

comune di angolo terme

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

documento di piano

schede degli ambiti di trasformazione

dp c

marzo 2010

IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P.

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 39
del 7 ottobre 2009

APPROVATO con Delibera del Commissario Prefettizio
assunti i poteri del Consiglio Comunale
n° 2 del 26 marzo 2010

aggiornamenti

il responsabile
del procedimento
geom. cominelli alessandra

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. carlo fasser

claudio nodari
architetto
via a.manzoni, 57 25040 esine -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
544

maura bellicini
architetto
via g.mazzini, 3 25040 esine -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1265

carlo fasser
architetto
via bezzecca, 6 25128 brescia
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1519

arch. ariela rivetta • ing. francesco abondio

ariela rivetta
architetto
via montiglio, 370 25040 breno -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1509

francesco abondio
ingegnere
via lorenzetti, 15 25047 darfo -bs-
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1783

il commissario prefettizio
avv. zaira romano

valutazione ambientale strategica

arch. mario manzoni • arch. giorgio manzoni
ing. marcella salvetti • arch. camilla rossi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

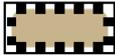
collaborazione

dott.for. marco sangalli
ing. marcella salvetti
geom. claudio pezzotti
arch. elena palestri
ing. lidia cotti piccinelli

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

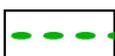
ambiti residenziali

-  **A** nuclei di antica formazione
-  **B1** ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
-  **B2** ambiti residenziali esistenti e di completamento
-  **B3** ambiti residenziali saturi dei nuclei di Dazze e Prave
-  **V.D.r.** ambiti residenziali a volumetria definita
-  **T1** ambiti turistico alberghieri
-  **T2** ambiti turistico ricettivi
-  **T3** ambiti turistico ricettivi saturi

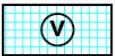
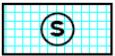
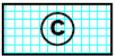
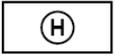
ambiti produttivi

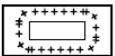
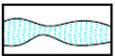
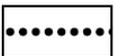
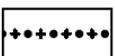
-  **D1** ambiti artigianali e commerciali esistenti
-  **D2** ambiti per impianti tecnologici e distributivi
- E** centrali elettriche
- D** distributori di carburante
-  **V.D.p.** ambiti industriali ed artigianali a volumetria definita

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

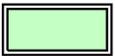
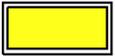
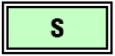
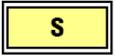
-  **E** aree agricole
-  stalle
-  **PLIS** parco locale di interesse sovracomunale del lago moro

SISTEMA DEI SERVIZI

-  **P** spazi di sosta e parcheggio
-  **V** zone a verde pubblico
-  **S** zone sportive
-  **C** zone per attrezzature comuni
-  **H** piattaforma atterraggio elicottero

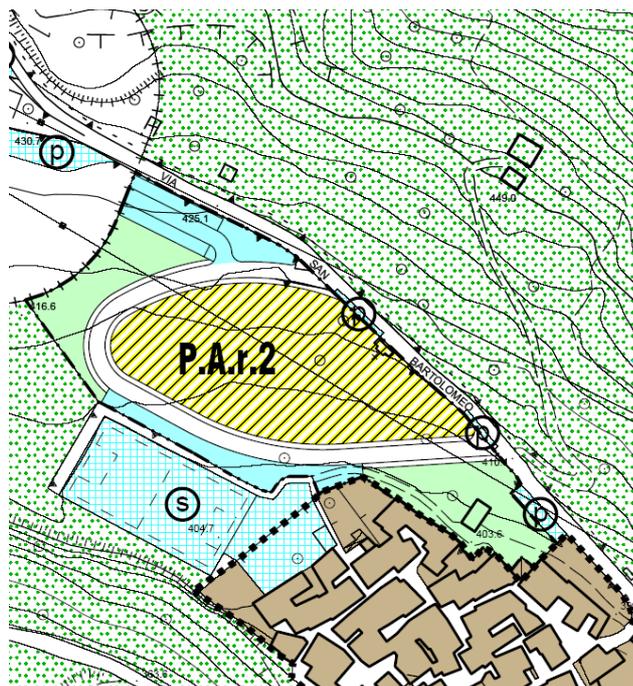
-  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
-  zone a vincolo cimiteriale
-  aree sciabili
-  zone d'acqua
-  confine comunale
-  confine provinciale

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  area a servizi pubblici - parcheggi
-  area a servizi pubblici - verde
-  area vincolata all'edificazione
-  superficie fondiaria
-  **S** ambito di trasformazione a servizio - parcheggi
-  **S** ambito di trasformazione a servizio - verde
-  **S** ambito di trasformazione a servizio - spazi liberi collettivi
-  **S** ambito di trasformazione a servizio - interesse comune

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.2 - P.A.r 2



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Sip superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
12.255,75	0,30	73,53	3676,75	735,35	1.103,02	1233,70	1683,30	3875,90	5462,85	11.029,50	6,80

Par2 – via San Bartolomeo

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si trova nella frazione Mazzunno, si sviluppa su un lieve declivio in adiacenza alla fascia di rispetto cimiteriale ed al nucleo di antica formazione. L'area è raggiungibile da via S.Bartolomeo attraversando il centro storico.

La strada di accesso alle abitazioni di nuova previsione nasce e termina in via S.Bartolomeo e racchiude al proprio interno l'area ove avrà luogo l'edificazione. I servizi sono ubicati a contorno del nucleo di antica formazione e in adiacenza alla fascia di rispetto cimiteriale.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre a due marciapiedi da 2 metri .

