

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

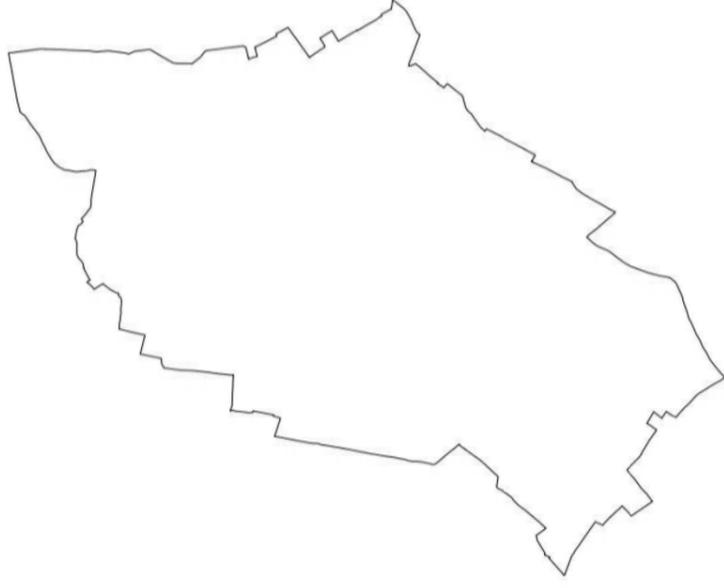
PARERE DI CONFORMITA'
AL P.T.C.P.
n.2125 del 15/06/2018

APPROVAZIONE C.C.
CON DELIBERA
n. 33 del 19/07/2018

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n. 21 del 22/05/2019

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI REZZATO

3° VARIANTE



DOCUMENTO DI PIANO PREVISIONI DI PIANO

P0c V3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

REV.01.11.2022

ADOZIONE C.C.
CON DELIBERA n..... del

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

GRUPPO DI LAVORO
Settore Urbanistica
Comune di Rezzato

Assessore all'urbanistica
Dott. Avv. Maurizio Franzoni

Responsabile unico del procedimento
Ing. Luciano Zanelli

Versione comparata delle NTA

Modalità di lettura:

porzioni di cui si propone la cancellazione alla data della consegna Luglio 2022 – ~~barrate~~

porzioni di cui si propone l'introduzione alla data della consegna Luglio 2022 – **in rosso**

modifiche post incontri commissione urbanistica e ufficio tecnico – **in blu**

ATR 8 - PL CASA ALBERGO AZZURRA

A - Localizzazione:

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

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante contigua al territorio urbanizzato.

C - Obiettivi dell'intervento:

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

D - Riconferma/Nuova Previsione

Conferma previsione PRG vigente. PL in itinere.

E - Vincoli

Fascia di rispetto dell'elettrodotto.

E1 Tutela Archeologica

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

F - Classificazione geologica

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

H - Destinazioni:

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

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST (mq)	SF (mq)	Slp (mq)	H max (m)	RC %SF	RP %SF
7.508	5.015 5.113	2.400	7,5	30	35

Azioni:

-adeguamento strada di penetrazione esistente per la porzione su proprietà

- realizzazione della fascia di mitigazione sul bordo sud di profondità minima di 10 m. con piantumazione densa di alto fusto

Uso compensazioni

Manutenzione/integrazione dei filari di bordo agricolo a sud del comparto.

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~~

a-contribuisce con le opere di urbanizzazione alla formazione di una fascia di mitigazione del costruito all'interno del comparto verso la campagna

b- contribuisce in quota parte con i contributi compensativi all' integrazione/manutenzione dei filari di bordo agricolo esterni al comparto subito a sud ATR 8.

NOTE

a) 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.

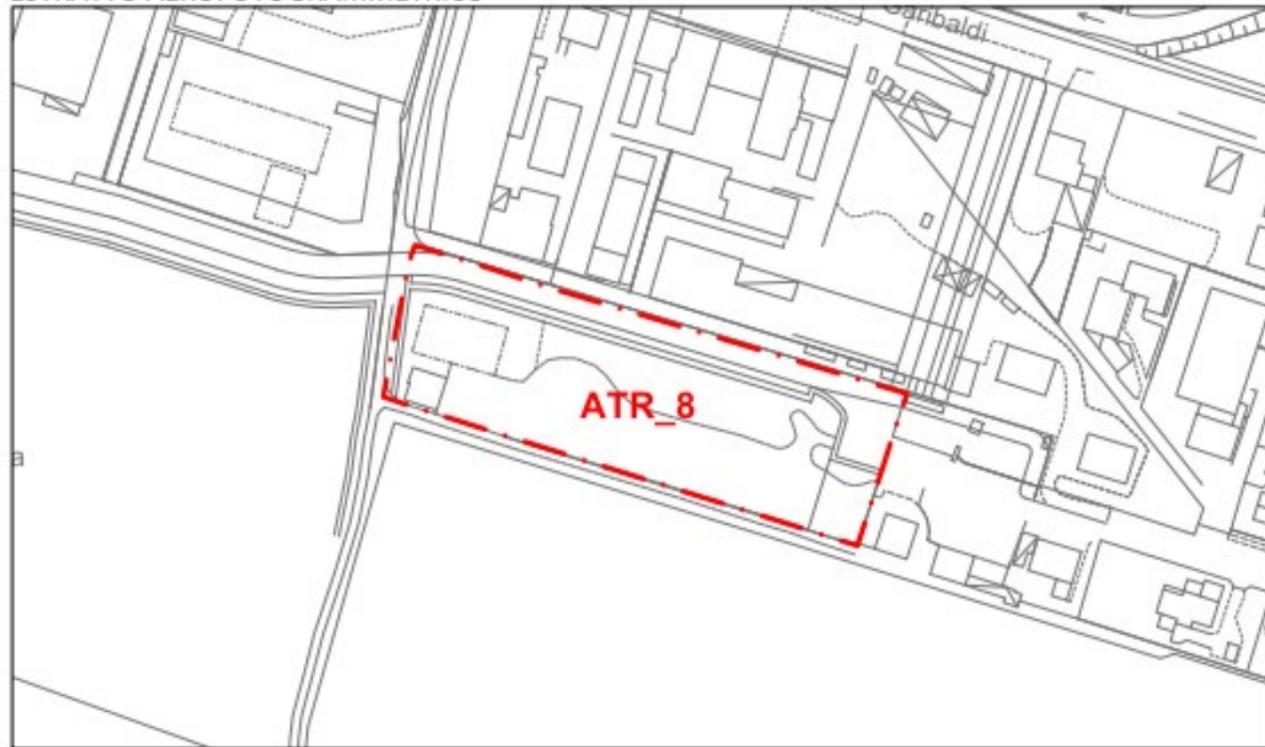
Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni **che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.** apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 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.

e) Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono

ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.

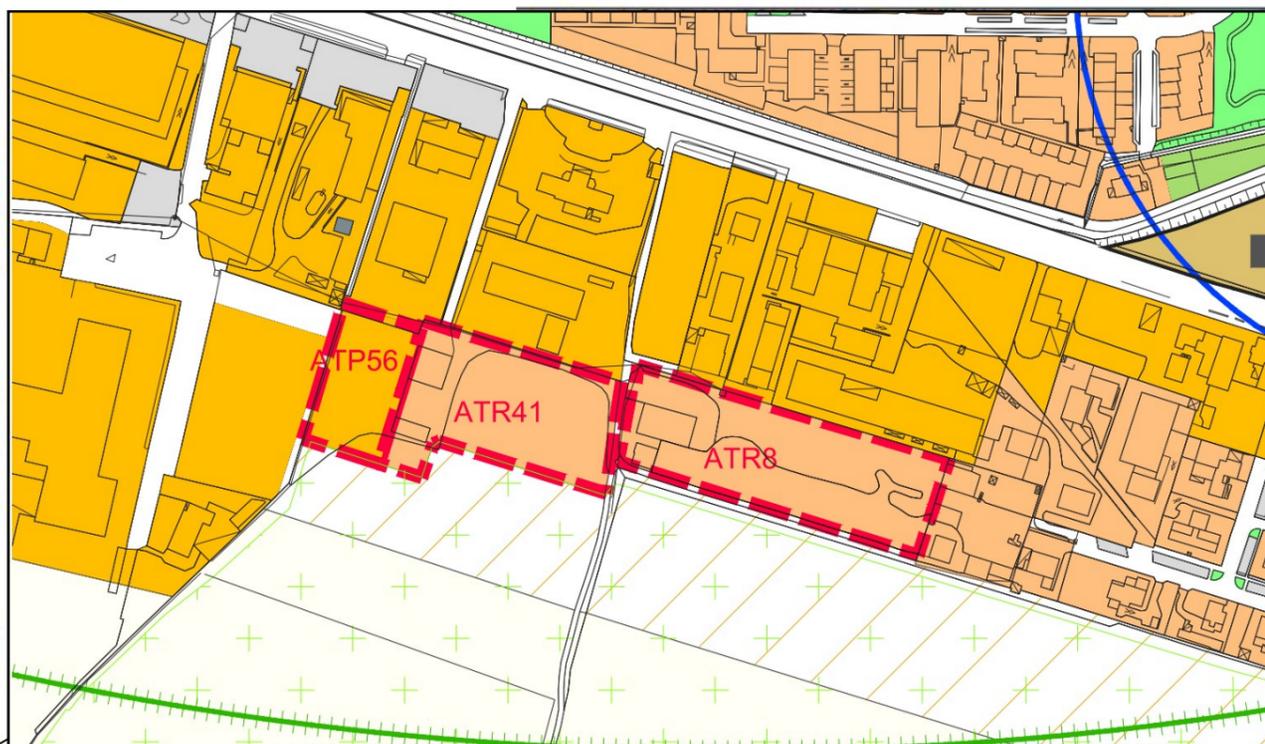
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI	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 EO PARCHEGGI PRIVATI	FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI	ORIENTAMENTO PREFERENZIALE ASSE LONGITUDINALE
PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO EO 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 ambito agricolo parzialmente occupata da edifici produttivi attivi, in parte assoggettata a convenzione urbanistica in essere ~~scadenza rinnovata per nuovo atto d'obbligo del 30.07.2022 fino al 30/7/2026.~~

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, contrassegnata 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;~~
- ~~conseguire aree comunali come da obblighi convenzionali atto d'obbligo del 30.07.2022~~
- ~~garantire un'accessibilità viaria diretta da sud, sostitutiva di quella esistente interessata da programmi provinciali di chiusura degli evincoli, garantire la realizzazione di spazi ed elementi di implementazione della REC e della Rete Verde Comunale~~

~~a servizio collettivo prevalentemente scoperto sul quale è ammessa una edificazione minima.~~

~~La destinazione prevalente dei lotti 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 diversa articolazione dei sedimi edificabili.~~

E - Vincoli

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

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

Fascia di rispetto degli allevamenti a sud est del AT.

E1- Tutela Archeologica

Preliminarmente alla adozione dovrà essere trasmesso il progetto del presente Ambito alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le 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 B: produttivo, artigianato di servizio, magazzini e stoccaggio, [logistica-deposito e logistica e-commerce](#).

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

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

I - Destinazioni non Ammissibili:

Residenza, terziario,

L- Modalità attuative:

- ~~L'attuazione del comparto B può procedere mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell' Atto d'obbligo sottoscritto ed è vincolata alla realizzazione nei tempi convenzionali della nuova strada di progetto a sud delle opere di mitigazione previste ed alla contribuzione/realizzazione delle azioni compensative.~~
- ~~Le previsioni del comparto A1 e A2 devono essere attuate attraverso Permesso di Costruire convenzionato nel quale verrà fissata la conformazione delle superfici fondiarie, la distribuzione dei parcheggi standard (nelle quantità disciplinati dalla NTA del PdR) le eventuali strade di distribuzione interna dei lotti la precisa configurazione della fascia di mitigazione di bordo strada ad est e del filare alberato sul bordo sud la localizzazione del verde di mitigazione eccedente i lotti edificabili da mantenere di proprietà privata o da cedere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.~~
 - ~~in conformità con il sistema insediativo previsto nella presente scheda e con le quantità descritte di seguito; nel caso in cui i proponenti, pur perseguendo gli Obiettivi dell'Intervento (C) e nel rispetto delle Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale (G), intendano proporre un diverso sistema insediativo, l'attuazione dovrà avvenire mediante Piano Attuativo unitario.~~

M - Prescrizioni per la progettazione:

Dovrà essere realizzata e ceduta:

- una fascia di verde alberato, con messa a dimora di alberi d'alto fusto e arbusti, per una profondità di almeno di 25 m., parallela a via San Giacomo

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

entrambi compresi nel sistema della Rete Ecologica Comunale.

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

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

	ST	SF	Uf	H max	RC	RP
		(mq)	% SF	(m)	%SF	%SF
B		81.019	(1)	14	(1)	(1)
A1	23.485 (1)	11.112	50%	10	50	10
A2	23.485 (1)	11.112	50%	10	50	10

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

~~(2) I lotti individuati con le sigle A1 e A2 possono essere oggetto di attuazione congiunta, individuando un lotto unitario un nuovo perimetro unitario, in tal caso la realizzazione della nuova strada pubblica potrà essere contenuta in una soluzione più ridotta che contempra 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.~~

~~Al perimetro dell'ambito degli ambiti A1 e A2, in particolare sui bordi ad est, in fregio a via San Giacomo, dovrà essere realizzata comunque 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 B 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 B, 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.~~

~~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:~~

~~—strada di accesso ai lotti~~

~~—attrezzamento dell'area a parcheggio con alberature~~

~~—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.~~

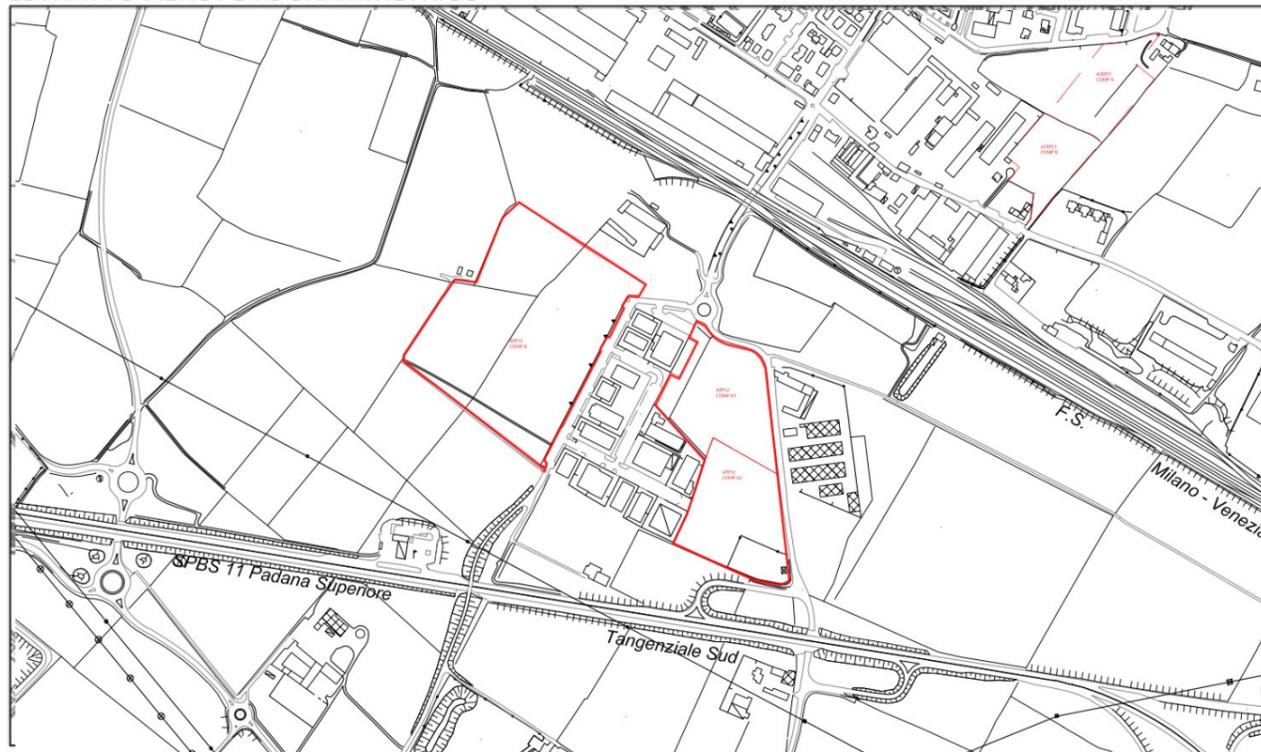
~~In presenza di diverso orientamento dell'Amministrazione Comunale all'atto della realizzazione delle opere, sarà ammessa la monetizzazione di dette opere, ovvero la conversione in opere diverse, a servizio dell'area che saranno definite nel dettaglio a parità di valore.~~

