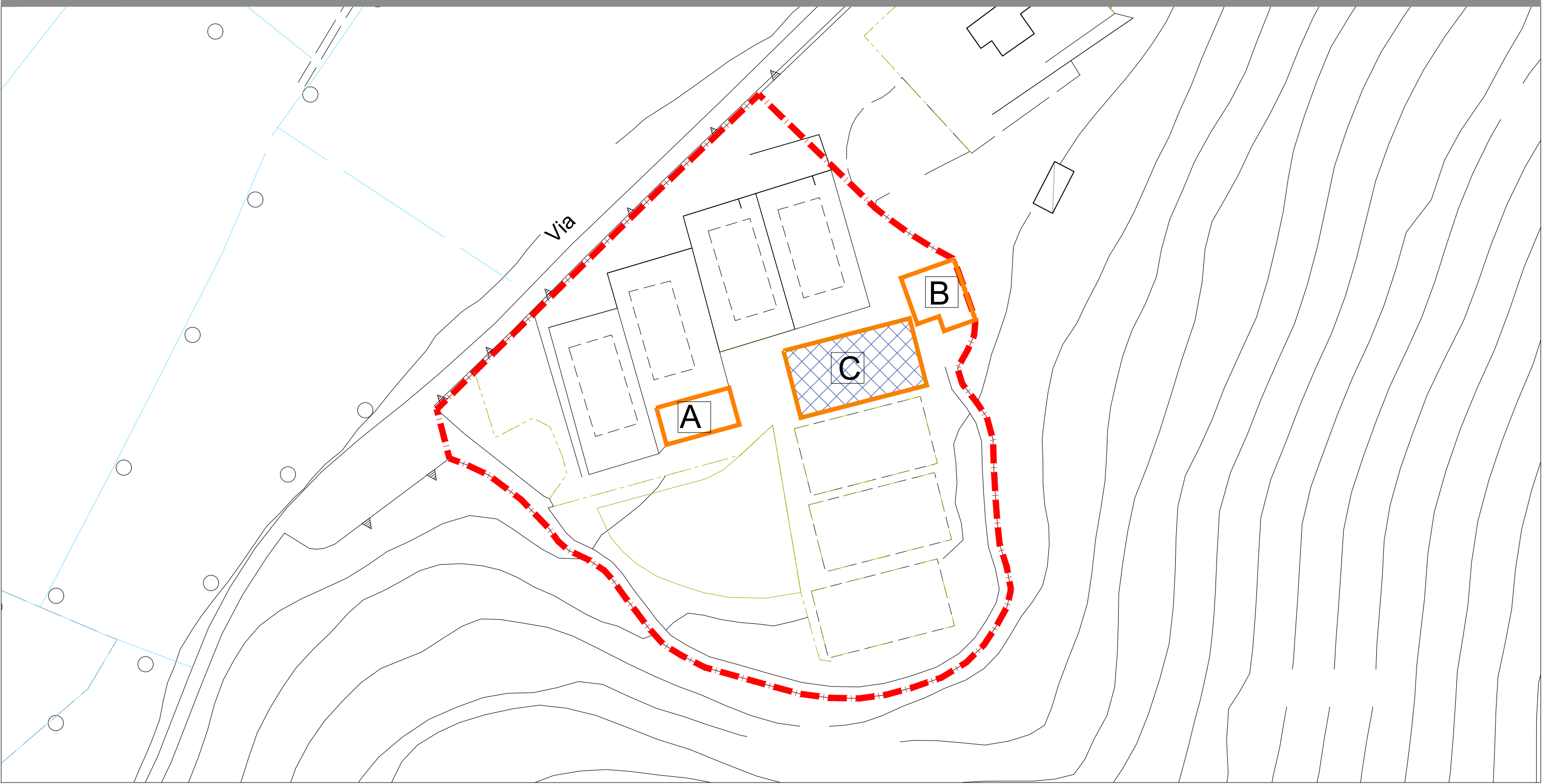


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATR 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

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

H - Destinazioni Ammissibili
Prevalente: residenziale

I - Destinazioni non Ammissibili
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione
Gli spazi a terra dovranno essere di tipo condominiale non recintato. Il lotto può essere recintato sugli spazi pubblici posti all'esterno. Il lato sud è prescritta una fascia verde di verde privato di transizione verso la campagna alberato con doppio filare con alberi di alto fusto. In lato ovest è prescritta una fascia di verde privato alberato della profondità di 10 m, per rafforzare la mitigazione verso l'attività produttiva adiacente.
Non sono ammessi muri di contenimento a sud verso la campagna non edificata o diversamente, devono essere realizzate opere di piantumazione (arbusti e siepi), all'esterno della recinzione stessa in modo da contenerne l'impatto visivo.

O - 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 degli edifici, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna.