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- dovrà essere prestata particolare attenzione alla collocazione delle abitazioni affinché mantengano una congrua distanza dall'edificato antico al fine di conservare il più possibile la leggibilità del margine esterno del nucleo di antica formazione;
- è ammessa un'edificazione unicamente con tipologie unifamiliari;
- mantenimento della fascia a cuscinetto verso il nucleo di antica formazione come indicata.
- la verifica delle fasce di rispetto per elettrodotti di media ed alta tensione definite ai sensi della Legge 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, ed il rispetto delle stesse in ottemperanza a quanto stabilito dal DM del 29 maggio 2008;
- in considerazione della vicinanza del centro sportivo: verifica dell'eventuale impatto acustico ai sensi dell'art.5 della DGR VII/8313 del 08.03.2002 in attuazione della Legge

447/1995 e della L.R. n.13/2001.

- tutela e valorizzazione della santella posta lungo via S.Bartolomeo (si vedano prescrizioni specifiche in NTA del PdR) in accordo con l'Amministrazione Comunale.

L'attuazione dell'ambito deve essere subordinata:

- alla realizzazione di una variante all'attraversamento del nucleo storico;
- alla redazione di un piano paesistico di contesto teso a verificare la fattibilità dell'ambito e a valutare la soluzione architettonica e tipologica a tutela del rapporto tra il nucleo antico, il contesto paesistico e il muro esistente a ridosso della viabilità principale, ipotizzando un incisivo progetto del verde di mitigazione;
- dovrà essere posta particolare attenzione alle visuali dalla viabilità provinciale sul versante opposto ad ovest di Angolo Terme.

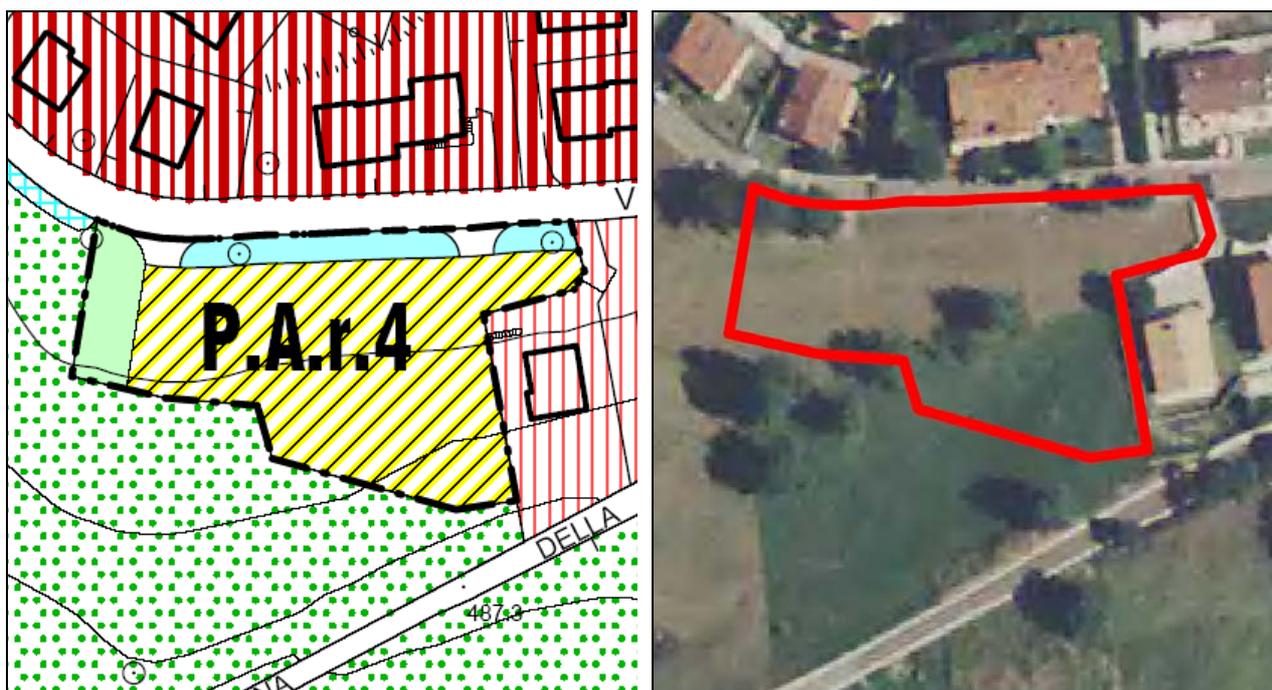


P.A.r.2: vista dall'area cimiteriale di Mazzunno(via san Bartolomeo)



P.A.r.2: vista dal cimitero di Angolo Terme (via regina elena)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.4 - P.A.r 4



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
2.930,85	0,30	17,58	879,25	175,80	263,70	256,55	300,21	81,47	2229,62	2677,50	6,80

Par4 – via Baccoli – via Madonna della Neve

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

Il Par4 si colloca in località Billinghera ai margini dell'abitato di nuova edificazione del capoluogo. L'area oggetto di trasformazione si affaccia su via Baccoli e via Madonna della neve e si sviluppa su un versante in declivio. L'accessibilità all'area avviene da via Madonna della Neve: la strada di penetrazione individuata dal Piano continua all'interno del Par3 definendo le aree a parcheggio comuni ai due Adt.

Il piano prevede l'individuazione delle aree a parcheggio lungo via Baccoli e di un'area a verde accessibile dalla medesima via.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre a due marciapiedi da 2 metri .

NOTA: ambito aggiuntivo.