~~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~~

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

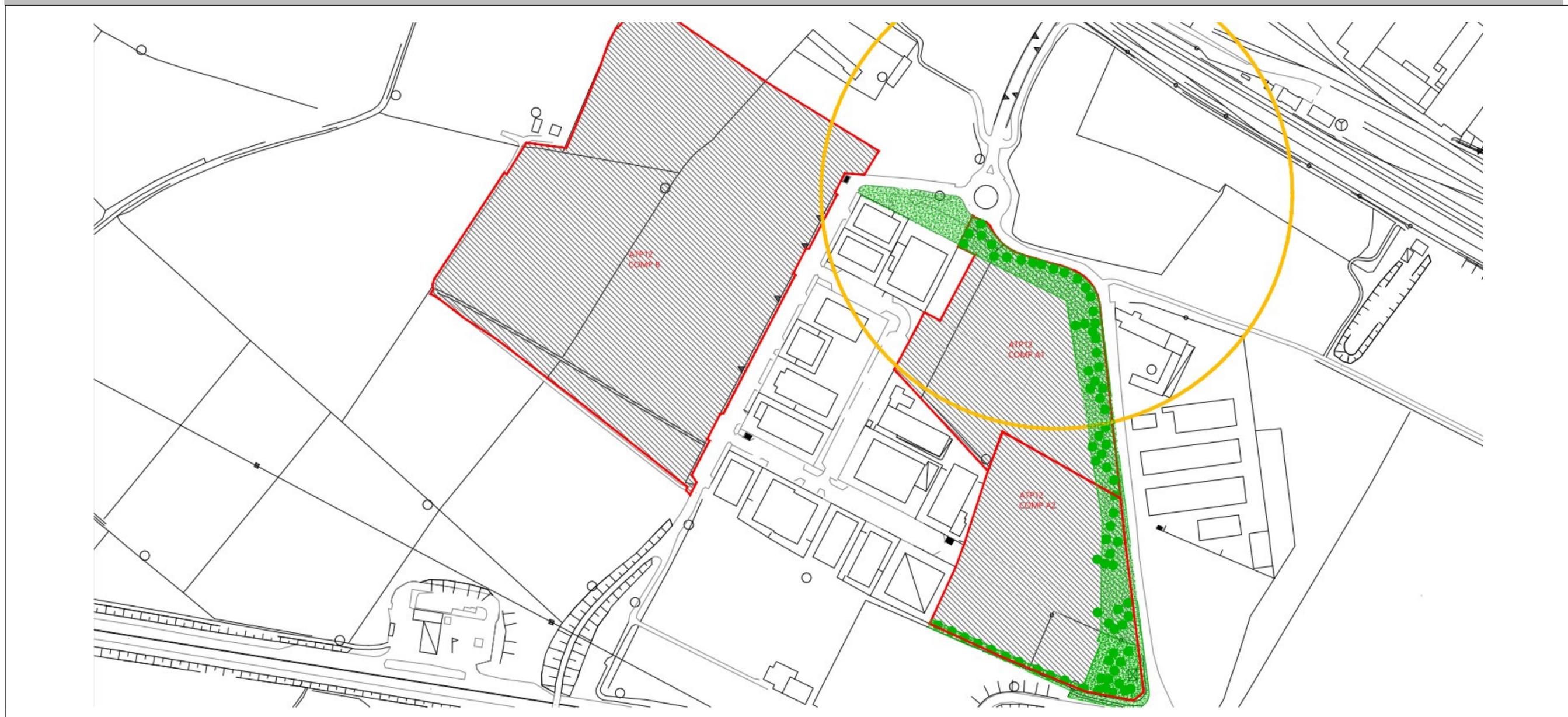


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

- AREE EDIFICABILI
- 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 AFRADO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATR 18 – SENCO MARMI

A - Localizzazione:

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

B – Caratteri morfologici e funzionali:

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

C - Obiettivi dell'intervento:

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

D - Riconferma/Nuova Previsione

Conferma di previsione vigente con parziali modifiche

E - Vincoli

Nessun vincolo all'interno del AT.

E1 Tutela Archeologica

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

F - Classificazione geologica

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

H - Destinazioni Ammissibili:

Prevalente: residenziale

Regolata: commerciale, direzionale al piano terra

I - Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Completa demolizione degli edifici produttivi esistenti.

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

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

Demolizione degli edifici produttivi esistenti.

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

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

O - Prescrizioni particolari

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

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

P - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

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

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

Q - Cessioni

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

Altro:

allargamento stradale via Gramsci: percorso ciclopedonale

R - Opere di urbanizzazione

attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

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

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

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

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

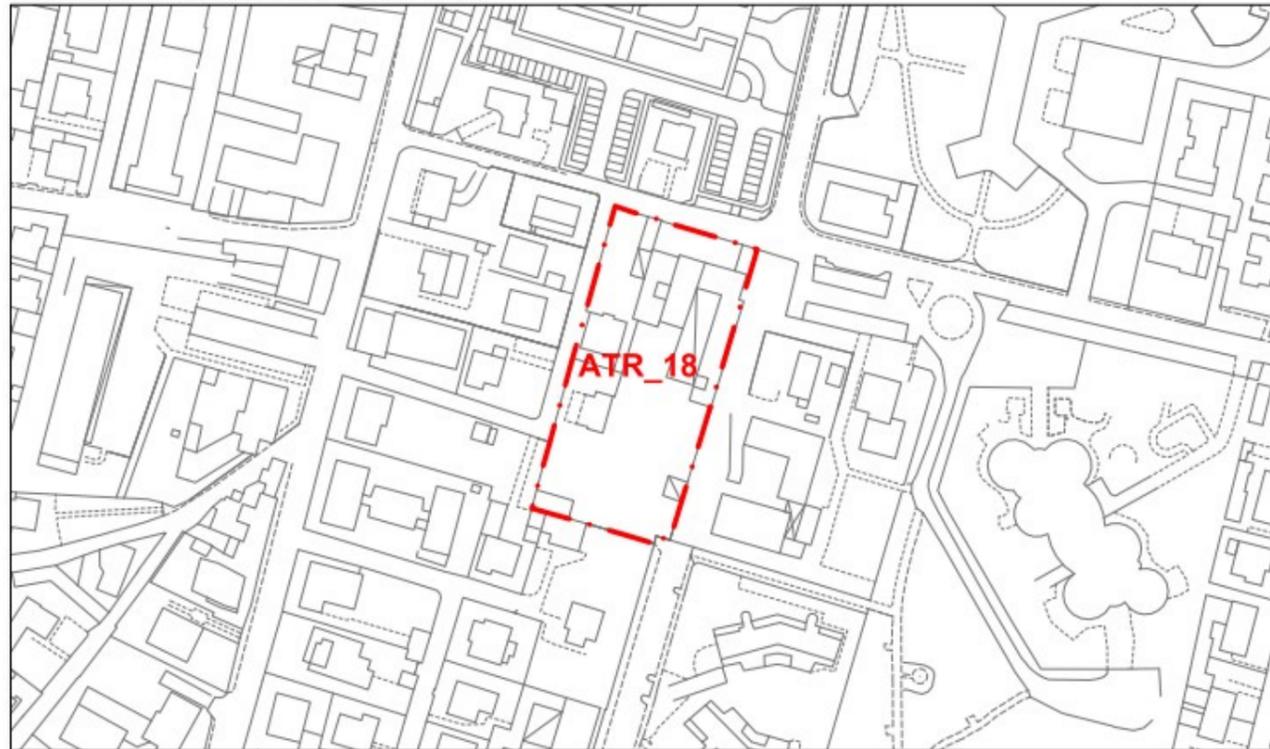
T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

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

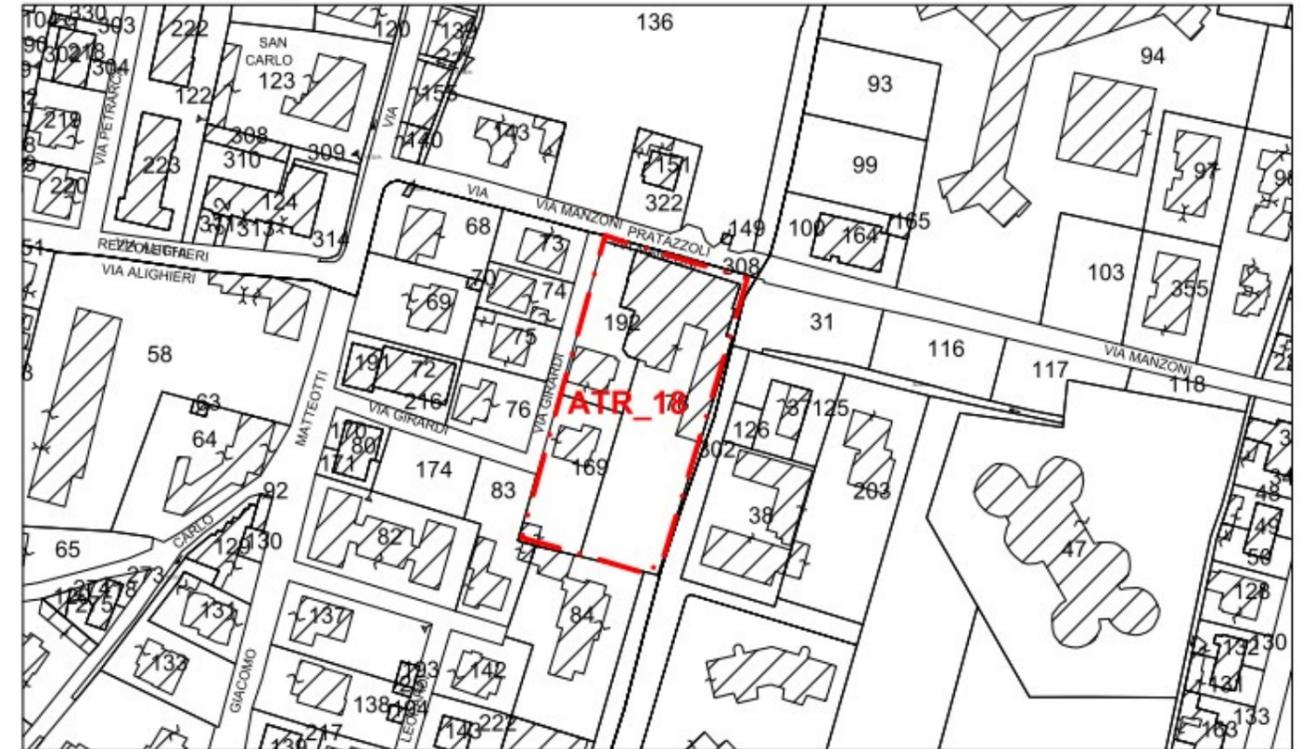
NOTE

- 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 **che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione.** -apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.
- Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.
- Le quantità indicate al punto Q - Cessioni sono sempre calcolate ai sensi dell'articolo 18 delle NTA del PDR nell'ipotesi della destinazione d'uso prevalente e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo. Le cessioni da progetto rappresentano le quantità minime calcolate per rendere sostenibile ed attuabile l'ambito di trasformazione e sono ragguagliate allo stato dei luoghi. In ogni caso le quantità calcolate dovranno essere corrisposte per intero, facendo ricorso alla monetizzazione ove le cessioni di progetto non raggiungano la soglia minima calcolata.

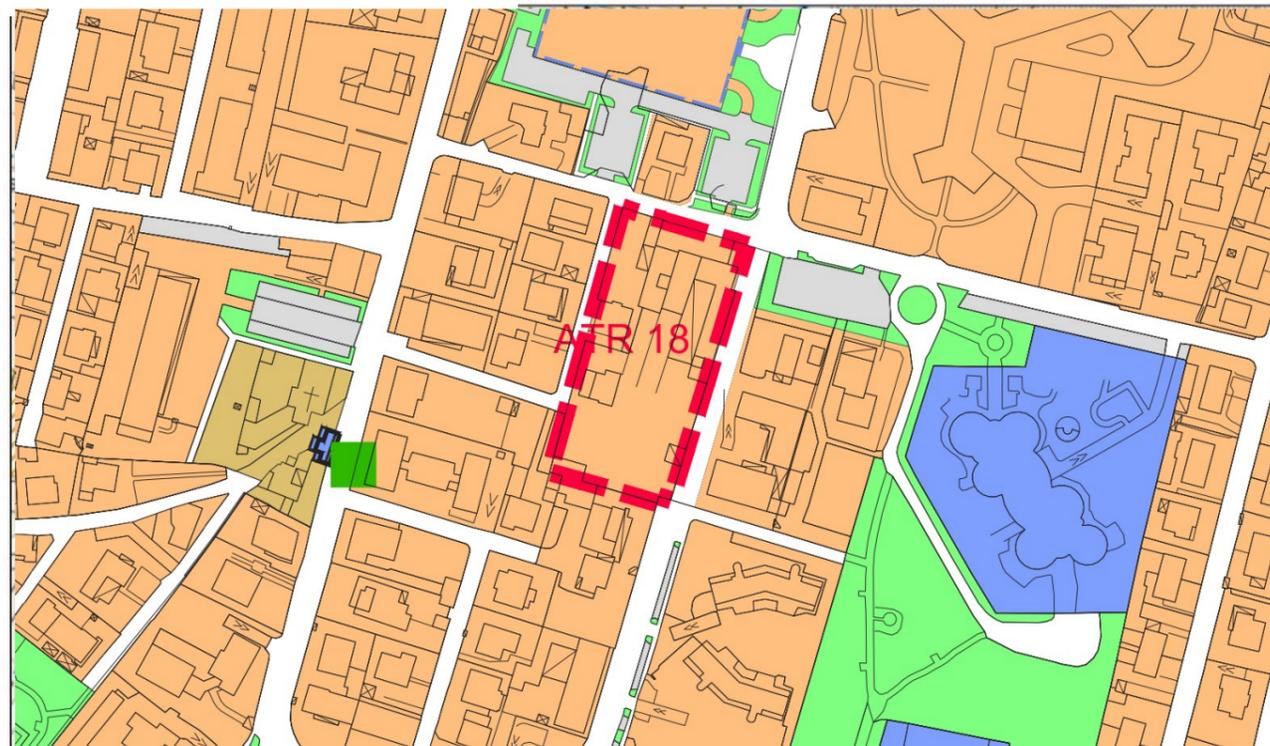
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATDC 23 - VIA TARTAGLIA

A - Localizzazione:

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

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante compresa nel territorio urbanizzato attualmente edificata

C - Obiettivi dell'intervento:

Migliorare le condizioni di accessibilità alla proprietà

D - Riconferma/Nuova Previsione

Riconferma sostanziale di previsioni vigenti.

E - Vincoli

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

E1 Tutela Archeologica

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

F - Classificazione geologica

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 m
Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni 3b - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti sul Reticolo Secondario di Pianura (aree P3/H) tratte dal PGRA

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale

Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

H - Destinazioni Ammissibili

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

I - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

L - Prescrizioni per la progettazione:

Miglioramento della viabilità interna.
Formazione di percorso ciclopedonale al contorno del lotto.

O - Prescrizioni particolari

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

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

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

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

Q - Cessioni

Da progetto:		
Parcheggi	mq	339
Verde	mq	550
TOT.	mq	889

R - Opere di urbanizzazione

attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.

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

Nessun effetto.