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

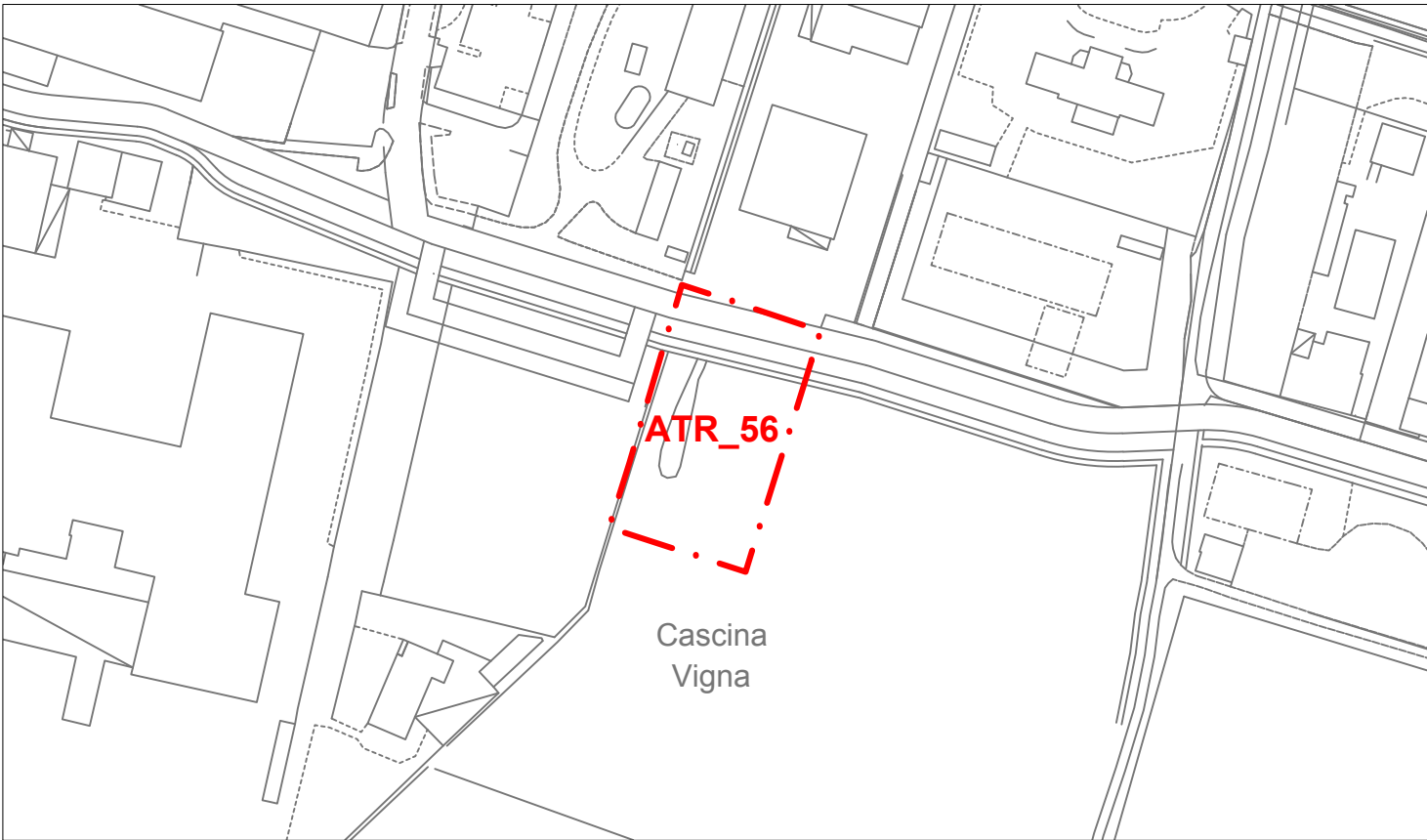
ST	SF	Ut	H max	RC	RP
(mq)	(mq)		(m)	%SF	%SF
2680	2016	35%	9	0,50	0,35

Q – Cessioni minime
Come da schema planimetrico allegato

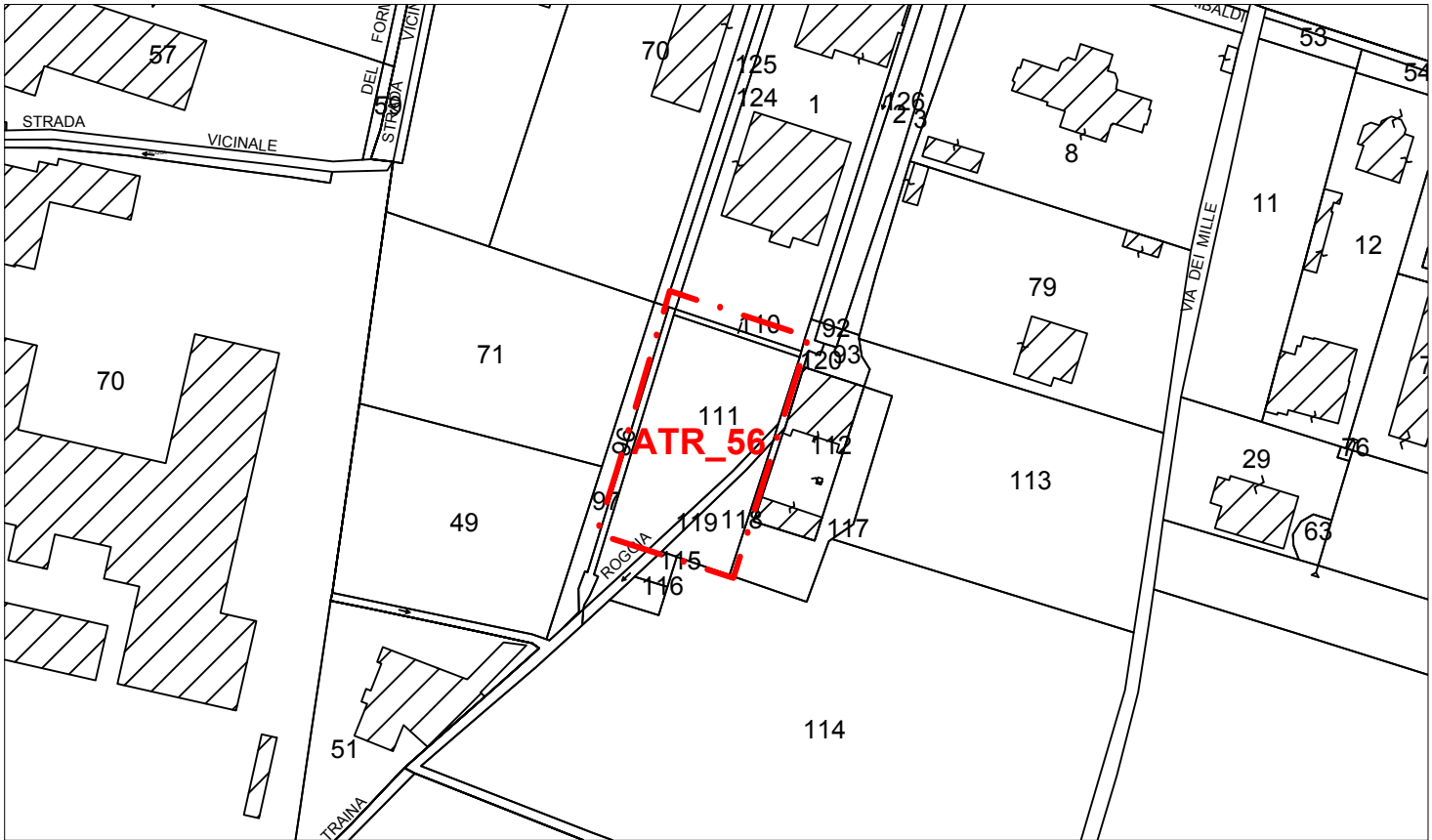
R - Opere di urbanizzazione
Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

- NOTE*
- (a) 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%.
- (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.