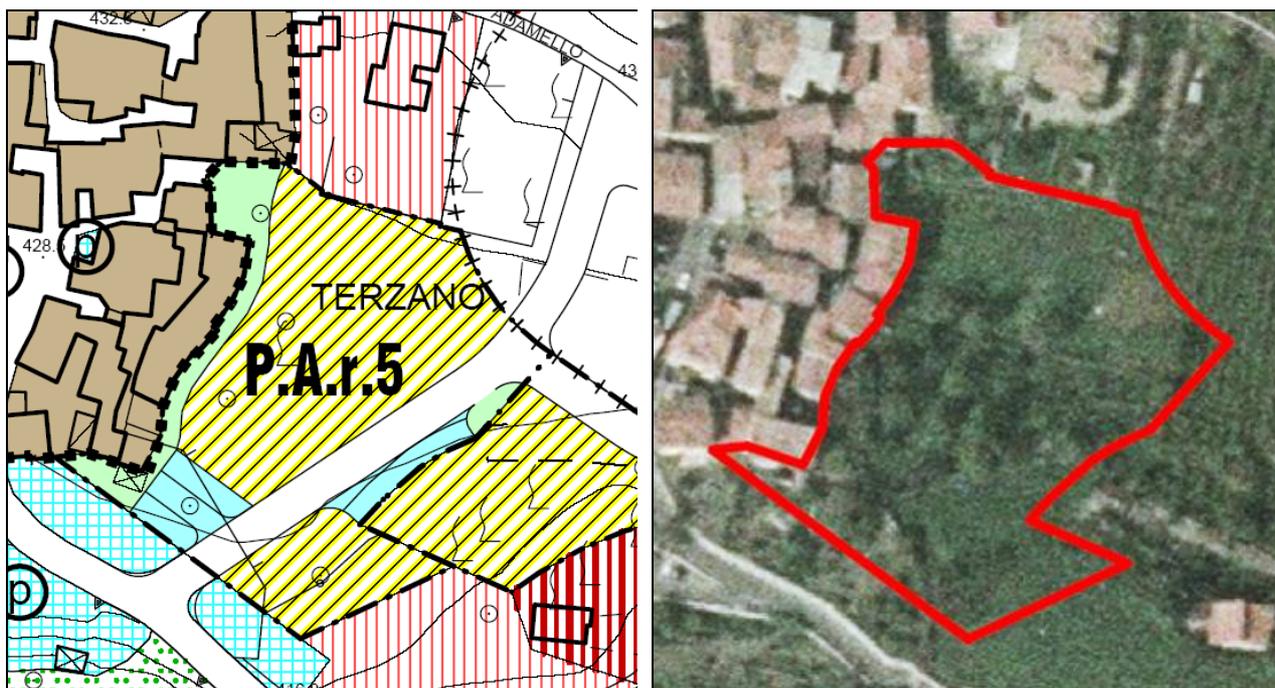
PRESCRIZIONI:

- Verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione;
- Mantenimento di un varco a verde a ridosso del reticolo idrico come da schema planimetrico.



P.A.r 4: vista da via Baccoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.5 – P.A.r 5



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuoato	P1 individuoato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
6.074,80	0,30	36,45	1822,44	364,49	546,73	715,70	550,80	863,90	3944,40	5.467,32	6,80

Par5 – via Cogne/via Lorenzetti

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si trova nella frazione di Terzano in adiacenza alla fascia di rispetto cimiteriale ed al nucleo antico. L'area confina inoltre con un ulteriore Adt che si sviluppa più a Sud.

La strada di accesso che si stacca da via Cogne consentirà il raggiungimento del cimitero e l'adiacente PAr 6 mentre l'area a verde viene ceduta ai margini del nucleo di antica formazione. I parcheggi vengono collocati all'inizio in adiacenza ai già previsti parcheggi pubblici esterni all'ambito in oggetto.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre a due marciapiedi di metri 2.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- dimensionamento e collocazione della strada di penetrazione che consente l'accessibilità e penetrazione ai lotti all'Adt n.6;
- dovrà essere prestata particolare attenzione alla collocazione delle abitazioni affinché mantengano una congrua distanza dall'edificato antico al fine di conservare il più possibile la leggibilità del margine esterno del nucleo di antica formazione;
- mantenimento della fascia a cuscinetto verso il nucleo di antica formazione come indicata;
- compensazione delle eventuali quote di vigneto espantate;
- studio di una soluzione planivolumetrica tesa a concentrare le volumetrie a ridosso dell'urbanizzato esistente, da valutarsi mediante piano paesistico di contesto.

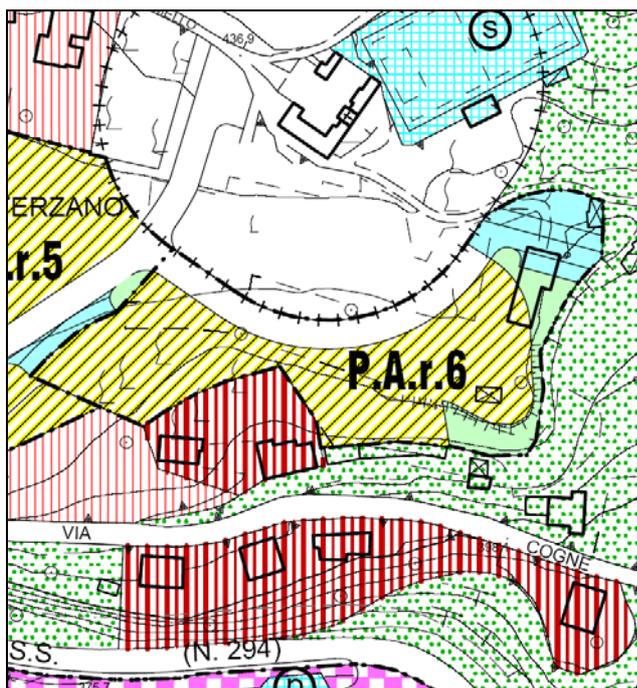


PAr5: vista dal limite del centro storico



PAr5: vista da via Adamello

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.6 - P.A.r 6



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
6.897,40	0,30	41,38	2069,22	413,84	620,77	673,40	814,70	1000,90	4408,40	6.207,00	6,80

Par6 – via Lorenzetti/via Cogne

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si sviluppa nella frazione di Terzano in adiacenza alla fascia di rispetto cimiteriale ed all'Par 5 da cui avverrà l'accesso.