T - Elementi di valutazione degli impatti sul sistema ambientale

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

NOTE

(a) Il valore indicato dai parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del

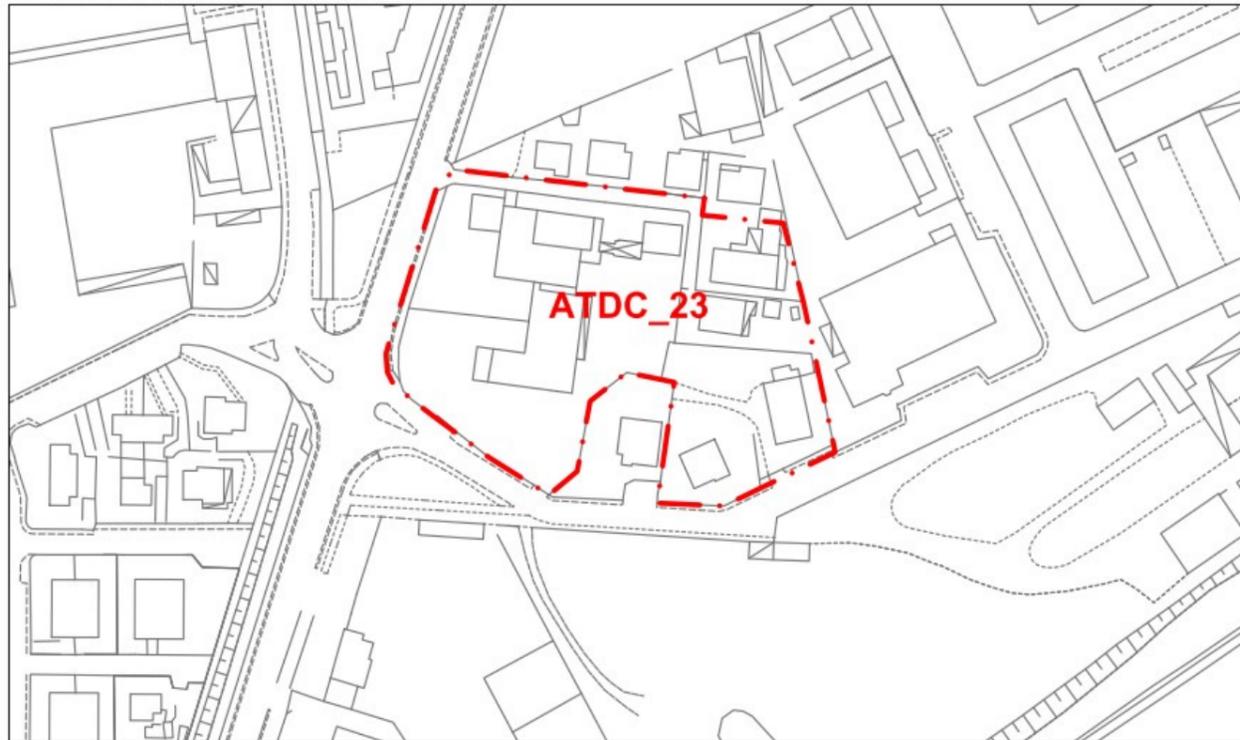
a) Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.

Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.

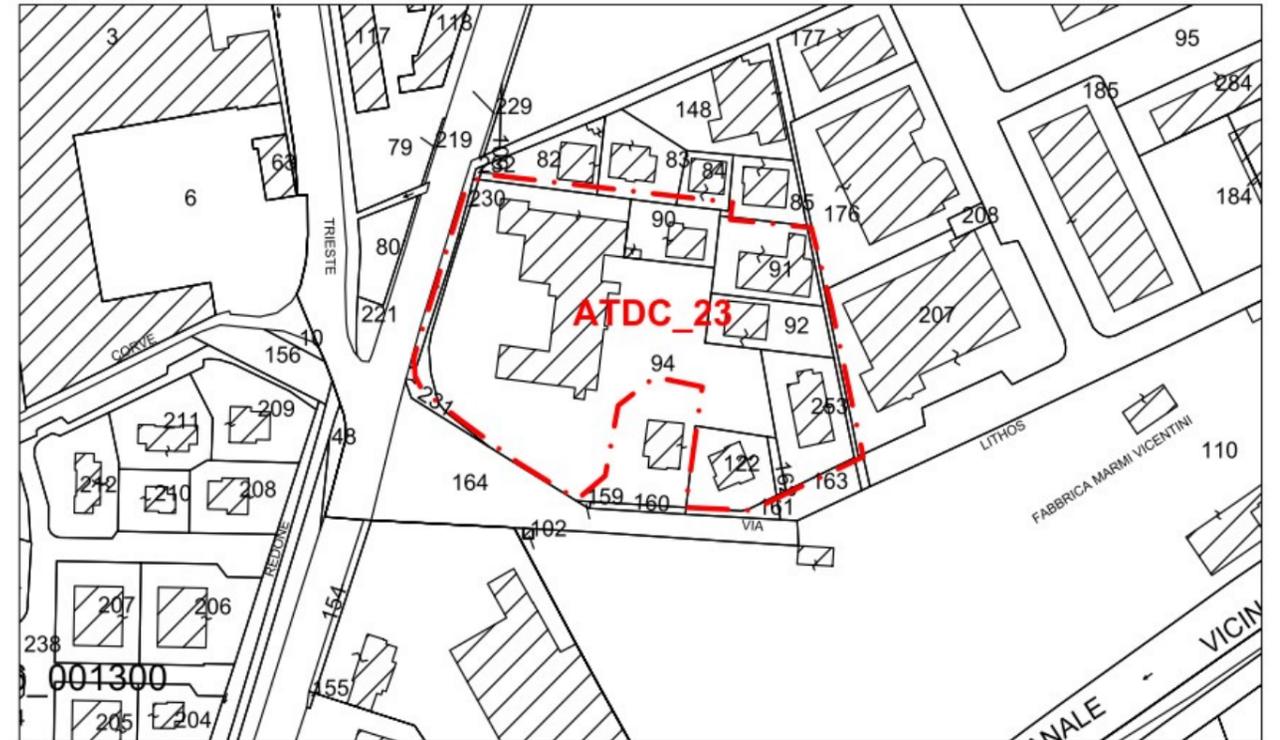
b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

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.

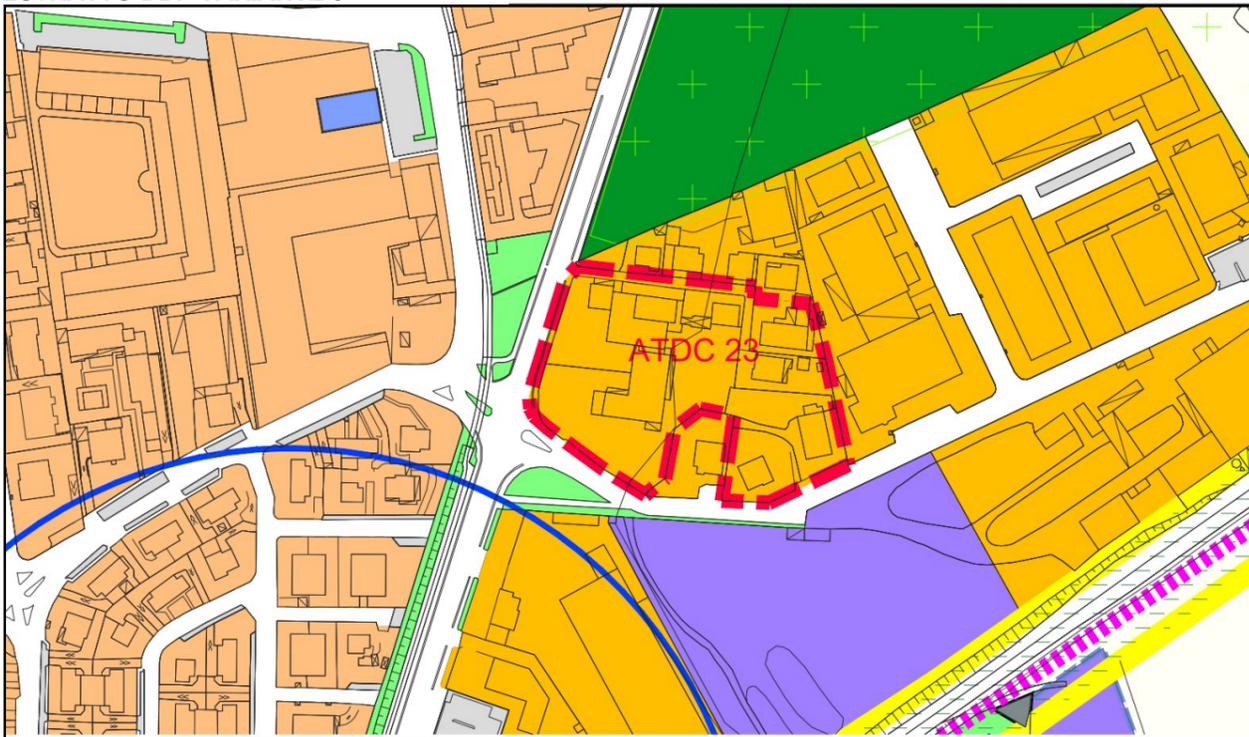
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

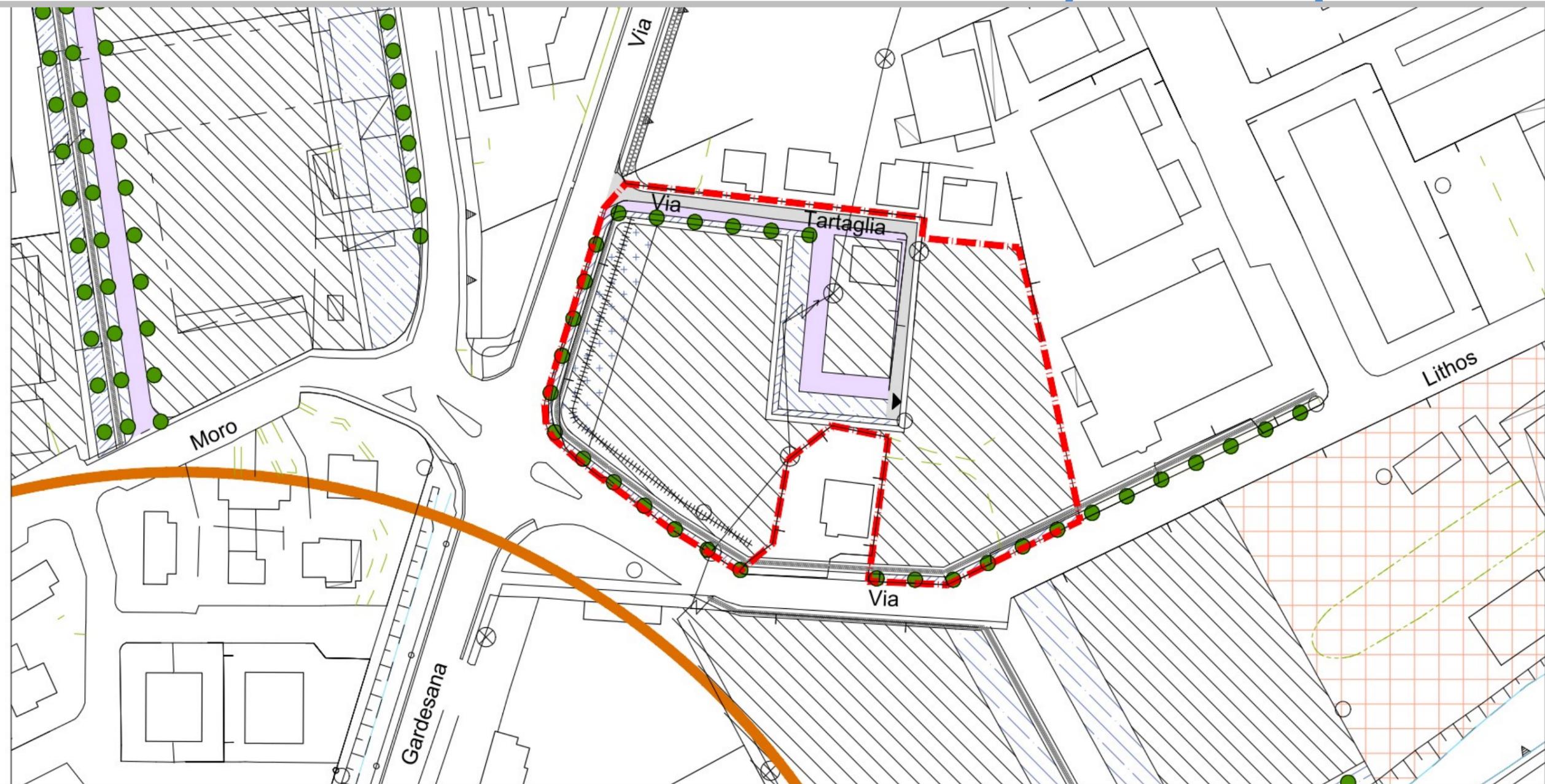


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATR 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
Fasci di rispetto dell'elettrodotto a nord del'AT

E1 Tutela Archeologica

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

F - Classificazione geologica

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

G - Destinazioni Ammissibili

Prevalente: Residenziale

H - Destinazioni non Ammissibili

Tutte quelle non menzionate tra le ammesse

I- 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 alberata~~ di in verde privato della profondità di 10 m di transizione verso la campagna.

L - Prescrizioni particolari

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

M - Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

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

Azioni:

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

N – Cessioni minime

Come da schema planimetrico allegato

O - Opere di urbanizzazione

~~Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.~~

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

Uso compensazioni

Manutenzione/integrazione del filare di bordo agricolo fuori comparto subito a sud dell'Adt

NOTE:

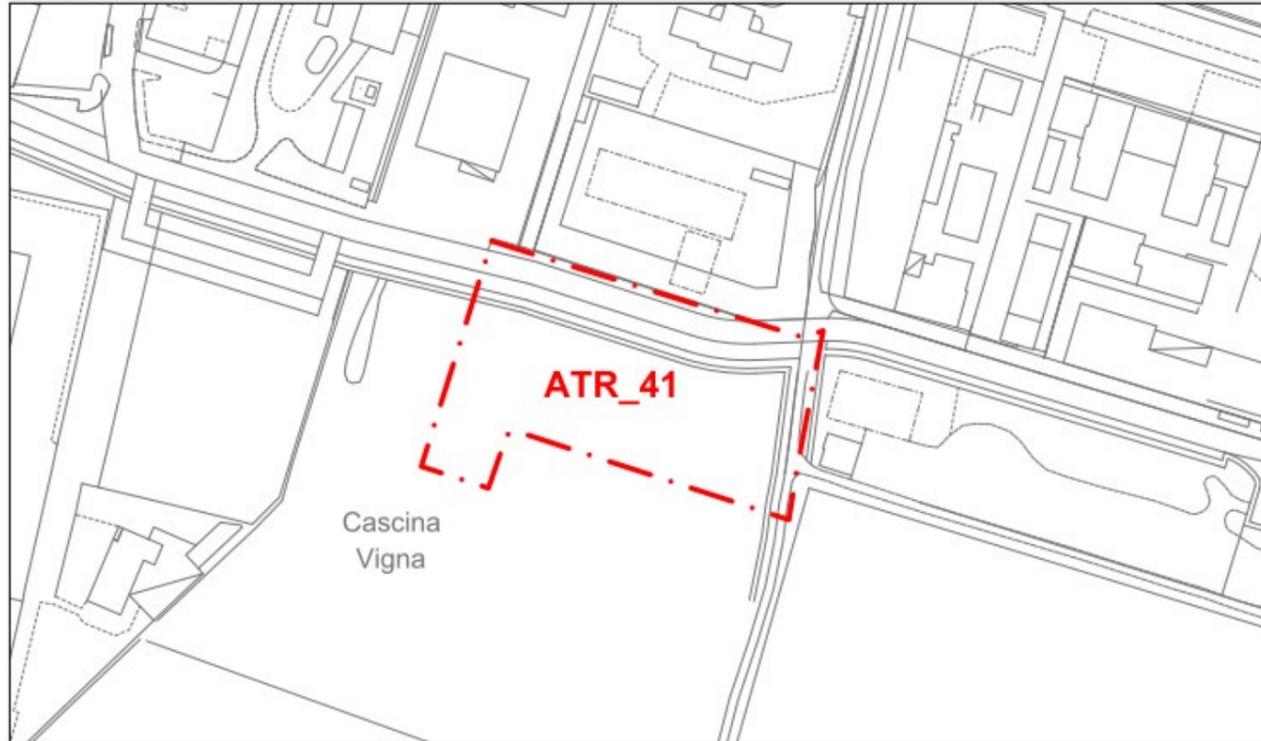
~~(a) Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.~~

Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni **che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento, le Prescrizioni per la progettazione** e le indicazioni della Rec e Rete Verde Comunale. ~~apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.~~

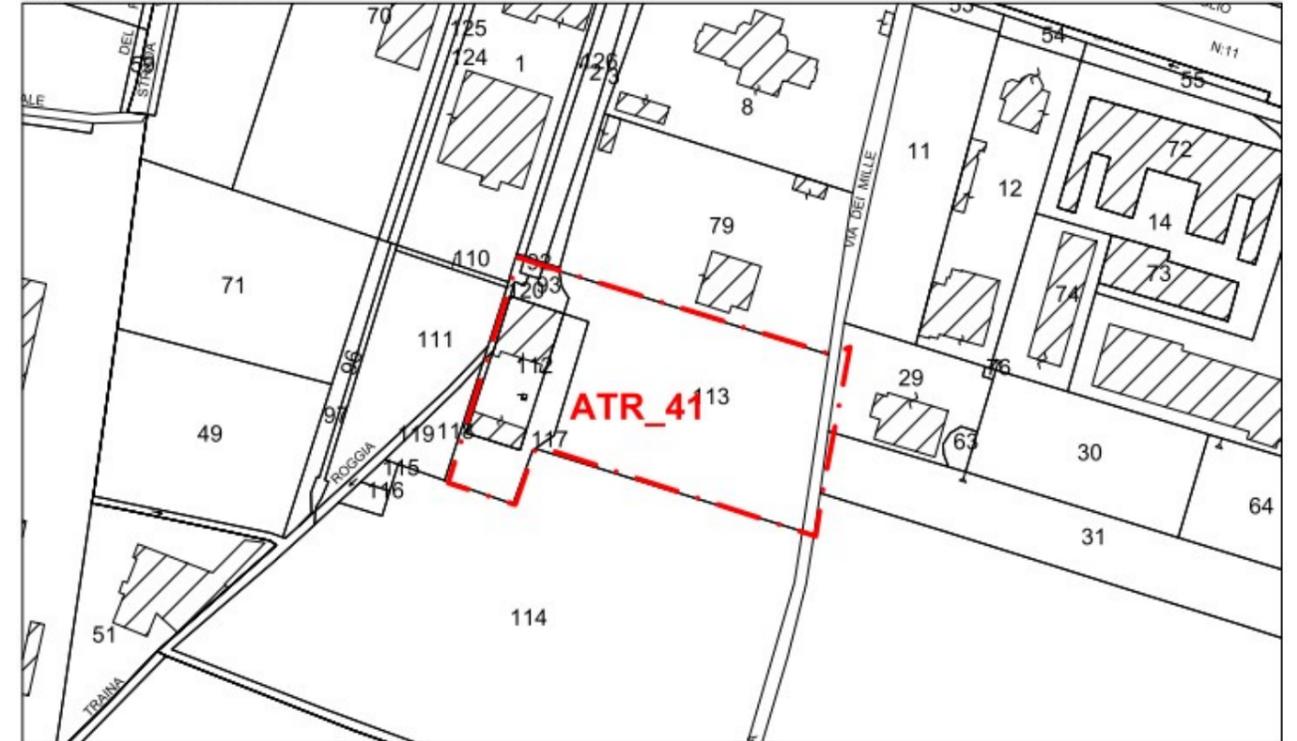
~~b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.~~

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

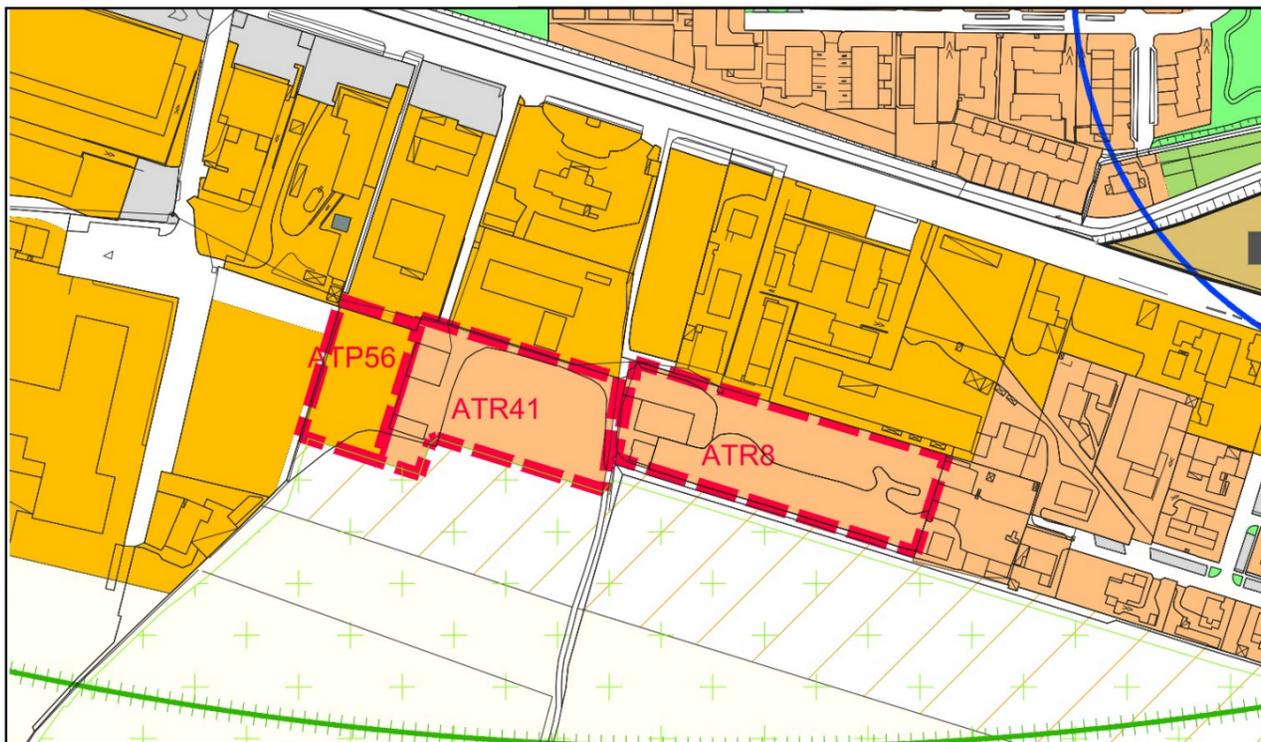
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

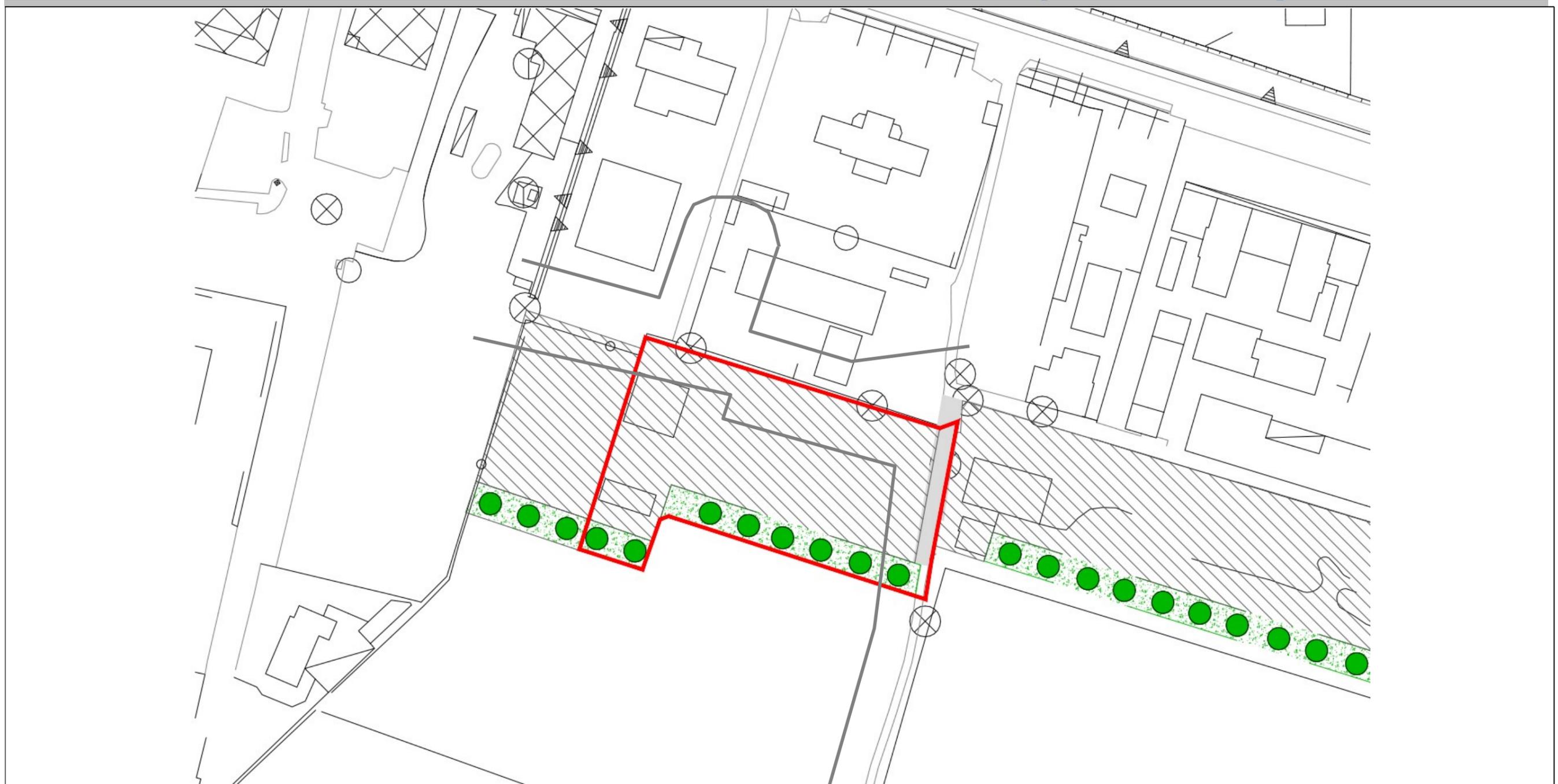


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATR 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'edificio 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~~
Viene modificato come perimetrazione e parziale ridefinizione delle quantità realizzabili, nonché delle aree standard da cedere, 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: terziario (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 (4)~~

~~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 **pur se sono individuati e sono suscettibili di modeste modifiche in fase di presentazione del PA.**

In ogni caso dovrà essere assicurato e convenuto un idoneo percorso che renda accessibile la palestra di roccia **ad est.**

Le parti destinate a verde (**sia privato che di mitigazione**) e le piantumazione devono presentare una profondità di terreno vegetale non inferiore a cm 100. Dovrà essere predisposto uno studio di dettaglio relativo alle modalità di assorbimento e/o smaltimento e convogliamento delle acque meteoriche.

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

~~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 atto 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-M- Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

ST	Slp	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(m)	%SF	%SF
26.980	3.500	6	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.~~

QN - Cessioni

L'entità e la qualità delle aree di cessione per servizi pubblici e relative opere saranno con precisione **ri-determinate all'atto dell'approvazione della modifica della Convenzione** del Piano Attuativo. E' ammessa la monetizzazione in considerazione della particolarità dei luoghi. **Rimane confermata E' prevista** la cessione **già avvenuta** 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 Comparto 3.

RO - 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.~~

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

Dovrà essere garantito l'accesso libero alla palestra di roccia esistente ~~eve~~ a servizio della quale dovrà essere realizzato un ~~un~~ ambito attrezzato un'area per la sosta, comprensiva di alberature con specie autoctone o in alternativa equipaggiata con arbusti, la cui cessione andrà valutata come da punto Q.

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

Uso eventuali compensazioni

Gli eventuali importi per le compensazioni a disposizione potranno essere utilizzate per l'arricchimento/mantenimento del verde di mitigazione già previsto nella scheda.

SP - 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:

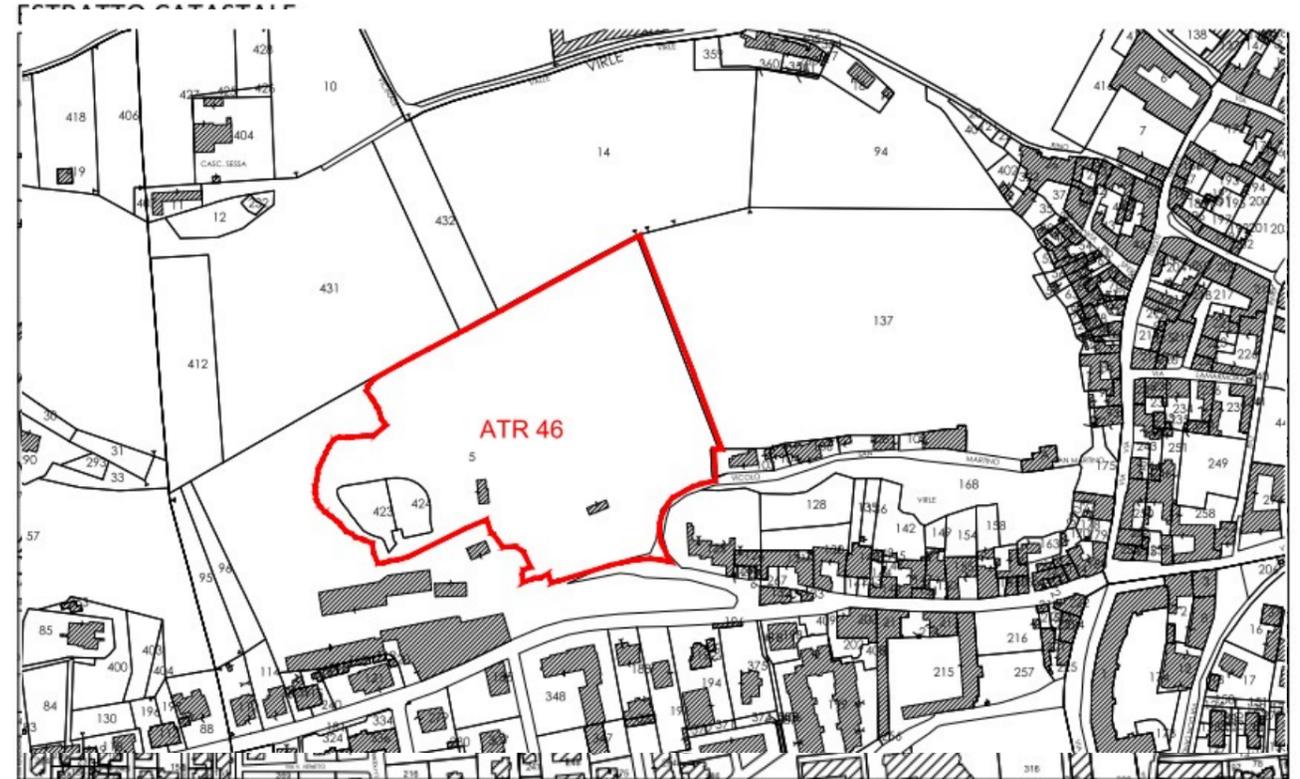
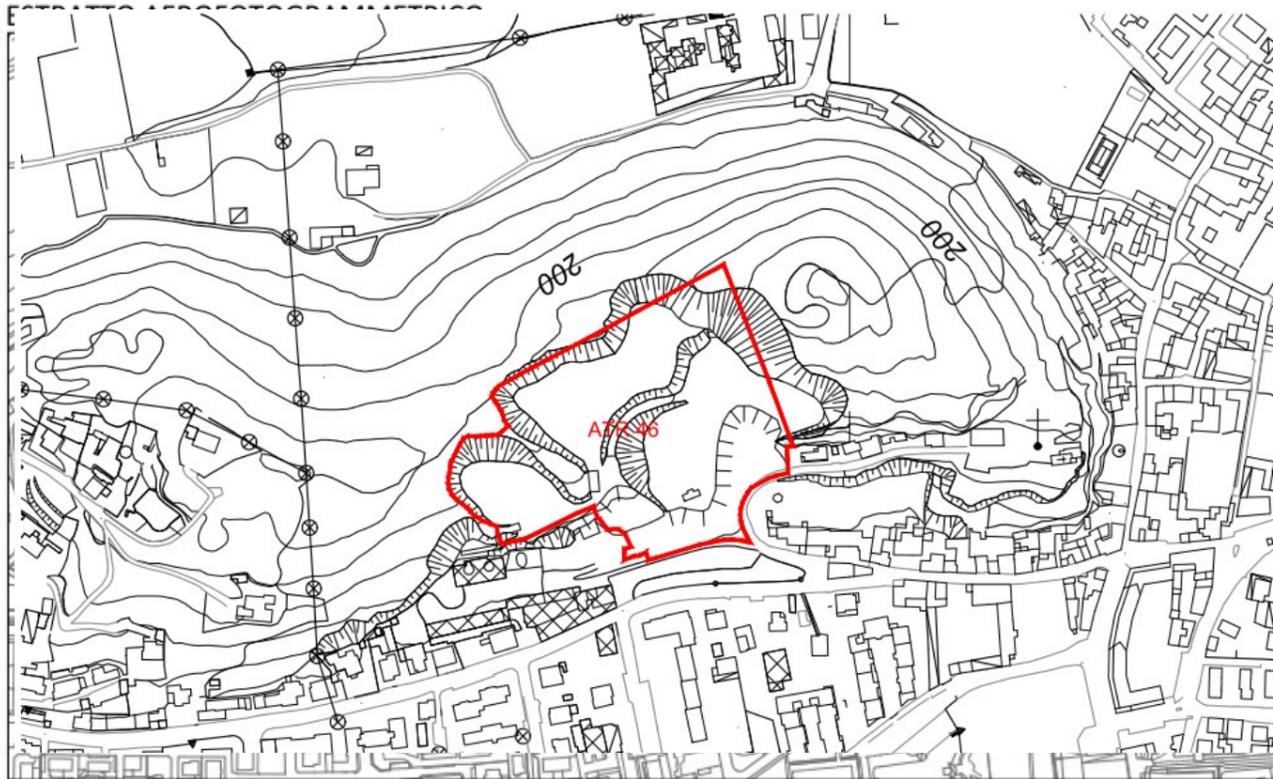
(a) Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.

Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. -apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.

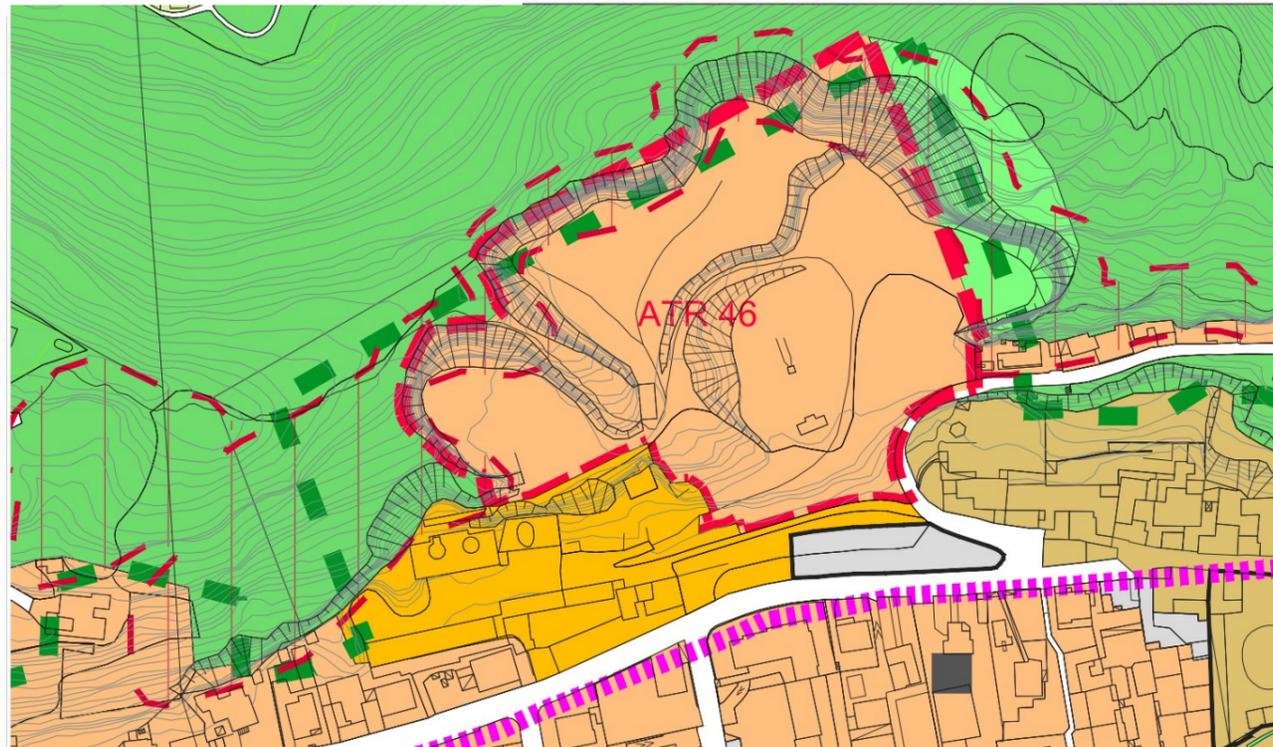
b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

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.

1



ESTRATTO DDP VARIANTE 3





PERIMETRAZIONI

- PERIMETRAZIONE COMPARTI
- PERIMETRAZIONE SUB COMPARTO
- PL ESISTENTI
- PERIMETRAZIONE AREE INTERVENTO EO 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 ARIEDO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATRP 51 - VIA CADUTI DI PIAZZA LOGGIA

A - Localizzazione:

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

B – Caratteri morfologici e funzionali:

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

C - Obiettivi dell'intervento:

Definire il margine urbano a contatto con la campagna integra.

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

D - Riconferma/Nuova Previsione

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

E - Vincoli

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

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

E1 Tutela Archeologica

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

F - Classificazione geologica

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

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

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

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

H - Destinazioni Ammissibili

Subambito A: ~~servizi attrezzature scolastiche sportive~~ Subambito B: ~~artigianato di servizio~~ **residenza**

Subambito B: 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.~~

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

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

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

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

~~e caduta una strada di servizio per l'area a servizi pubblici ad ovest del comparto. Dovranno essere previsti parcheggi pubblici per una superficie corrispondente a quanto previsto dal piano dei Servizi per la funzione residenziale, comunque alberati e equipaggiati con arbusti~~

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

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

M – Dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale

~~Si prevede la dotazione aggiuntiva degli standard come da art. 8 delle NTA del DdP.~~

~~Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti come da art. 20 del PdR.~~

~~Come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime, calcolate sulle destinazioni d'uso previste, si fissa la realizzazione:~~

~~Tenute 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 particolari:

~~Il 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).~~

PM- Tipologia di strumento attuativo e parametri

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

ST- A+B (mq)	Slp (mq)	H max (m)	RC %SF	RP %SF
26.605				
COMP A	3.150	9,6	40	30
COMP B	5.000	10,5	50	30

(1) – quota già di proprietà comunale mq 11.384

Q N – Cessioni

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

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

~~- formazione e cessione di nuova strada con innesto su via Caduti Piazza della Loggia~~

~~- formazione e cessione di nuova strada di servizio sul bordo sud~~

~~- formazione e cessione dei parcheggi standard comprensivi di alberature~~

Le quantità indicate al punto sono comprese in quelle calcolate ai sensi dell'art. 18 del PDR nell'ipotesi della destinazione prevista e saranno esattamente rideterminate all'atto della presentazione del Piano Attuativo

~~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. 11.384 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.~~

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

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

NOTE

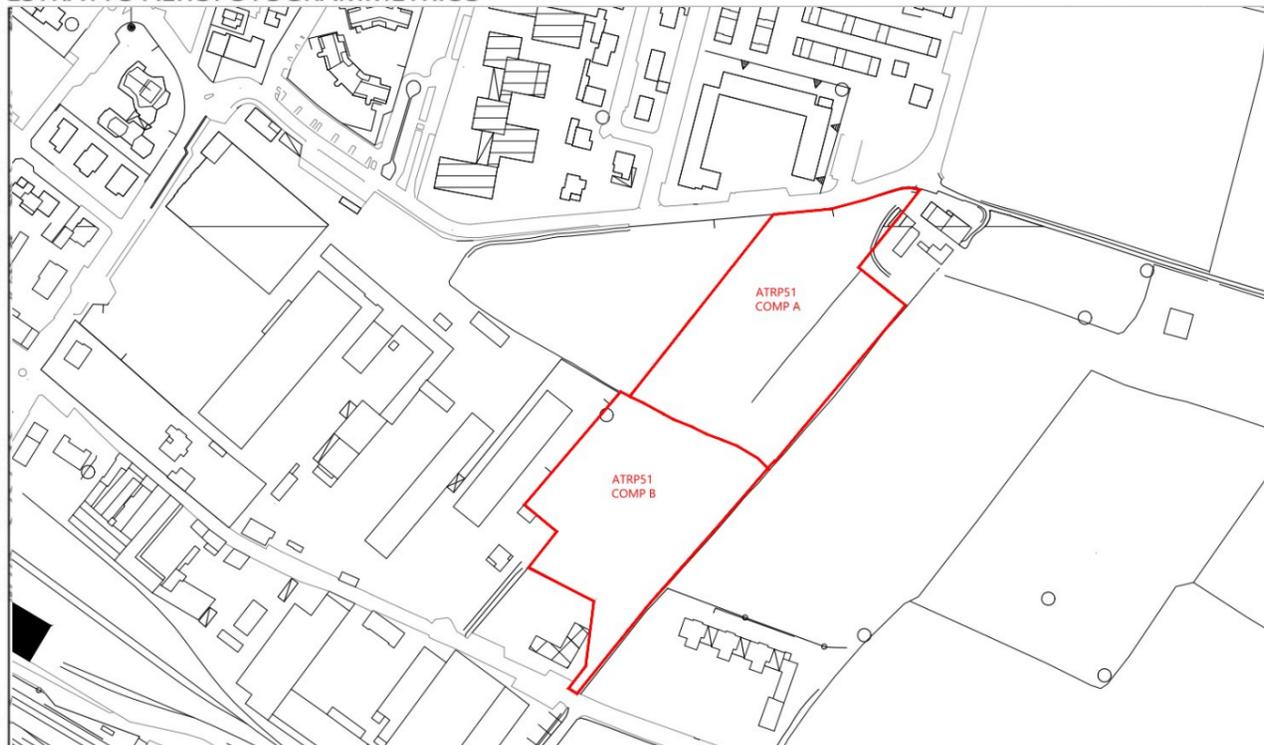
(a) ~~Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.~~

~~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%.~~

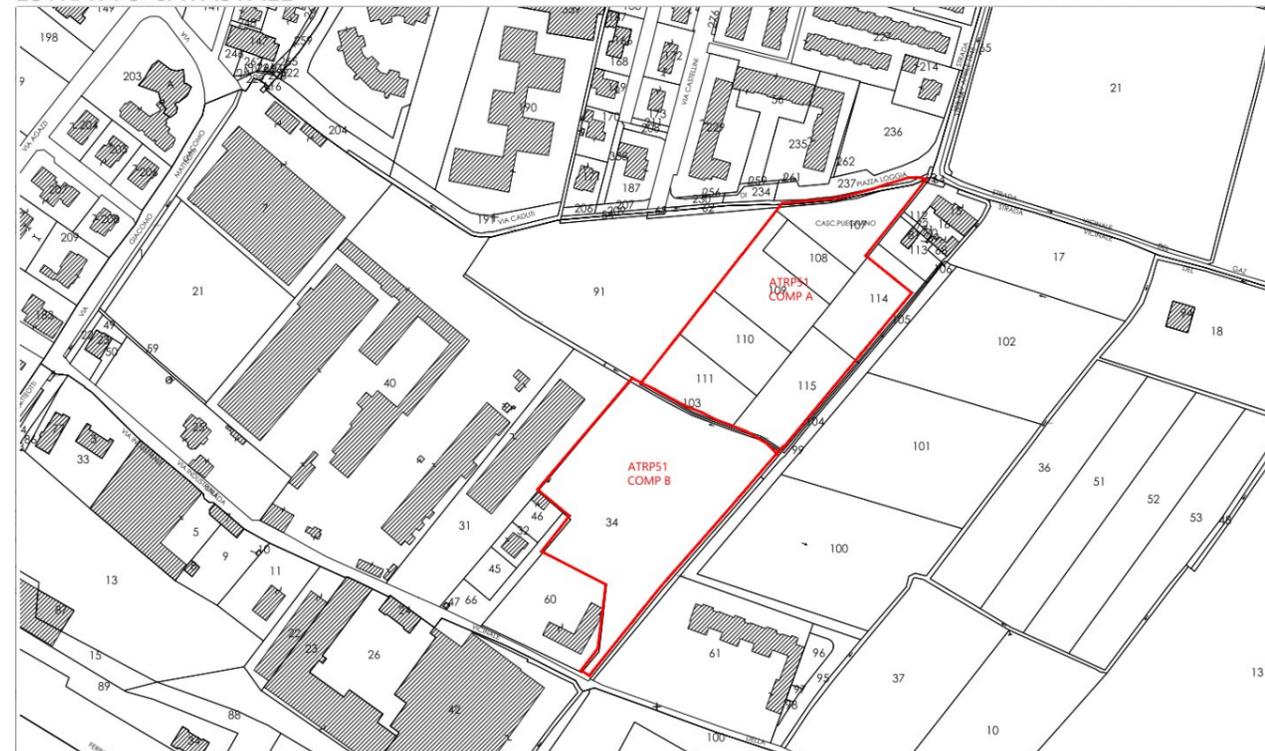
~~b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.~~

~~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.~~

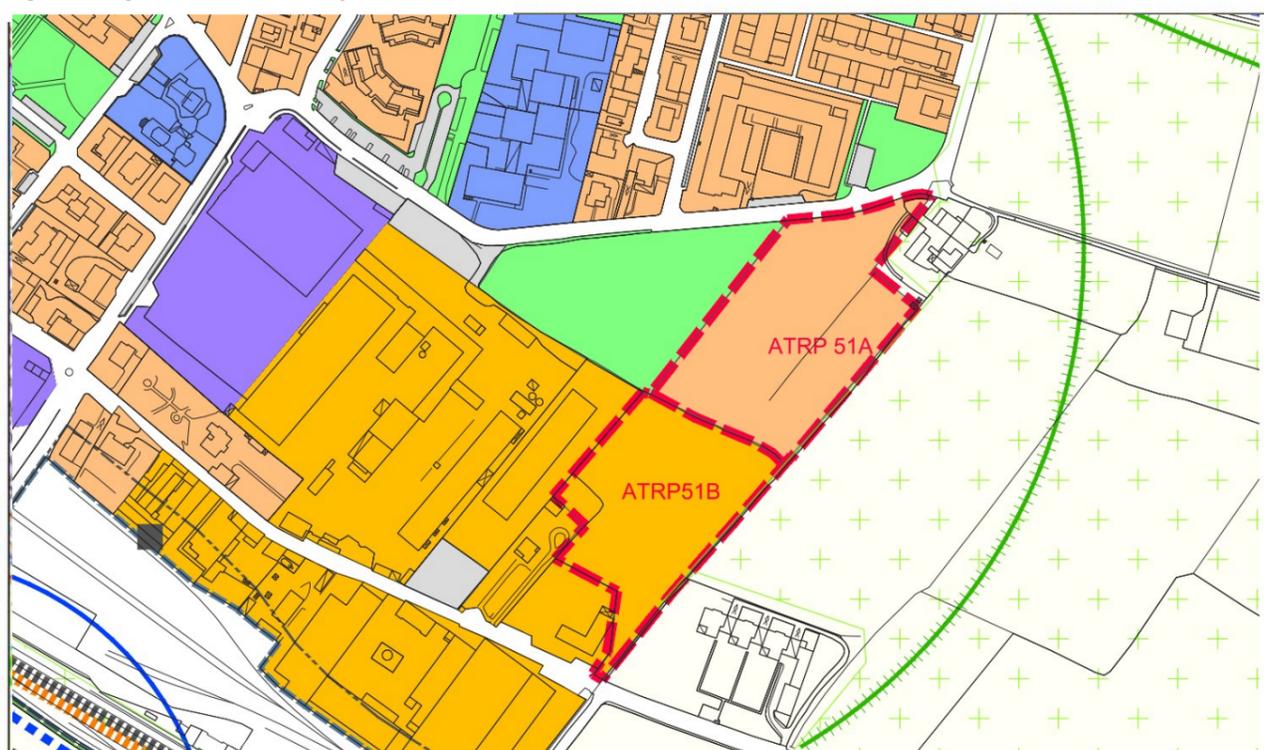
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATP 53 – OMR^(a)

A – Localizzazione:

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

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante occupata da edifici produttivi.