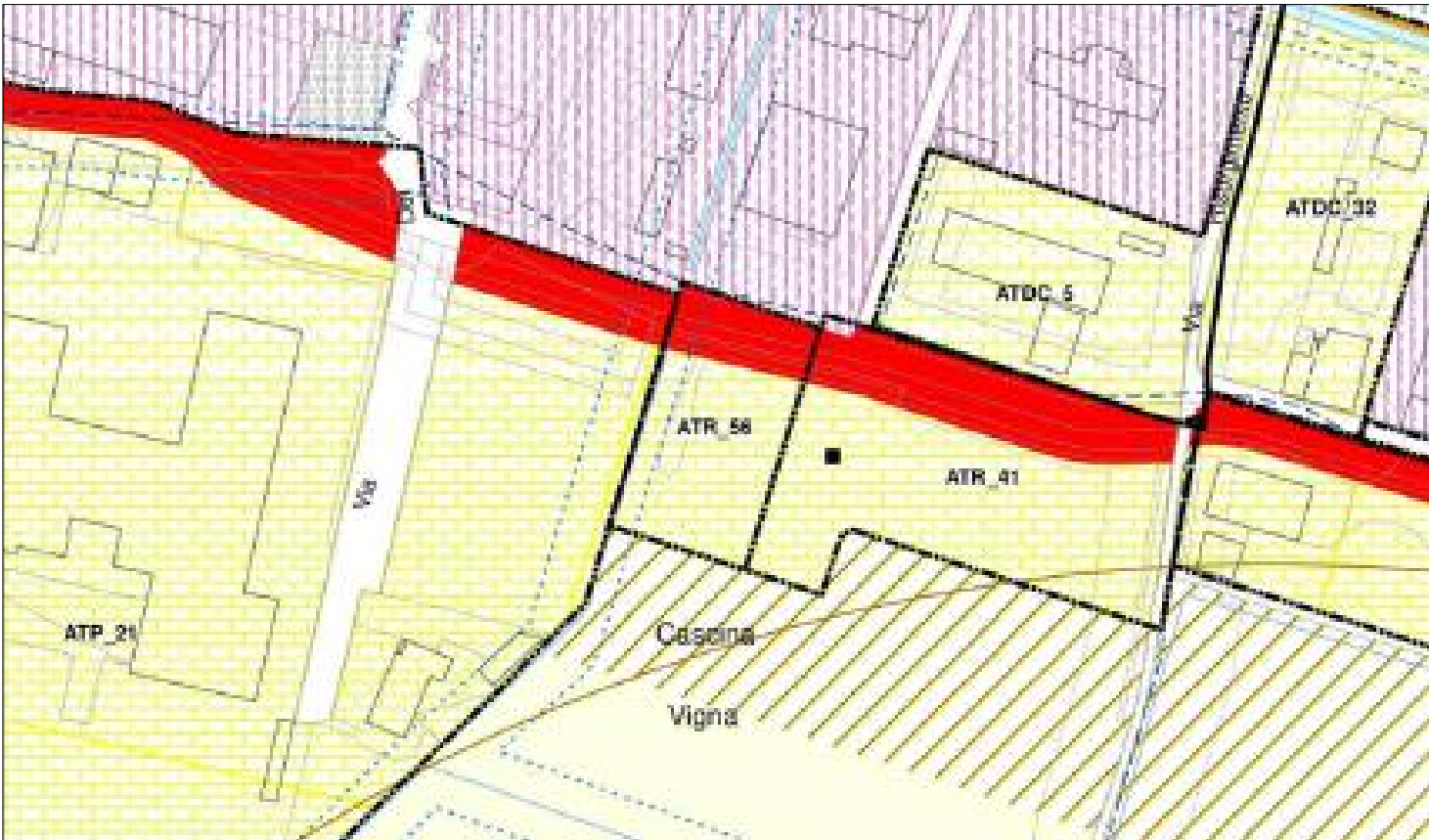
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