Le aree a parcheggio sono concentrate al termine della strada all'incontro con la via per il cimitero mentre la quota verde viene individuata ad est dell'ambito.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre a due marciapiedi di metri 2.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- Individuazione della strada di penetrazione all'ambito in continuità con la viabilità del Par 5;
- compensazione delle eventuali quote di vigneto espantate;
- studio di una soluzione planivolumetrica tesa a concentrare le volumetrie a ridosso dell'urbanizzato esistente, da valutarsi mediante piano paesistico di contesto.

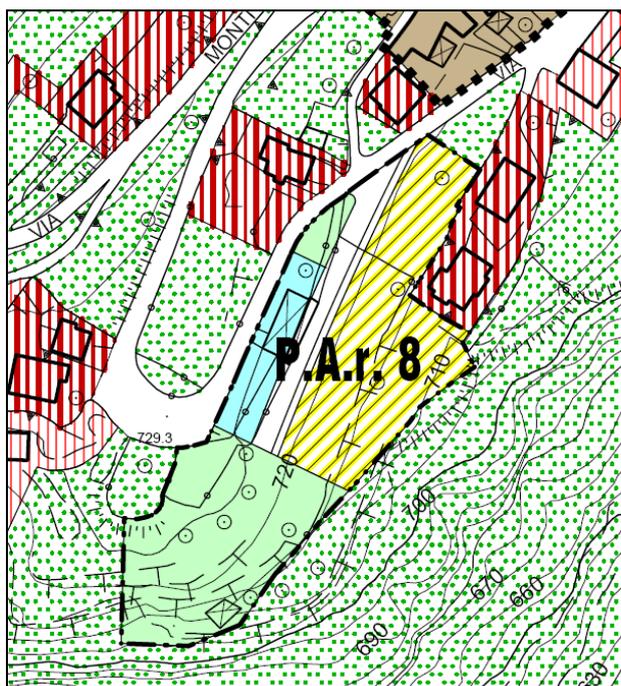


PAr6: vista da via Adamello



PAr 6: vista da via Adamello

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.8 - P.A.r 8



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	S _{lp} superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	S _f superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
6.196,45	0,30	37,18	1.858,95	371,79	557,68	2439,95	564,05	718,85	2473,60	5.577,00	6,80

Par8 – via San Nazzaro

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si trova nella frazione di Anfurro in adiacenza all'abitato esistente. L'ambito è accessibile da via S.Nazzaro che definisce il perimetro dell'ambito a monte e si sviluppa in declivio.

Il verde è collocato in una posizione tale da salvaguardare la visuale panoramica che caratterizza l'area nella porzione a sud ed a sud ovest mentre i parcheggi sono collocati lungo via S.Nazzaro.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6,00 oltre ad un marciapiede di m 2,00.

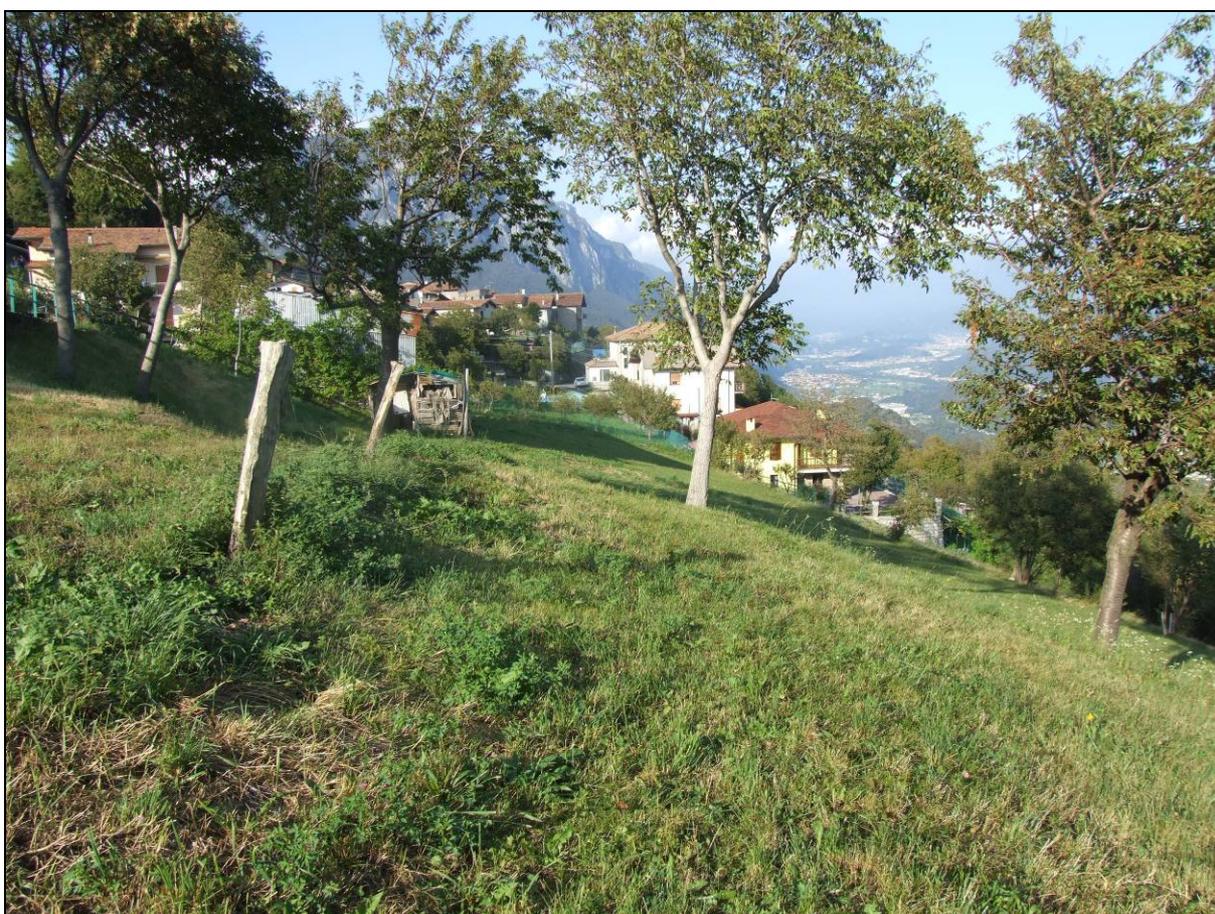
NOTA: ambito parzialmente aggiuntivo e parzialmente pregresso.