C – Obiettivi dell'intervento:

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

D – Riconferma / Nuova Previsione

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

D1 – Aleatorietà

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

E – Vincoli

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

Fascia rispetto allevamenti.

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

E1 Tutela Archeologica

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

F – Classificazione geologica

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

G - Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale:

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

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

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

H – Destinazioni Ammissibili:

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

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

I – Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle diverse dall'industriale

L – Prescrizioni per la progettazione:

Valgono le specifiche indicate al punto "G".

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

O – Prescrizioni particolari

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

P – Tipologia di strumento attuativo e parametri

P.A.

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

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

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

(*) - compreso il tratto di viabilità interna

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

Q – Cessioni

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

NOTE

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

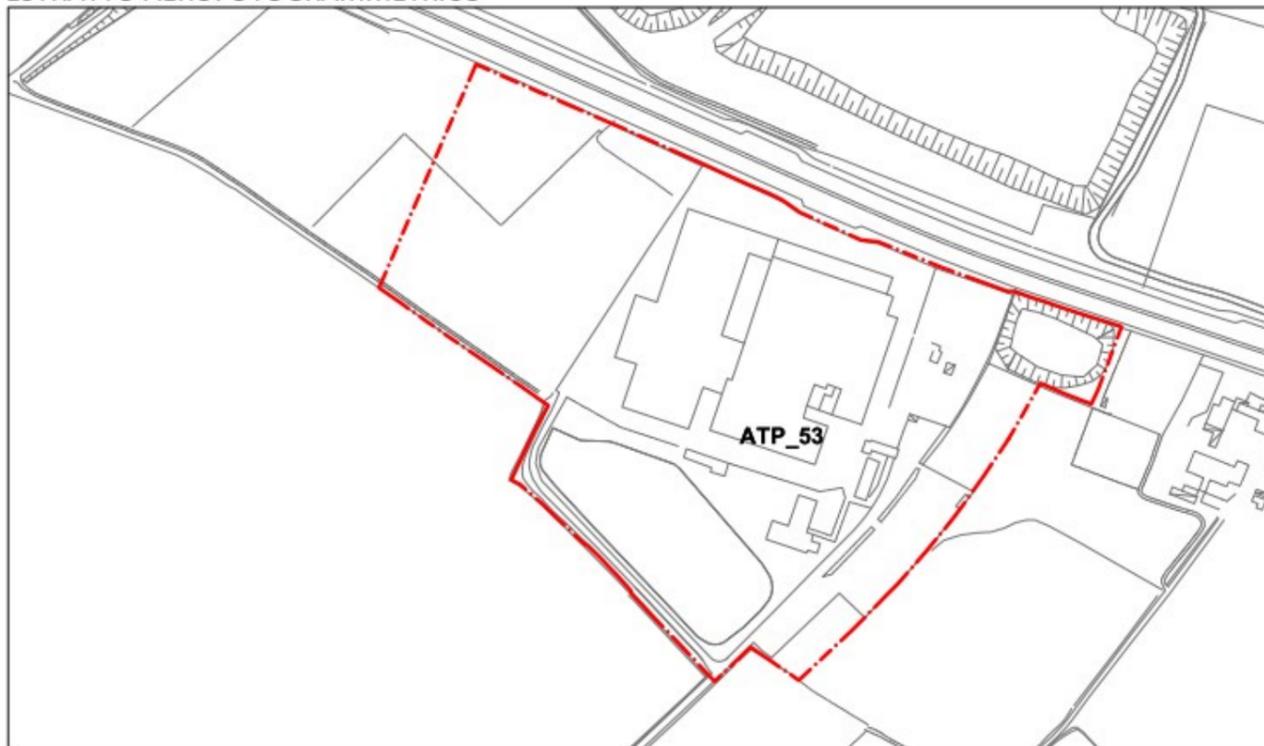
b) Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.

Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.

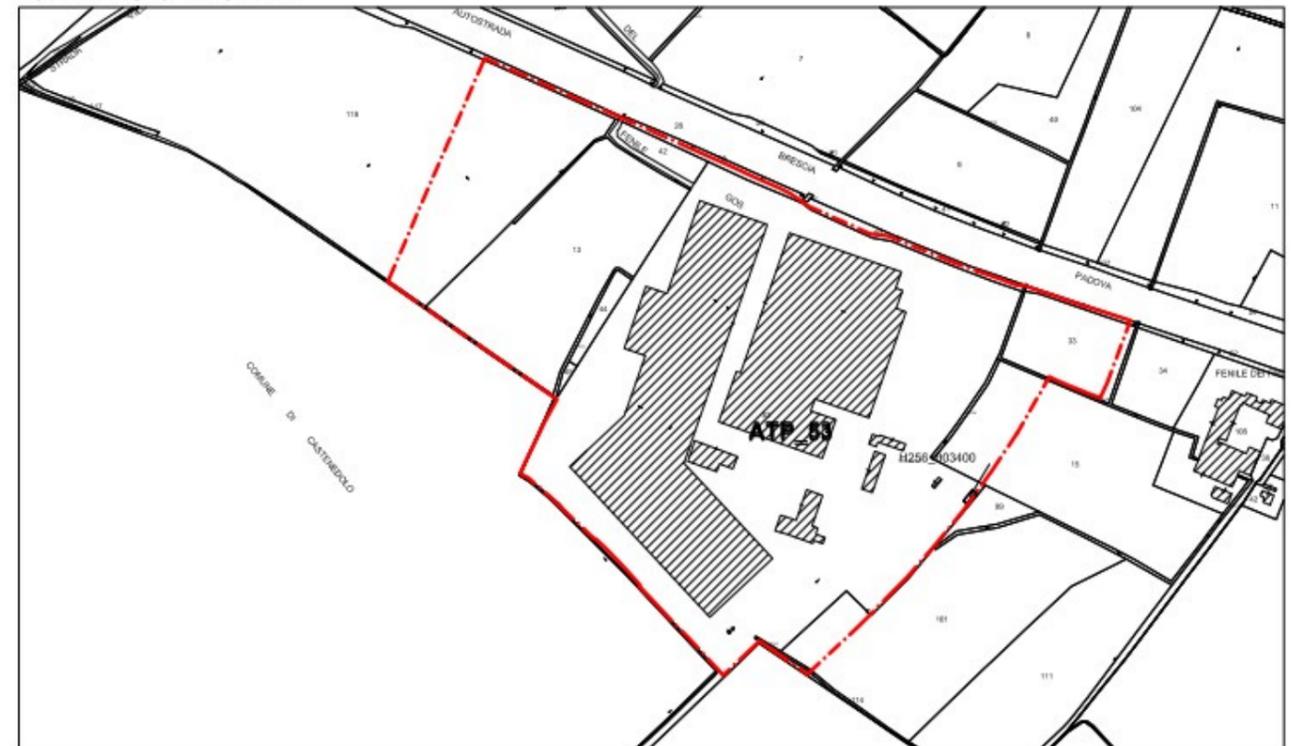
c) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

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

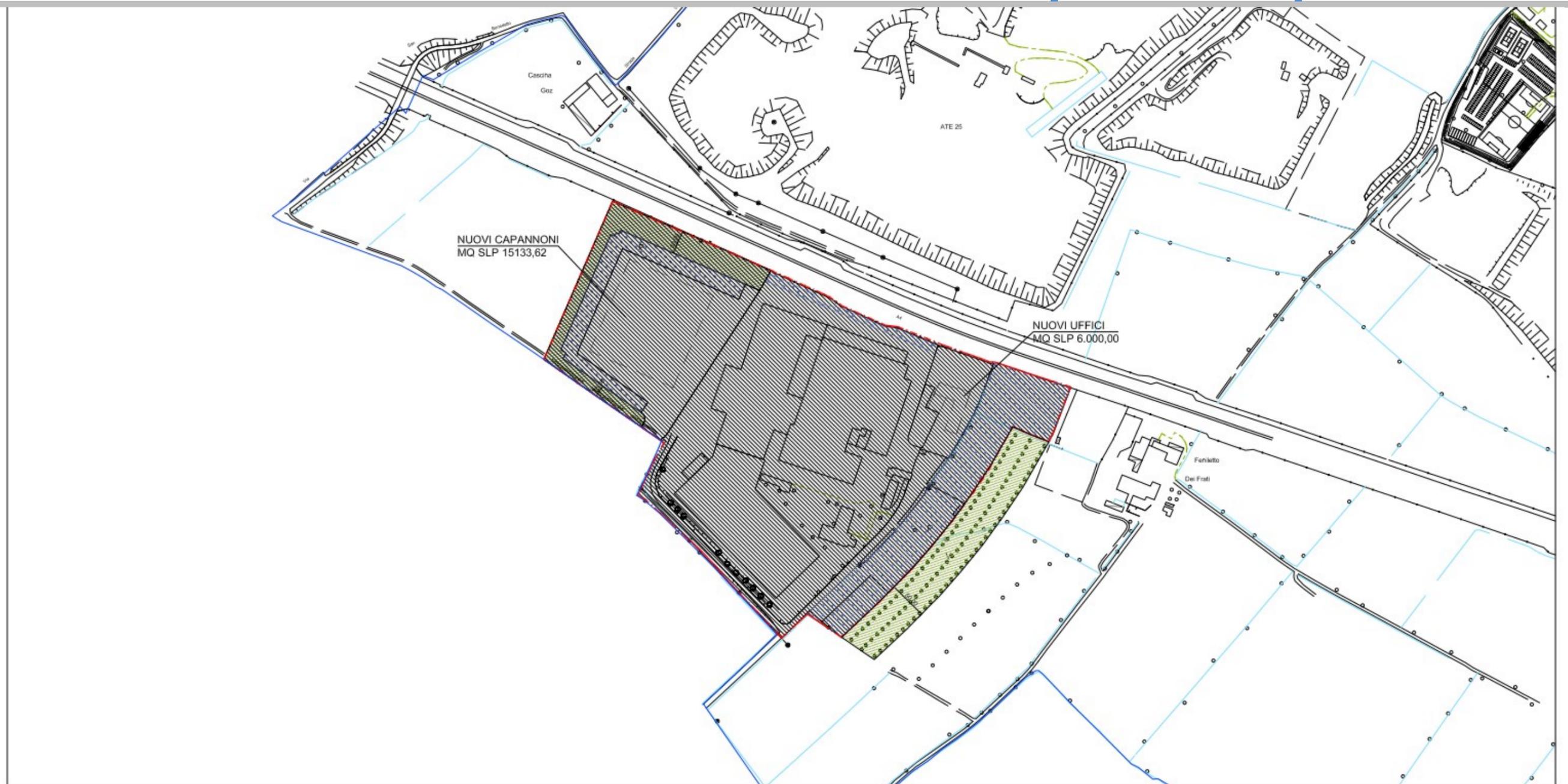


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

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 SIp max 100 mq o uguale esistente.

Spazio da destinare a locale bar/ristorazione connesso all'attività sportiva insediata, con il limite di sIp 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 SIp 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 che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.

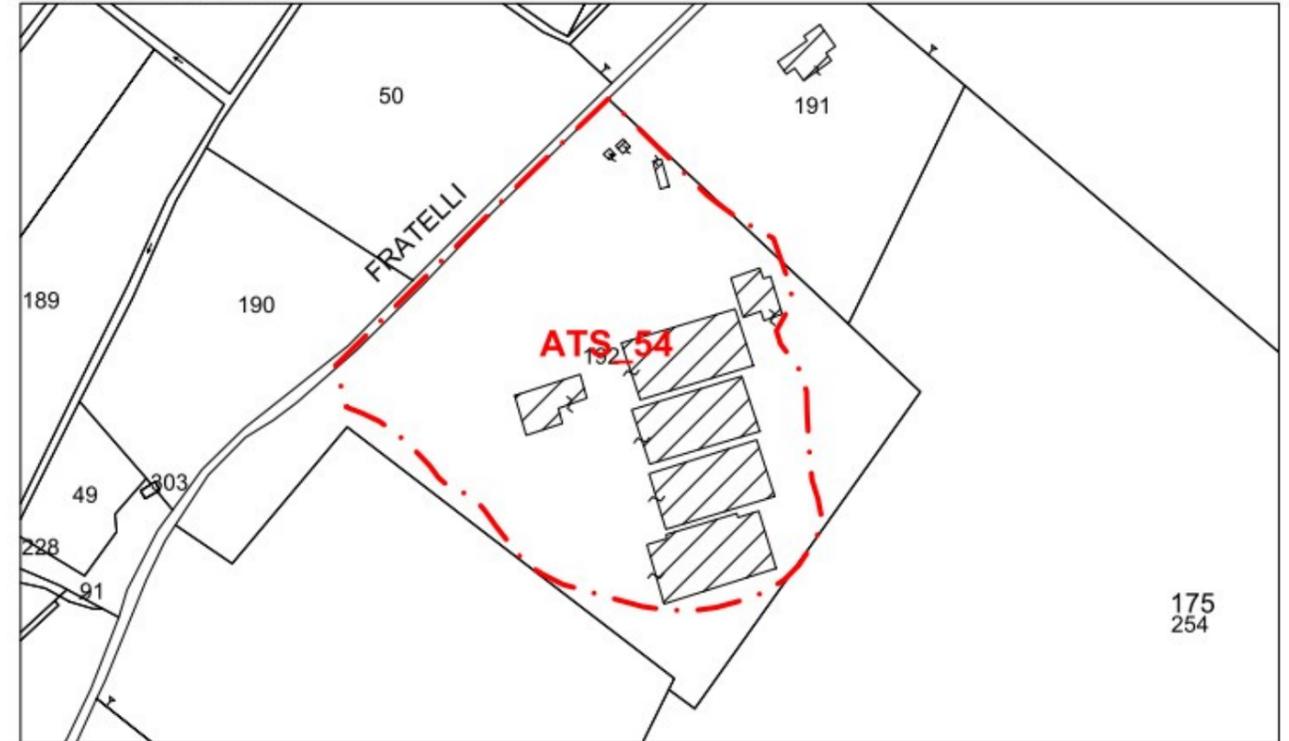
b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

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 DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATR 56 – VALOTTI

A - Localizzazione:

Il comparto di nuova individuazione si trova in via Risorgimento

B – Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante ai limiti del territorio urbanizzato

C - Obiettivi dell'intervento:

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

D - Riconferma/Nuova Previsione

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

E - Vincoli

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

Fascia di rispetto dagli allevamenti a sud-est del AT

Fascia di rispetto dell'elettrodotto a nord del AT

E1 Tutela Archeologica

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

F - Classificazione geologica

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

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

H - Destinazioni Ammissibili

~~Prevalente:~~ Residenziale -**Produttiva**

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.~~

~~Per il lato sud è prescritta una fascia alberata di verde privato di transizione verso la campagna di 10 m. di profondità alberate 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.~~

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

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

O - Prescrizioni particolari

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

Uso compensazioni

In funzione dell'attività o degli usi insediati, come da art. 15 DdP, le compensazioni potranno essere utilizzate per la costituzione di filari alberati di bordo agricolo a sud del comparto, da estendere fino a costituire continuità con il filare di via Pisacane.