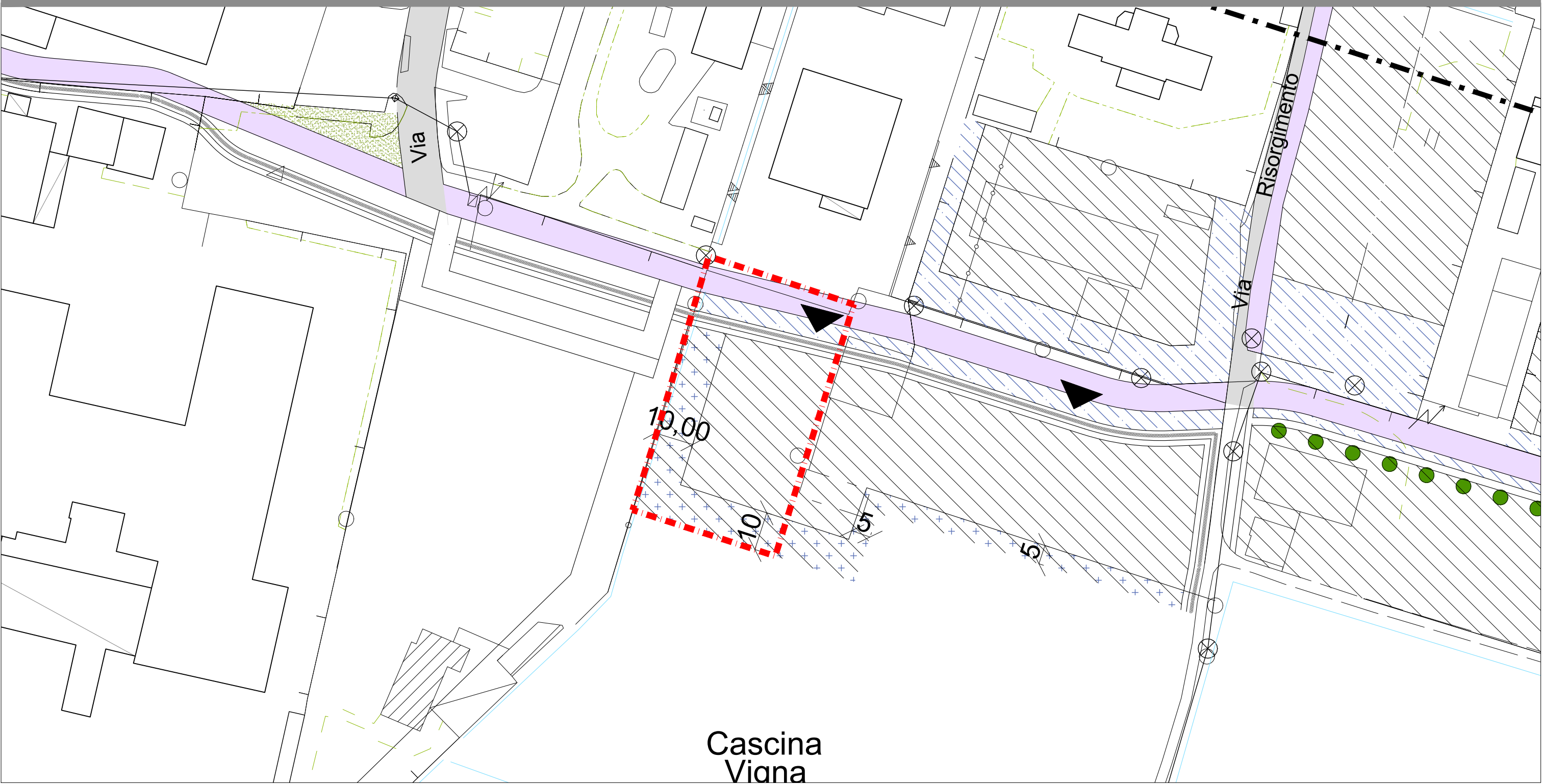


ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHeggi PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		

ATP 57 – VIA SAN GIACOMO – FENILETTO

A – Localizzazione:
Il comparto si trova a nord della tangenziale sud, all'interno del territorio rurale, in prossimità dell'area urbanizzata industriale "Curvione". Ad est di via S. Giacomo.

B – Caratteri morfologici e funzionali:
Area pianeggiante occupata da edifici dismessi ad uso zootecnico e recintata con pannelli prefabbricati in cls.

C – Obiettivi dell'intervento:
Attribuire nuove funzioni produttive al recinto già edificato ed impermeabilizzato. L'intera area è dismessa da molti anni occupata da strutture edilizie adibite ad allevamento in precario stato di conservazione.
Ridurre la parte del suolo urbanizzato incrementando la quantità di area verde al contorno piantumata.

D – Riconferma / Nuova Previsione
Trattasi di nuova previsione.

E – Vincoli
Fascia di rispetto stradale ad ovest del AT.
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 – Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:
Arretramento delle recinzioni dal limite di proprietà di almeno 3 m da piantumare con specie autoctone arbustive ed arboree, manutenzione a carico della proprietà da trascrivere in convenzione urbanistica e senza limitazioni temporali.
Formazione di porzione piantumata in lato nord di separazione con la struttura residenziale esistente.
Formazione di piantumazione fitta in lato sud.
Trattamento delle pareti del nuovo edificio in lato ovest e sud in modo da evitare ogni forma di continuità. In particolare dovrà essere realizzata alternanza di vuoti, pieni, parti sporgenti ed arretrate, opportunamente piantumate e con trattamenti di specie vegetali da concordare.
Obbligo di progetto del verde ai sensi dell'art. 15 comma 4 delle NTA del Piano delle Regole con particolare attenzione alla fascia di mitigazione lato nord ed all'inserimento paesaggistico lato ovest.

H – Destinazioni Ammissibili:
Funzioni produttive e manifatturiere e di stoccaggio (punto 4 art. 6 delle NTA del PdR).
Non frazionabile.
Edificio posto a nord (A) potrà essere adibito esclusivamente ad attività direzionali o residenza di servizio connessa all'attività prevalente e rispetto a questa non frazionabile.
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 dalle funzioni produttive di cui alla precedente lettera H.

L – Prescrizioni per la progettazione:
Valgono le specifiche indicate al punto "G".

Fascia di arretramento obbligatorio della recinzione rispetto al limite di proprietà.
Arretramento obbligatorio dei cancelli di ingresso dalla banchina stradale di almeno 10 m e adeguatamente dimensionati in modo da non arrecare alcun intralcio ed interruzione alla viabilità su via San Giacomo
Non sono ammessi locali interrati

Q – 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.
Obbligo di redazione di uno studio idrogeologico che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.
Obbligo redazione studio previsionale acustico.

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

	ST	SF	Slp	H max	RC	RP
	(mq)	(mq)		(m)	%SF	%SF
Totale	13.675	10.407	Produttiva 4.000 mq Diversa 400 mq	10	50	Definita geometrica mente

Q – Cessioni
Non sono richieste cessioni di aree per opere di urbanizzazione all'interno del perimetro, le quali saranno pertanto oggetto di monetizzazione.
TROVA APPLICAZIONE L'ART. 15 DELLE NTA DEL DP.

NOTE
(a) 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%.

(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.

ATP 58 – EX PAMA

A – Localizzazione:

Il comparto è situato a nord ed adiacente alla linea ferroviaria Milano/Venezia. Delimitato ad est da via Matteotti, in lato nord da via Papa Giovanni XXII e in lato ovest con la isola ecologica esistente. L'ambito delimitato ha superficie di 94.884 mq.

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante in zona prossima a nuclei fortemente abitati del quartiere S. Carlo. Insediamento produttivo di antichissima formazione, caratterizzato da una pluralità di edifici disseminati al suo interno prevalentemente con funzione produttiva (capannoni industriali prefabbricati e non) e strutture direzionali/uffici. Solo in parte utilizzato in lato est per attività produttiva, di deposito.

C – Obiettivi dell'intervento:

L'area di grandi dimensioni e quasi totalmente dismessa richiede obbligatoriamente uno studio di insieme, evitando ogni forma di riutilizzo parziale che impedisce/impedirebbe un riutilizzo compatibile con il tessuto circostante e un miglioramento paesaggistico. Il recupero e la funzionalizzazione dell'area determinerebbero effetti positivi di riqualificazione e rigenerazione dei tessuti edificati posti a nord, prevalentemente destinati a residenza.

D – Riconferma/Nuova Previsione

Si tratta di una sostanziale conferma delle previsioni vigenti, che già prefiguravano l'obbligatorietà di atti di pianificazione attuativa preliminari ad ogni forma di riutilizzo del luogo.