PRESCRIZIONI:

- Collocazione dell'area verde come da disegno della presente scheda al fine di tutelare il punto panoramico adiacente all'ambito;
- Verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- Prevedere le nuove costruzioni in adiacenza all'edificato esistente.



P.A.r 8: vista da via san Nazzaro



P.A.r 8: vista da via san Nazzaro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO N.9 - P.A.r9



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
4.658,60	0,35	32,61	1.630,50	326,10	489,15	448,90	521,05	834,05	2854,60	4.891,50	6,80

PAr 9- via Regina Elena - Via della Salute

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda. L'ambito si affaccia sulla strada principale che attraversa l'abitato del capoluogo (VIA Regina Elena - SP 294) ed è servito dalla strada comunale (via della Salute) che si sviluppa a valle dell'ambito.

Il Piano prevede in sede attuativa l'allargamento di via della Salute, la realizzazione di spazi a verde che si assestano sulla stessa e la formazione di aree per la sosta ed il parcheggio lungo via Regina Elena. L'ambito è inoltre interessato dallo svincolo di accesso alla nuova bretella che consentirà di by-passare l'abitato comunale.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.

RACCOMANDAZIONI:

- predisposizione di un disegno urbanistico dell'ambito che preveda la collocazione dell'edificato residenziale lontano dall'edificio produttivo previsto nel limitrofo AdT P.A.p1;
- approfondimento circa la definizione delle opportune distanze di sicurezza, nonché l'individuazione di strumenti di possibile abbattimento dell'impatto inquinante (dovuto al traffico) e di opere di mitigazione ambientale (alberature) a protezione di altri inquinanti o molestie olfattive e rumorose derivanti dal P.A.p 1 di cui sopra.

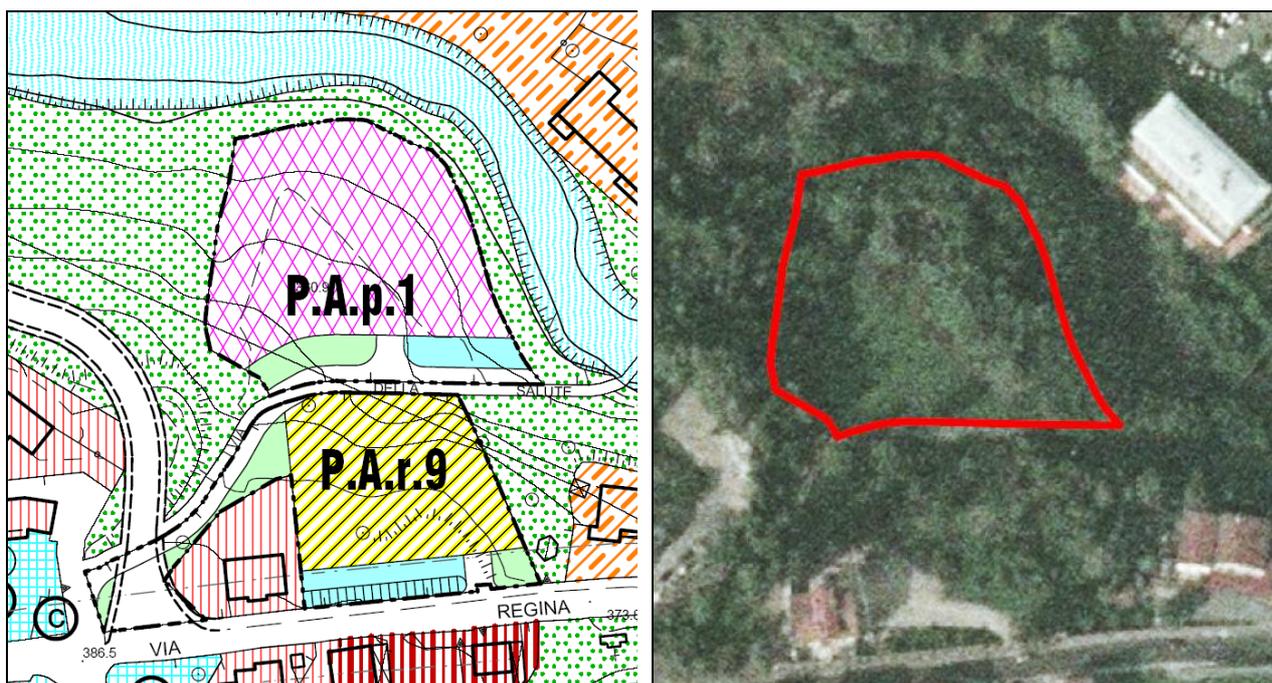


P.A.r. 9: vista da via Regina Elena



P.A.r. 9: vista da via della Salute

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 - P.A.p.1



St superficie territoriale	V1 Minimo 0,05 mq/ mq St	P1 Minimo 0,05 mq/ mq St	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²
5.640,45	282,02	282,02	320,65	298,90	429,85	4591,05	60	3045,84

PAp1 – via della Salute

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

Si tratta di un ambito produttivo in cui è previsto il trasferimento dell'impianto di imbottigliamento dell'acqua minerale. L'area è accessibile da via della Salute che consente il passaggio da via Regina Elena a via delle Terme con un attraversamento secondario del torrente Dezzo. L'area a parcheggio e l'area a verde sono individuate lungo via della salute di cui è previsto l'allargamento.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- divieto di insediamento di attività diverse da imbottigliamento;
- le trasformazioni previste saranno consentite nella sola porzione di territorio individuata con la classe di fattibilità "3i" e si rimanda per tale classe di fattibilità alla corretta applicazione delle prescrizioni dello Studio geologico qui considerato.
- predisposizione di Piano Paesistico di contesto al fine di adottare opportune soluzioni plani volumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalle funzioni produttive insediate in rapporto agli insediamenti residenziali vicini.