Q - Cessioni minime

~~Come da schema planimetrico allegato~~

R - Opere di urbanizzazione

~~Attuazione delle opere previste sulle aree di cessione.~~

NOTE

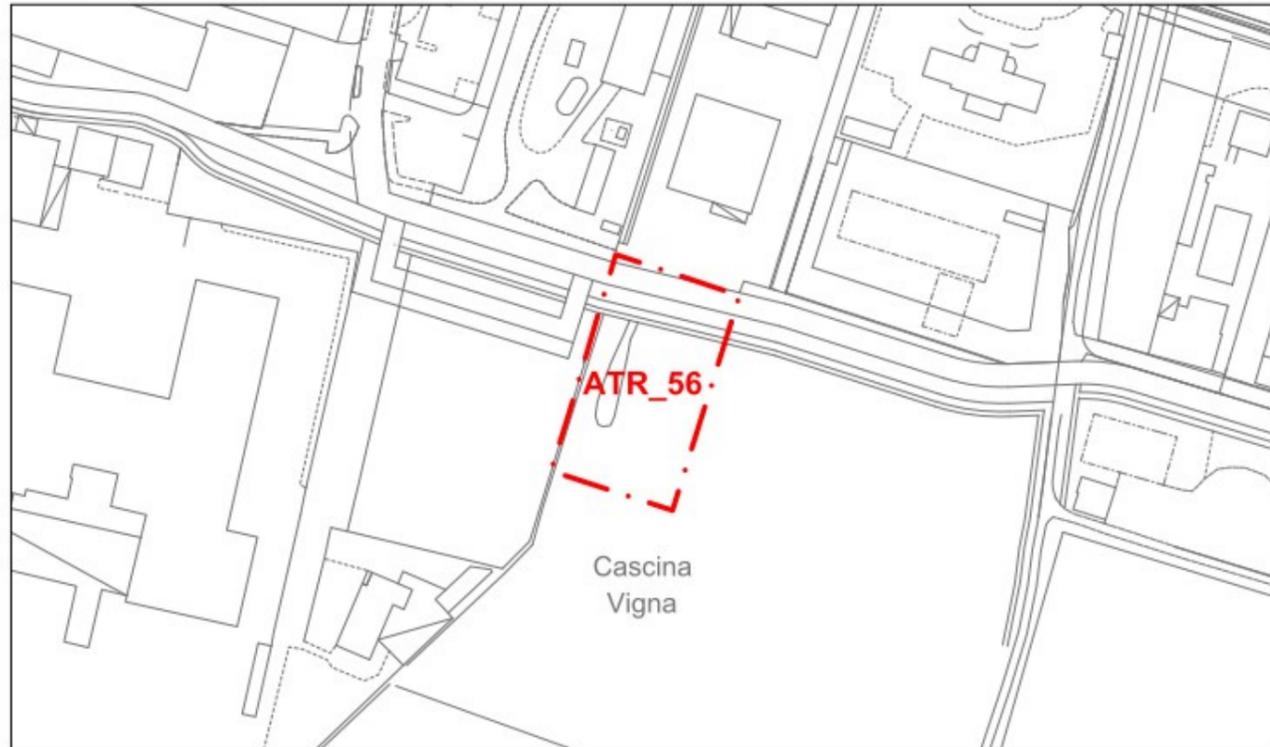
~~(a) Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.~~

~~Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.~~

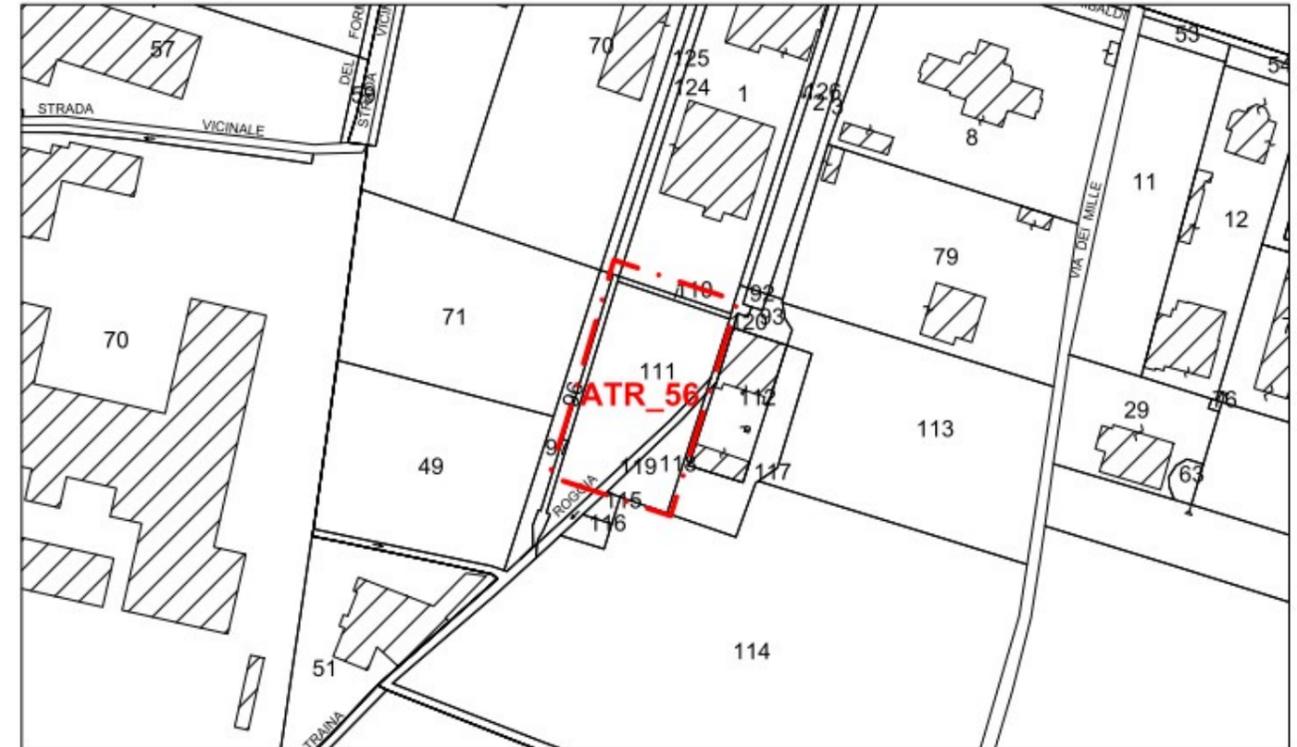
~~b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.~~

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

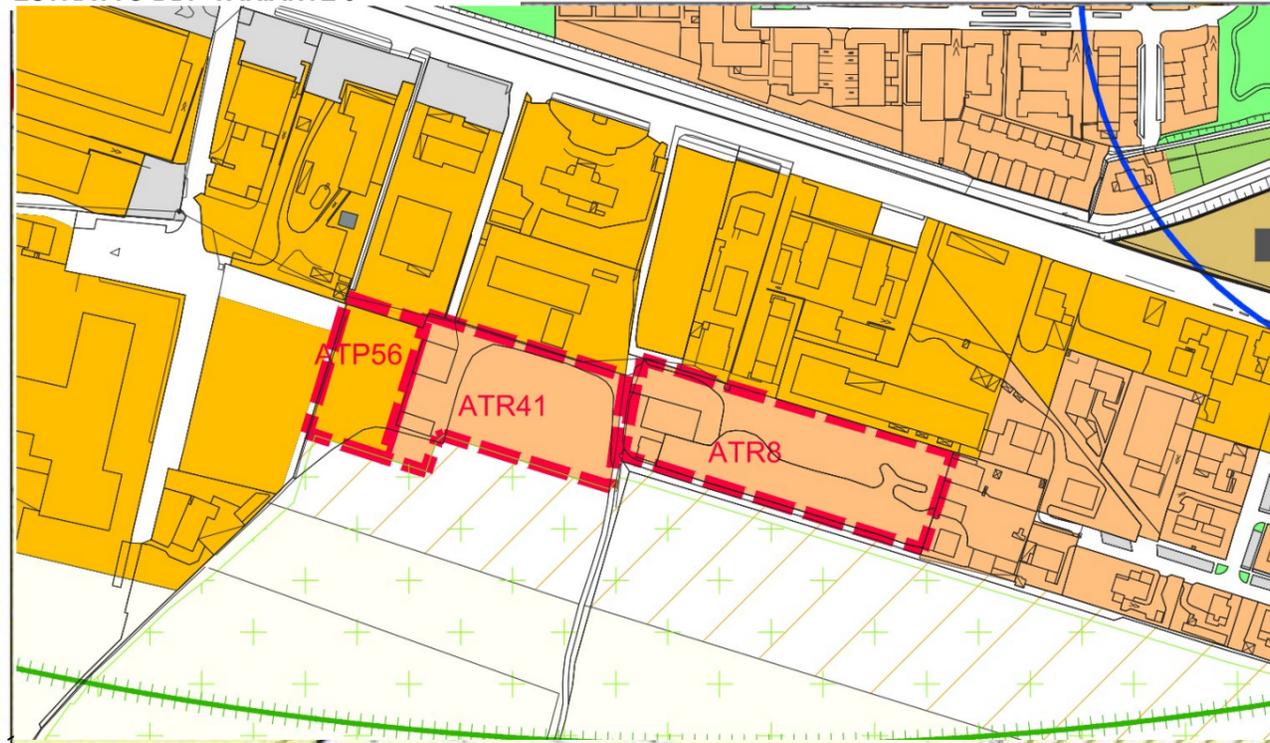
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3

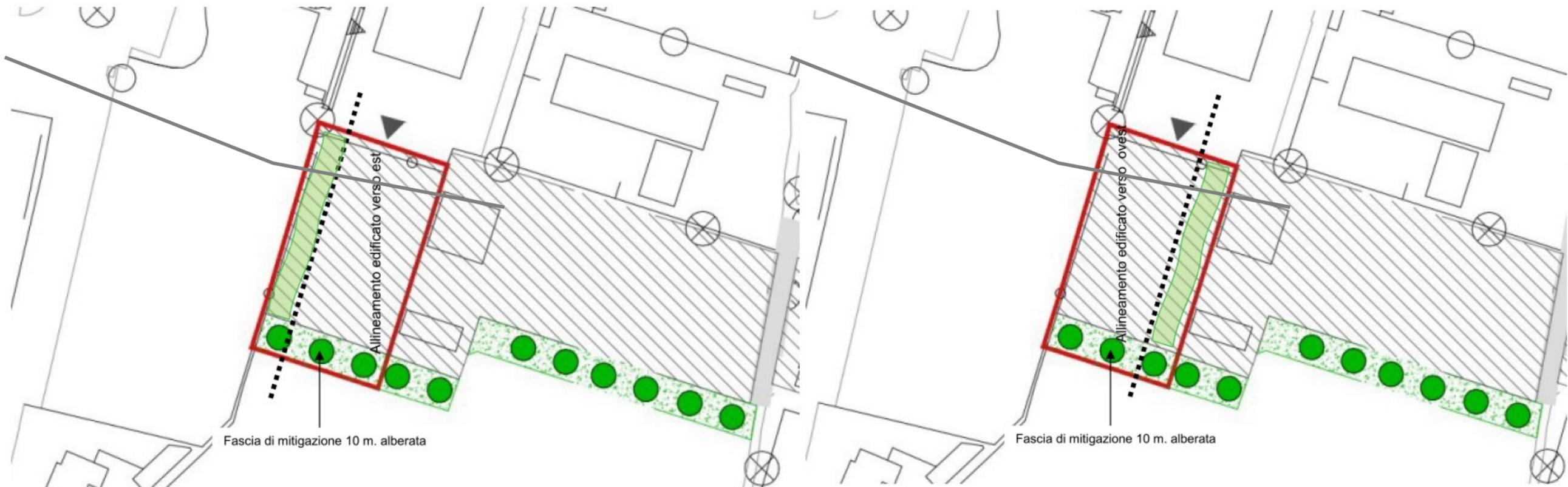


ESTRATTO ORTOFOTO



Schema insediativo insediamento residenziale

Schema insediativo insediamento non-residenziale



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 APPRODO AI MARGINI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE
- VERDE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
- VERDE DI INTERESSE TERRITORIALE

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

ATP 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 e comunque tutte quelle ammesse nelle zone D1-D4

I – Destinazioni non Ammissibili:

Tutte quelle diverse da quelle ammesse.

L – Prescrizioni per la progettazione:

Lo schema insediativo prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra via Breve e via Giovanni XXIII da realizzare su aree di proprietà e da cedere, in continuità con la Via Bormioli in Comune di Brescia; a nord si collocherà il sedime edificabile, a sud in area privato potranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali (a compensazione di quelli eliminati in quanto rientranti nel sedime edificabile).

Valgono le specifiche indicate al punto "G".

O – Prescrizioni particolari

Le aree a parcheggio su via Chiappa a sud dovranno comunque essere adeguatamente alberate.

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

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

Obbligo di indagine ambientale preventiva ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e smi. che dimostrino la compatibilità

della trasformazione urbanistica con la qualità dei suoli.
Obbligo studio previsionale acustico.

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

ST (mq)	Slp (mq)	H max (m)	RC %SF
17650	6300 (1)	10	30-60

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

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.

Uso compensazioni

Le compensazioni potranno essere utilizzate per la realizzazione ed il mantenimento delle alberature da realizzarsi nell'ambito della nuova sezione stradale, in continuità con i filari esistenti su via Prati.

NOTE

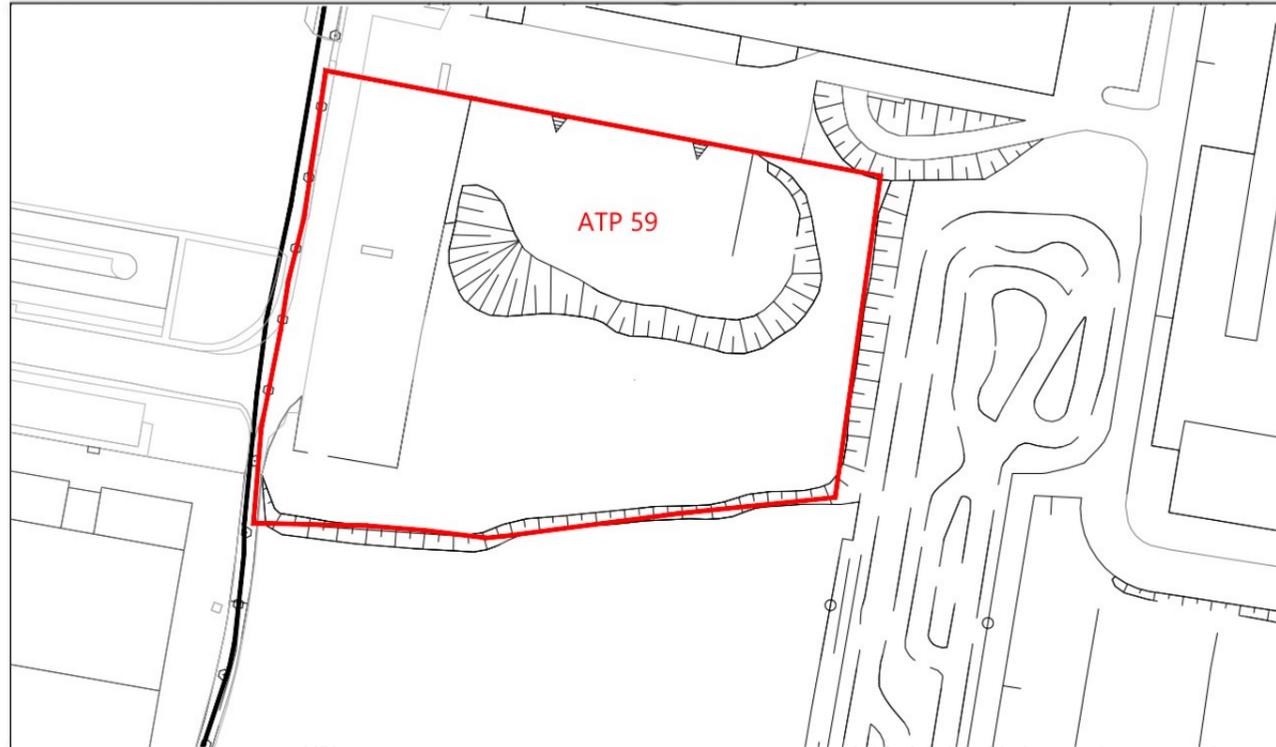
(a) Il valore indicato dei parametri edificatori è sempre da intendersi quale massimo ammissibile. Fermo restando l'obbligatorietà del rispetto di tutti gli altri parametri che producono la configurazione dell'assetto urbanistico e delle possibilità edificatorie all'interno del sedime edificabile.