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)
Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.
Fascia di rispetto ferroviaria a sud 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 – 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 seppure caratterizzato da tipologie sostanzialmente diverse. Dovrà essere ricercata la via per ottenere un risultato di forte frammentazione del nuovo edificato con alternanza di spazi edificati e non edificati spazi edificati e spazi permeabili di dimensioni importanti, piantumati.
Particolare cura dovrà essere riservata nel trattamento del bordo pubblico su via Papa Giovanni XXIII che dovrà essere trasformato in spazio caratterizzato da percorsi pedonali, ciclabili, sosta dei veicoli, parallelo alla formazione di porticati (UMI1). Oppure di spazi aperti (UMI2).

H – Destinazioni Ammissibili:

Quelle indicate "P" in tabella

L – Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non contemplate al punto "P" in tabella

L – Prescrizioni per la progettazione:

In caso di sostituzione edilizia l'obiettivo è quello di creare un ambiente urbano a servizio ed integrato con i tessuti residenziali circostanti.

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.
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

La previsione di piano individua due possibili alternative:

OPZIONE 1: è ammesso l'insediamento di attività produttive negli edifici esistenti senza obbligo di Piano Attuativo.. L'utilizzo degli spazi a scopo di deposito e l'eventuale utilizzo parziale e frazionato per attività produttive o deposito sono consentiti solo mediante apposito atto convenzionale che ne definisca le caratteristiche d'uso e le limitazioni temporali, ciò al fine di rendere possibile e plausibile la riconversione funzionale di un'area che per dimensioni e caratteristiche può svolgere un ruolo strategico nell'assetto territoriale comunale.
Il riutilizzo degli edifici già adibiti ad uffici può essere consentito esclusivamente per le attività di supporto (amministrazione, progettazione, gestione, controllo e simili) funzionali all'attività principale di produzione insediata. Utilizzi diversi non collegati alla funzione produttiva principale saranno allo stesso modo consentiti solo mediante apposito atto convenzionale che ne definisca le caratteristiche d'uso e le limitazioni temporali.
Ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione di edifici e parte di edifici senza ricostruzione.

OPZIONE 2: E' ammessa la trasformazione dell'area edificata attraverso due distinte UMI, le quali devono concorrere alla formazione di un disegno unitario. obbligo di PA anche distinti per ciascuna UMI. Ogni UMI dovrà essere realizzata attraverso un disegno unitario risultato di un unico titolo abilitativo, non essendo ammessa ogni ulteriore forma di frazionamento. Obbligo di demolizione di tutti gli edifici esistenti in zone di rispetto.

	SI	SF	Uf	H max	RC	RP	DESTINAZIONE PREVALENTE
	(mq)	(mq)		(m)	%SF	%SF	
UMI 1	51.013	26.162	50%	10	50	20	30% commerciale minimo a contatto con la Piazza pubblica Ammessa media distribuzione non alimentare, di cui al massimo solo una di secondo livello 70% artigianato di servizio
UMI 2	43.871	24.586	50%	10	50	20	Artigianale, commercio all'ingrosso, depositi

DESTINAZIONI NON AMMESSE:

logistica/trattamento rifiuti
depositi all'aperto

Q – Cessioni

Tutte le aree a destinazione pubblica indicate nella scheda.
Formazione di una nuova strada.
Formazione di tutte le attrezzature di via Papa Giovanni XXIII

R – Opere di urbanizzazione

— attuazione delle opere previste sulle aree di cessione
— solo conferimento all'A.C. senza oneri del sedime indicato con la lettera A3

T – Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

Il progetto di trasformazione urbanistica si propone l'obiettivo di miglioramento del sistema ambientale.

NOTE

- (a) 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%.
- (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.

ATP 59 - CONTINENTE SUD 1

A – Localizzazione:
Il comparto si trova al confine con il Comune di Brescia, a sud di via Breve e limitrofo a due aree di trasformazione unitamente alle quali si dovrà pervenire ad una soluzione unitaria.

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
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
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. Sempre esclusi i locali interrati.

H – Destinazioni Ammissibili:
Attività artigianale ed industriali, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso.

I – Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle diverse da quelle ammesse.

L – Prescrizioni per la progettazione:
Valgono le specifiche indicate al punto “G”.

O – Prescrizioni particolari
Le aree a parcheggio su via Chiappa dovranno 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.
Collegamento pista ciclopedonale in progetto all'interno dell'ambito, con via Giovanni XXIII sulle aree che verranno messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale.
Obbligo 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.