RACCOMANDAZIONI:

- predisposizione di un disegno urbanistico dell'ambito che preveda la collocazione dell'edificio produttivo lontano dalle residenze esistenti e da quelle previste nel limitrofo AdT PII1;
- approfondimento circa la definizione delle opportune distanze di sicurezza, nonché

l'individuazione di strumenti di possibile abbattimento dell'impatto inquinante (dovuto al traffico pesante indotto) e di opere di mitigazione ambientale (alberature) a protezione di altri inquinanti o molestie olfattive e rumorose.

COMPONENTE GEOLOGICA

- L'area indicata come "P.A.p1" si trova in corrispondenza del conoide alluvionale di fondovalle del torrente Re Barzino ed è delimitata lungo il lato ovest dal corso del Re Barzino e lungo il lato nord dal corso del torrente Dezzo. Entrambi i corso d'acqua sono interessati da erosione laterale, soprattutto il Re Barzino, e per cui le fasce delle sponde e delle scarpate di erosione che delimitano l'area sono state inserite nella classe 4 fattibilità mentre il resto dell'area è stato inserito nella classe di fattibilità 3. Eventuali interventi nell'area in esame, soprattutto per i settori situati in prossimità delle sponde, potranno essere realizzati solo in modo da non risentire negativamente dei fenomeni erosivi presenti lungo le sponde, preferibilmente dopo una sistemazione delle stesse. Qualora fossero realizzati interventi di sistemazione che consentissero di ridurre le condizioni di pericolosità anche per le zone attualmente inserite nella classe 4 di fattibilità potrà esserne proposta la riclassificazione sulla base di uno studio geologico che dovrà essere condotto in riferimento alle indicazioni contenute nella d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 La riclassificazione sarà oggetto di una variante urbanistica per la quale dovrà essere richiesto il parere di compatibilità con PTCP della Provincia di Brescia.

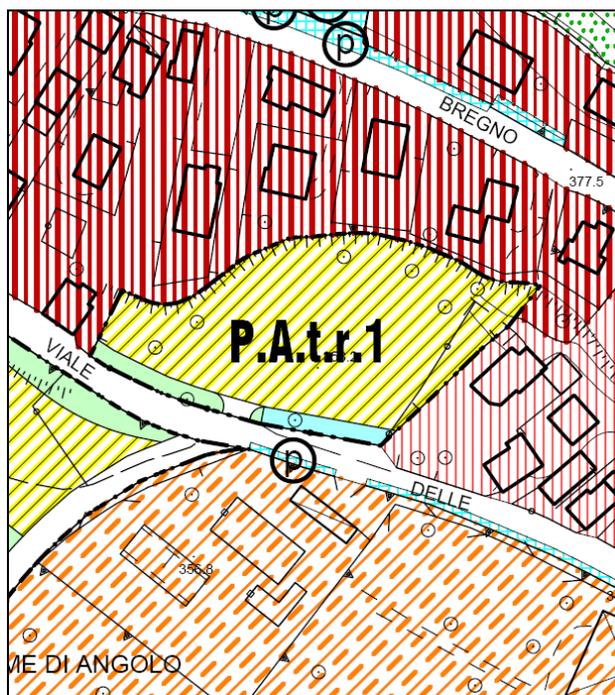


P.A.p 1: vista da via della Salute



P.A.p 1: vista da via della Salute

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO RICETTIVO
SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n1 – P.A.t.r.1**



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Sip superficie lorda pavimento	V1 minimo	P1 Minimo	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
4.699,40	0,10	9,40	469,94	56,39	140,98	211,50	180,80	47,40	4.259,70	1.410,00	3,50

PAtr 1 – viale delle Terme

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si attesta lungo viale delle Terme in corrispondenza dell'esistente parco termale, all'interno dell'abitato di Mazzunno.

Lungo Viale delle Terme é prevista l'accessibilità all'ambito e la collocazione di verde e parcheggi.

Non sono ammesse destinazioni residenziali: è ammessa la sola residenza del proprietario e del custode come da specifica di cui all'art.18 del DdP.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.

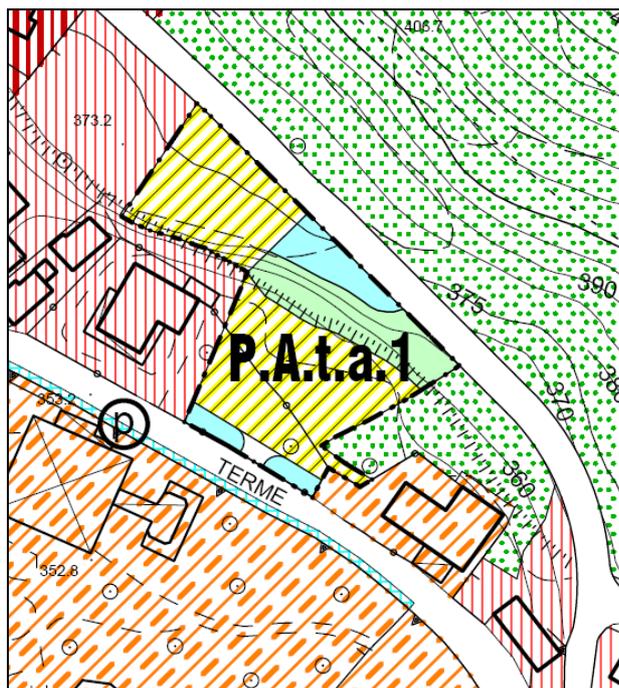
RACCOMANDAZIONI:

- in considerazione della destinazione mista dell'ambito e della vicinanza di ambiti residenziali: verifica dell'eventuale impatto acustico ai sensi dell'art.5 della DGR VII/8313 del 08.03.2002 in attuazione della Legge 447/1995 e della L.R. n.13/2001.