Le modifiche di assetto planimetrico sono ammesse purché non introducano variazioni che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. apprezzabili degli elementi quantitativi ciascuno dei quali può essere oggetto di oscillazione massima compresa nel valore +/- 5%.

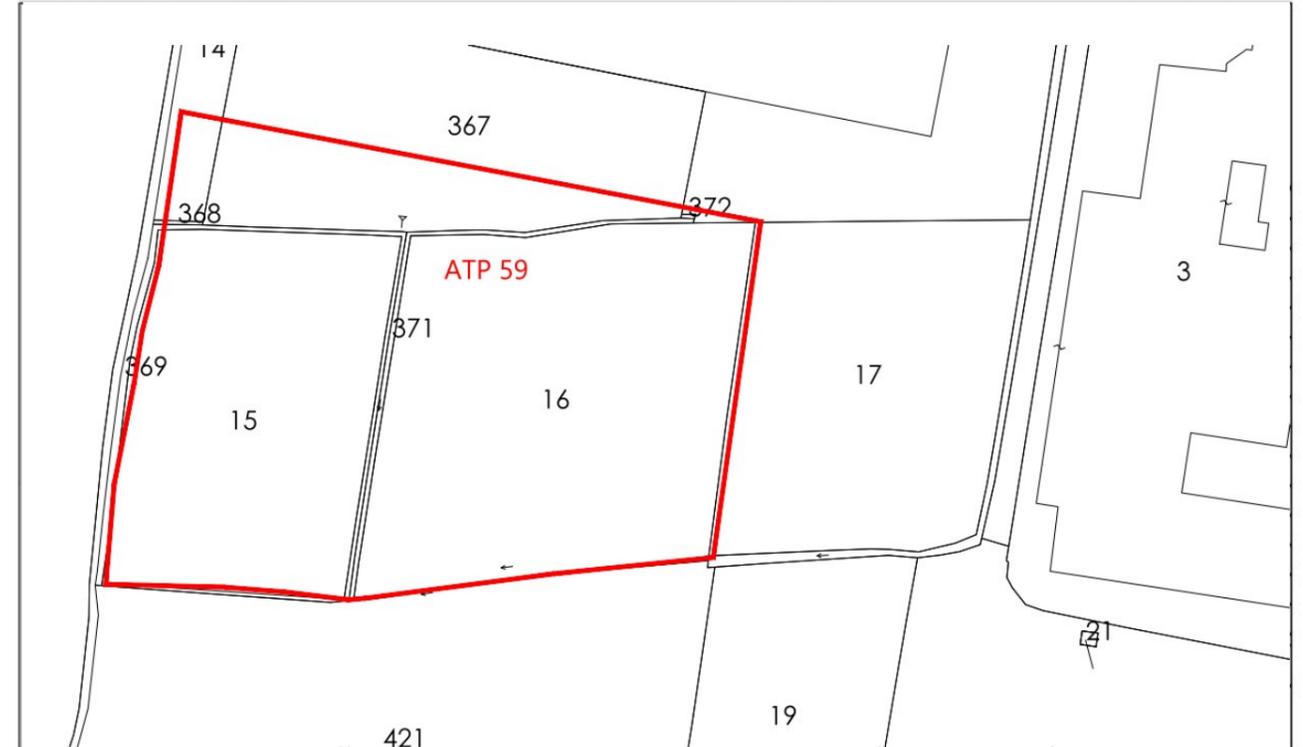
b) Resta fisso il dato numerico della SLP o della SC realizzabili anche a fronte di limitate variazioni di SF in conseguenza di diverse determinazioni relative alle dimensioni delle infrastrutture della mobilità.

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

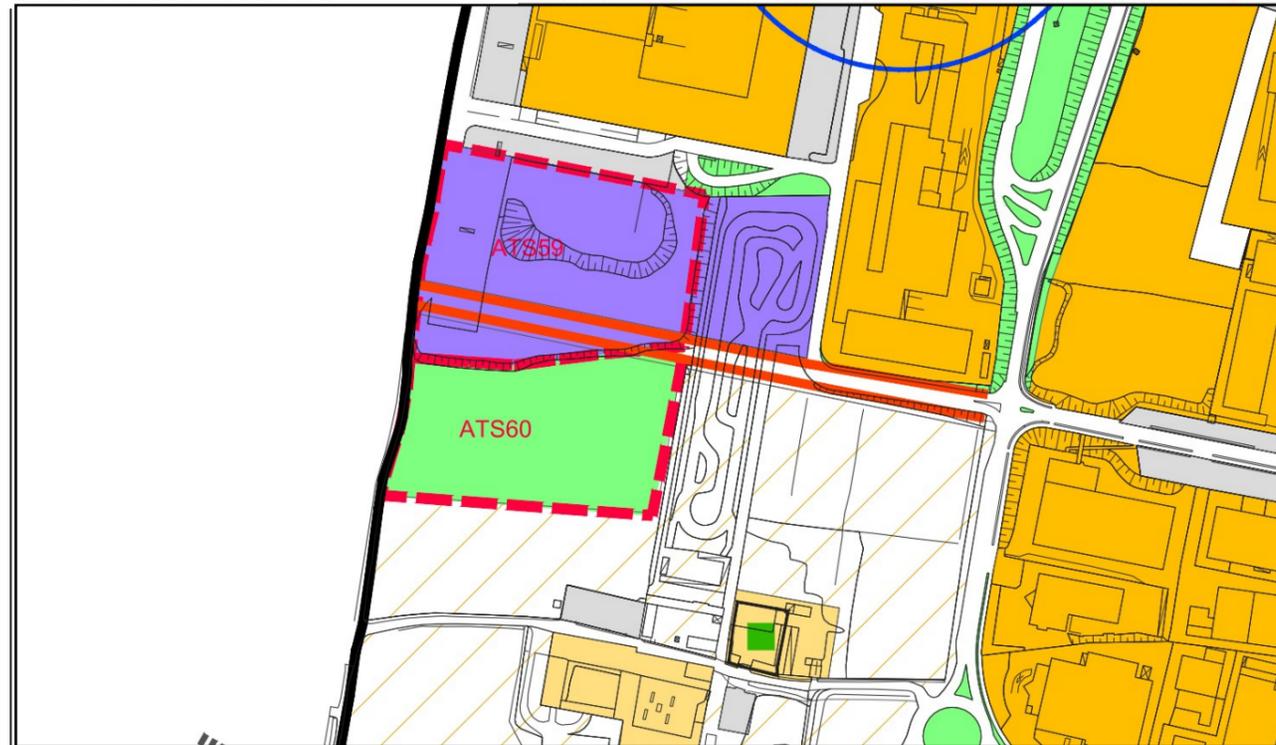
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

- SEDIME EDIFICABILE
- AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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

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 ovest e sud; in particolare, in lato sud dovrà essere realizzata una recinzione trasparente arretrata rispetto al confine di proprietà di m 3,00. La fascia sarà mantenuta a cura e spese della proprietà, piantumata con alberi di media dimensione e messa a dimora di siepe continua, autoctone.

Non ammessa la realizzazione di locali interrati.

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 = 13.960,00 mq

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

E' ammessa la realizzazione di spazi accessori all'area sportiva un locale destinato a deposito attrezzature per una superficie massima di mq 50,00 400,00.200 Tale costruzione dovrà integrarsi con il contesto e le soluzioni di accessibilità all'area e di organizzazione dei percorsi interni.

R – Cessioni

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

Uso compensazioni

Le eventuali compensazioni potranno essere utilizzate al fine di contribuire alla realizzazione ed al mantenimento delle alberature da realizzarsi nell'ambito della nuova sezione stradale, o de i filari esistenti su via Prati.

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 che contraddicano gli Obiettivi dell'intervento e le Prescrizioni per la progettazione. 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.

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

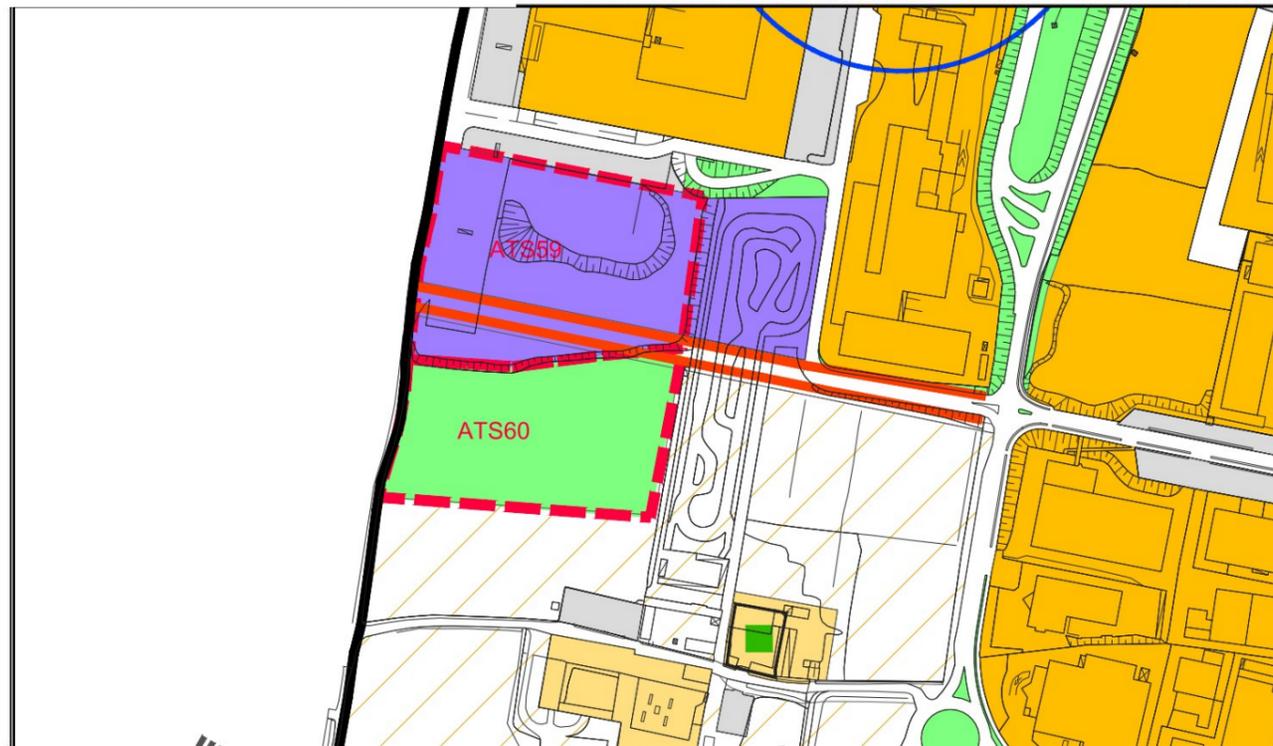
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO CATASTALE

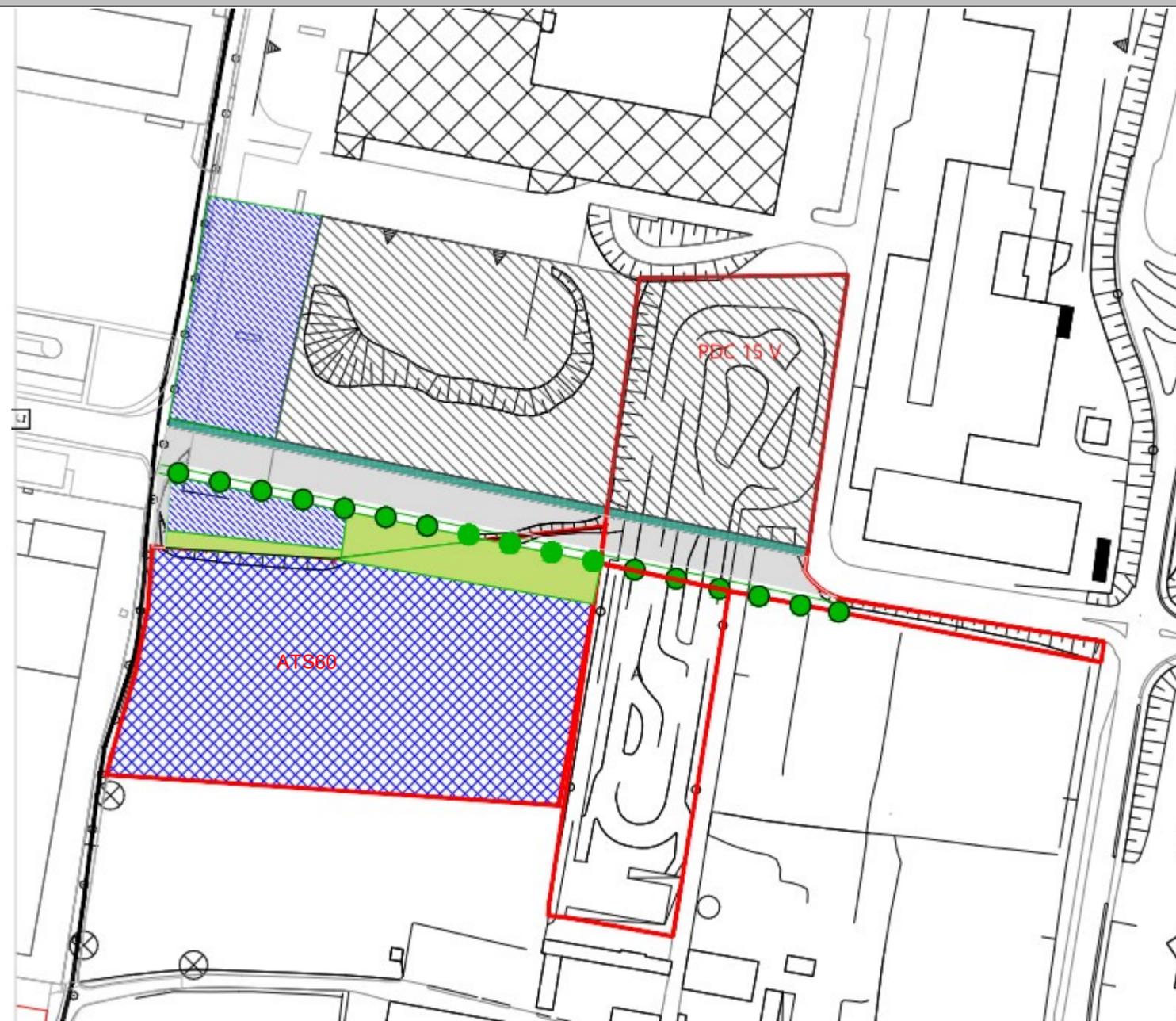


ESTRATTO DDP VARIANTE 3



ESTRATTO ORTOFOTO





PERIMETRAZIONI

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

SEDIME EDIFICABILE E DESTINAZIONI

-  SEDIME EDIFICABILE
-  AMBITO DEL RECUPERO EDILIZIO

AREE PER SERVIZI

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

PROGETTO DI SUOLO

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

VINCOLI DERIVATI

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

VINCOLI DI PROGETTO

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