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

	ST	SF	Slp	H max	RC
	(mq)	(mq)	(mq)	(m)	%SF
Totale	14.322	9.258	6.000 ⁽¹⁾	10	30

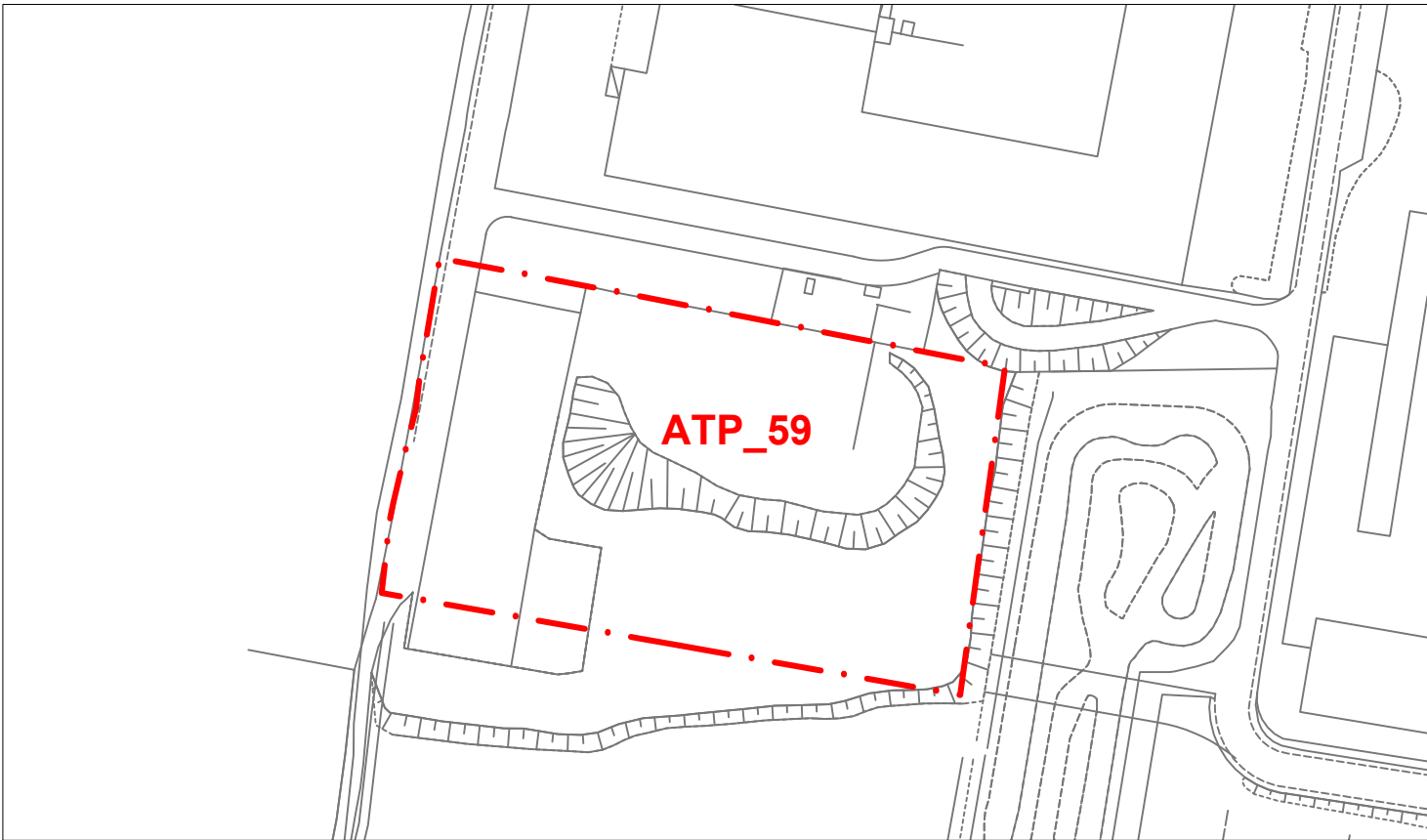
(1) Slp edificabile può essere incrementata di mq.2000 per un totale di 8.000 mq ai sensi dell'art. 11 delle NTA del DDP

Q – Cessioni
Dovrà essere realizzata e ceduta il nuovo tratto di viabilità di via Breve, corredato delle strutture pedonali e ciclabili. In lato sud dovrà essere ceduta una fascia di una profondità non inferiore a 10 m fino per eventuale futura nuova connessione stradale e realizzazione di percorso ciclo-pedonale a doppio senso di marcia.

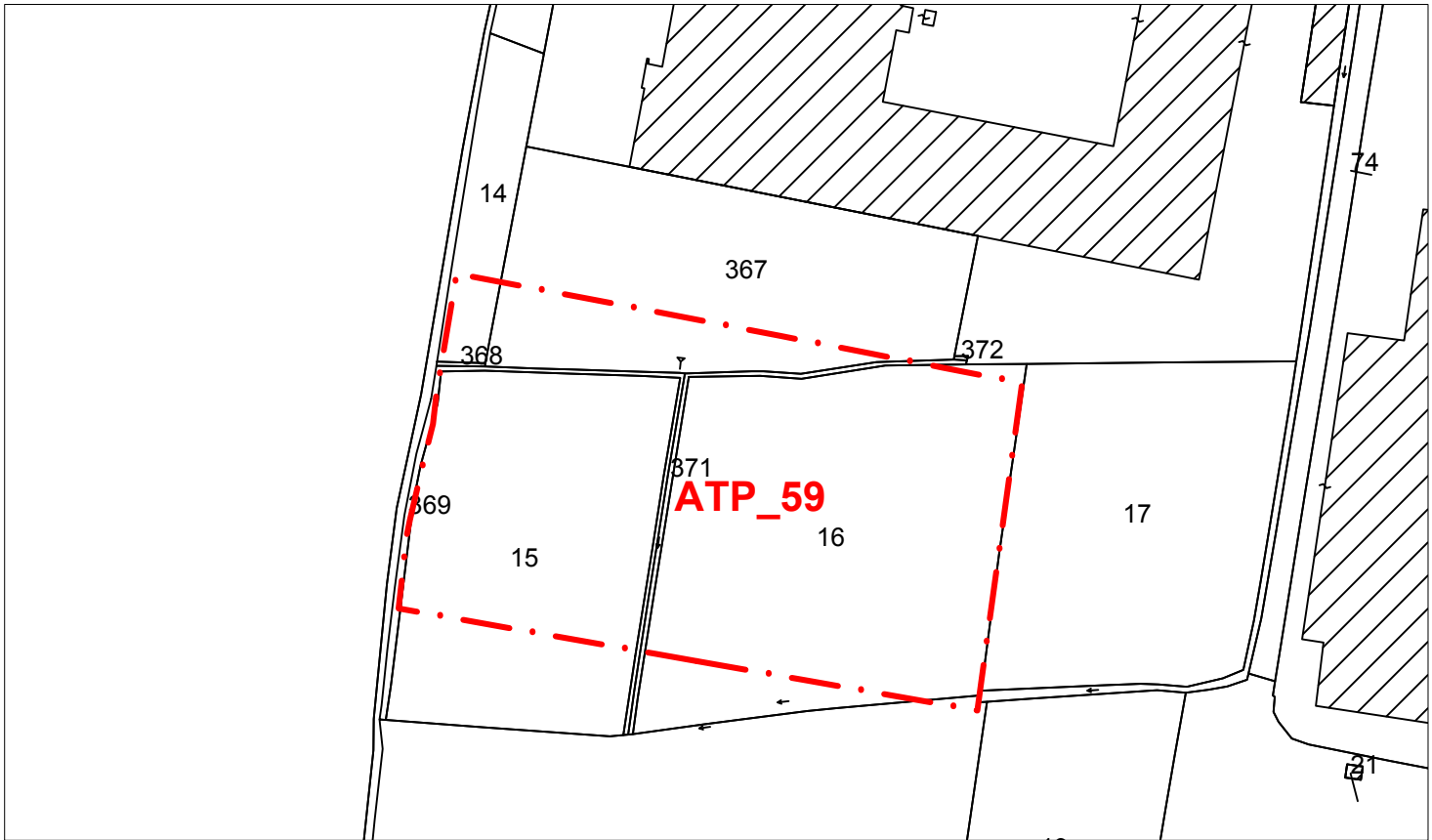
NOTE

- (a) 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%.
- (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.