P.A.tr 1: vista da viale delle Terme

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO - P.A.t.a. 1



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo	P1 Minimo	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
3.555,45	0,35	24,89	1244,41	149,33	373,32	616,35	432,55	40,80	2465,75	3.733,50	9,00

PAta 1- viale delle Terme / via Bregno

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area, posta nel capoluogo, risulta compresa tra via Bregno e Viale delle Terme da cui avverrà l'accesso ai lotti. L'area si distribuisce su un pendio già caratterizzato da edificazioni di tipo residenziale e ricettivo: l'edificazione nel P.A.ta 1 andrà quindi a potenziare le strutture ricettive in essere nell'ambito urbano posto a ridosso dell'attuale parco termale.

Le aree a parcheggio sono distribuite in parte lungo via Bregno ed in parte lungo Viale delle Terme mentre l'area a verde è accessibile da via Bregno.

Non sono ammesse destinazioni residenziali: è ammessa la sola residenza del proprietario e del custode come da specifica di cui all'art.18 del DdP.

NOTA: ambito previgente.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



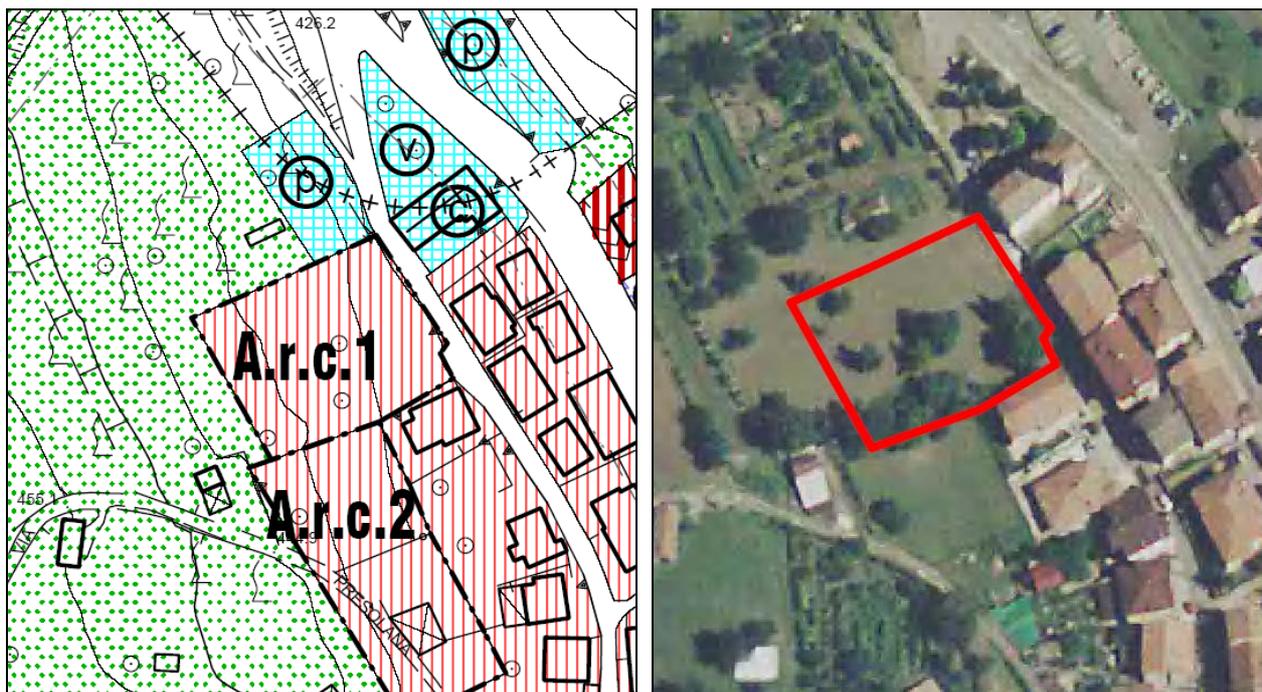
P.A.t.a.1: vista da via bregno



P.A.t.a.1: vista da viale delle terme

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1 – A.r.c 1



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
2.032,15	0,60	24,38	6,80	3.657,87

Arc1 – via Regina Elena

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca nel capoluogo lungo la strada comunale che corre parallela a via Regina Elena sul versante a monte della stessa. L'ambito si sviluppa su un terreno in declivio in adiacenza all'abitato del capoluogo posto in prossimità del cimitero comunale.

NOTA: ambito in parte previgente e in parte aggiuntivo.