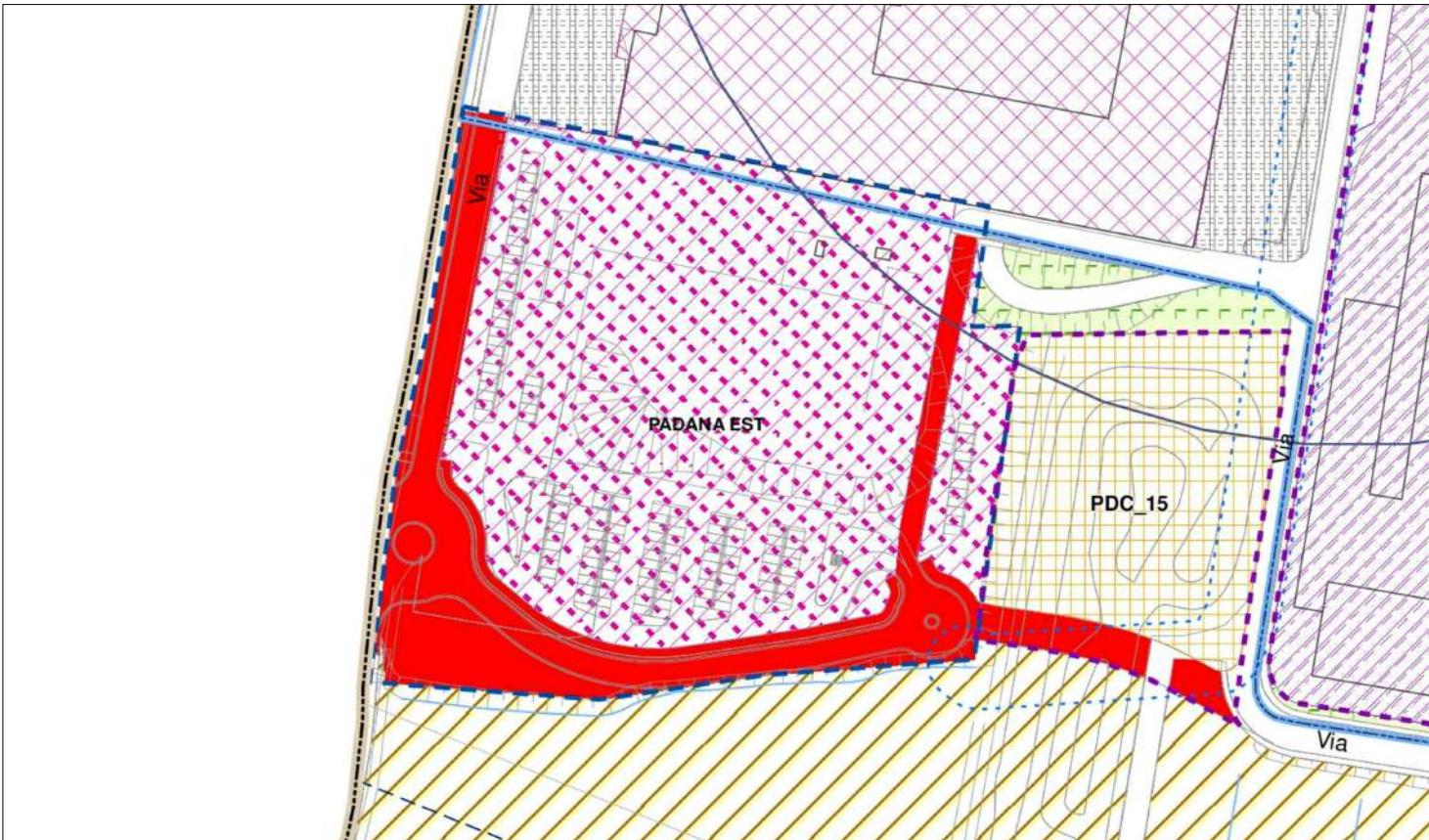
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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

H – Destinazioni Ammissibili:
Spazi per l'esercizio delle attività sportive scoperte e attività integrative e di servizio alla scuola e comunque scoperte.

I – Destinazioni non Ammissibili:
Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L – 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.
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.

O – 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.

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

Q – Parametri:
- ST = 17.284,00 mq
- VP = 50% di ST al netto di area boscata in lato nord e aree di cessione in lato ovest.

E' ammessa la realizzazione di un locale destinato a deposito attrezzature per una superficie massima di mq 50,00. Tale costruzione dovrà integrarsi con il contesto e le soluzioni di accessibilità all'area e di organizzazione dei percorsi interni.

R – Cessioni
TROVA APPLICAZIONE L'ART. 15 DELLE NTA DEL DP.

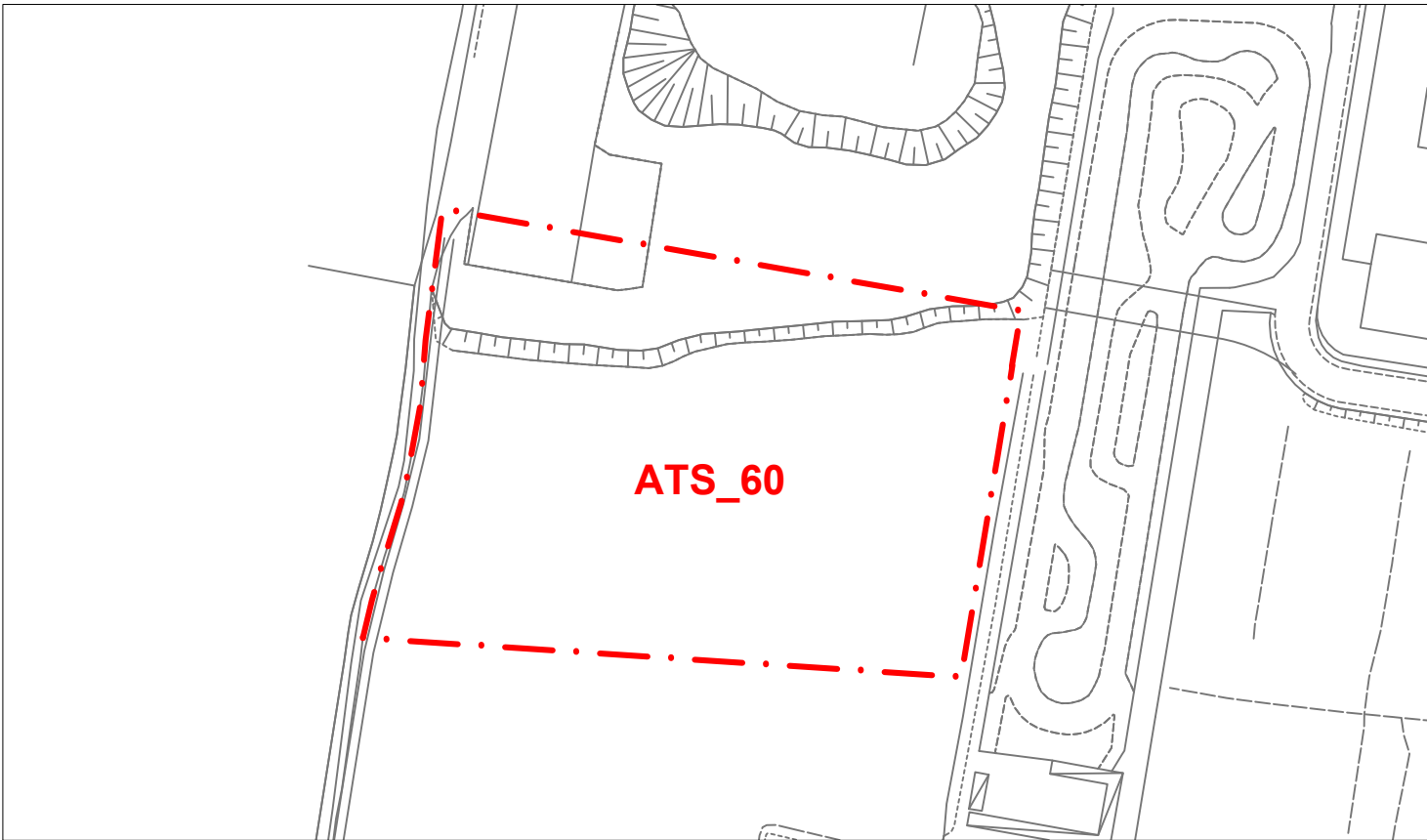
- NOTE
- (a)

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%.
- (b)

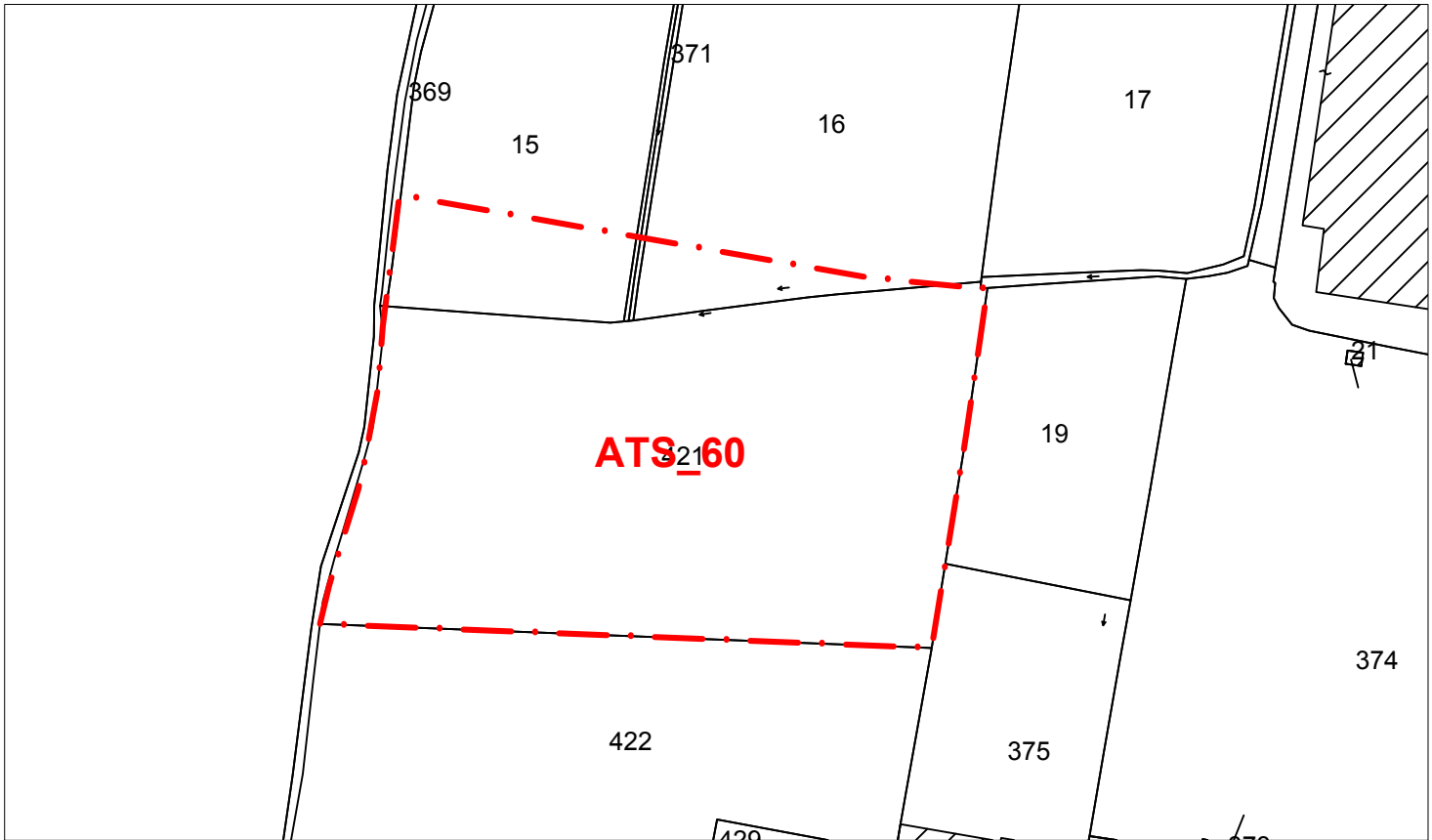
Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.
- (c)

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 PGT VIGENTE



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
A 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 E/O PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO E/O DI NUOVA DISCIPLINA FUORI COMPARTO		VERDE DI ARREDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE	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		