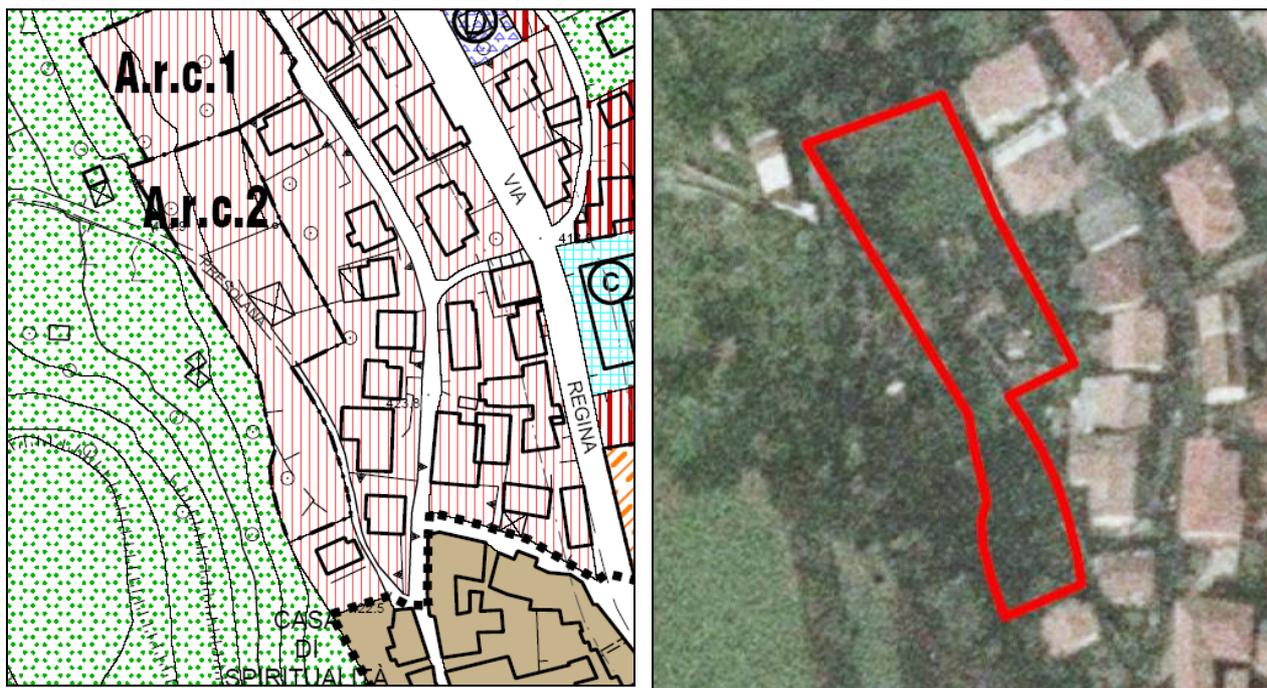
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- studio di una soluzione planivolumetrica finalizzato a tutelare la percezione della Chiesa nel suo rapporto con il paesaggio circostante.



A.r.c 1: vista da via Bortolotti

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2 – A.r.c 2



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
2.906,10	0,60	34,87	6,80	5.230,50

Arc2 – via Regina Elena

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca lungo la strada comunale che corre parallela a via Regina Elena sul versante a monte. L'ambito si sviluppa su terreno in declivio immediatamente a ridosso dell'edificato del capoluogo. L'area è attraversata da una strada comunale che conduce negli ambiti agricoli comunali.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



A.r.c. 2: vista da via Presolana



A.r.c.2: vista da via Presolana

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 3 – A.r.c.3



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
869,20	0,60	10,43	6,80	1.564,50

Arc3 – via Dante Alighieri

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca lungo via Dante Alighieri che si diparte da viale Regina Elena in prossimità dell'attuale municipio.

L'attuazione dell'Adt definisce il completamento delle aree residenziali limitrofe.

NOTA: ambito aggiuntivo.

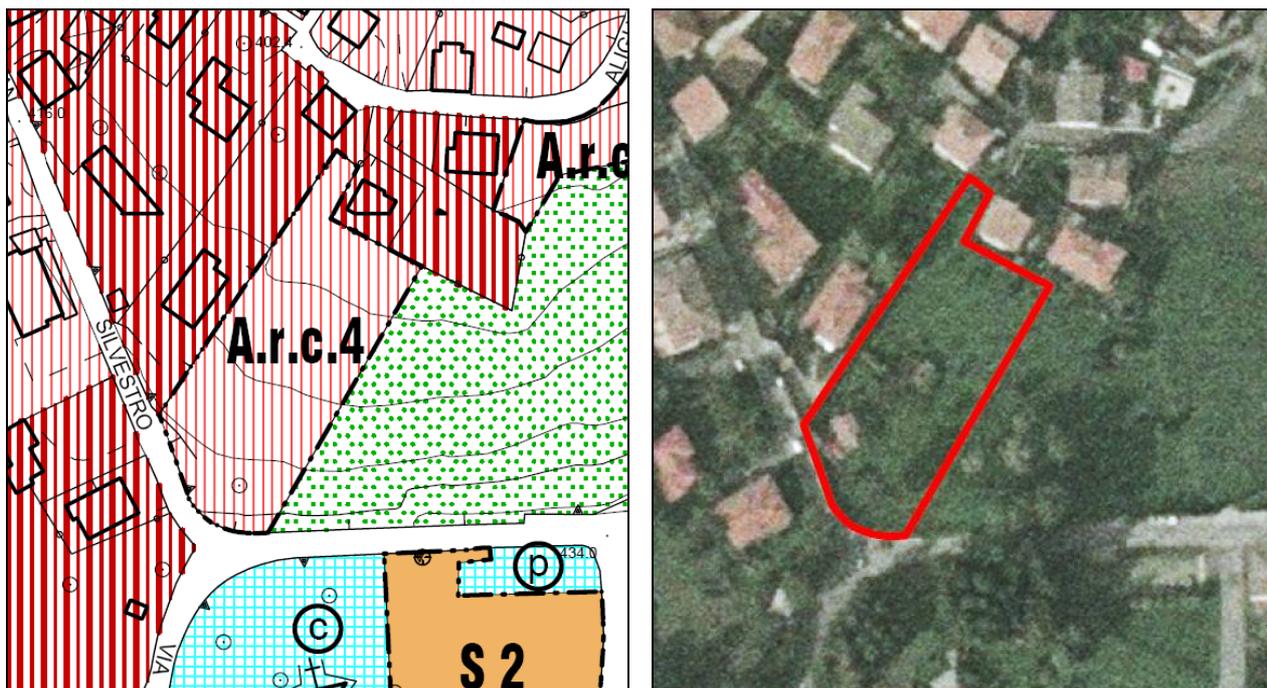
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- è ammessa la parziale deroga alla distanza dalla strada comunale di accesso come da convenzione già in atto con un minimo inderogabile di m 3,00.



A.r.c.3: vista da via Dante Alighieri

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 4 – A.r.c.4



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
3.160,10	0,60	37,92	6,80	5.688,00

Arc4 – via San Silvestro

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca lungo via S.Silvestro su un terreno in declivio, immediatamente a ridosso dell'abitato esistente. L'accesso all'area avviene da via S.Silvestro.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.

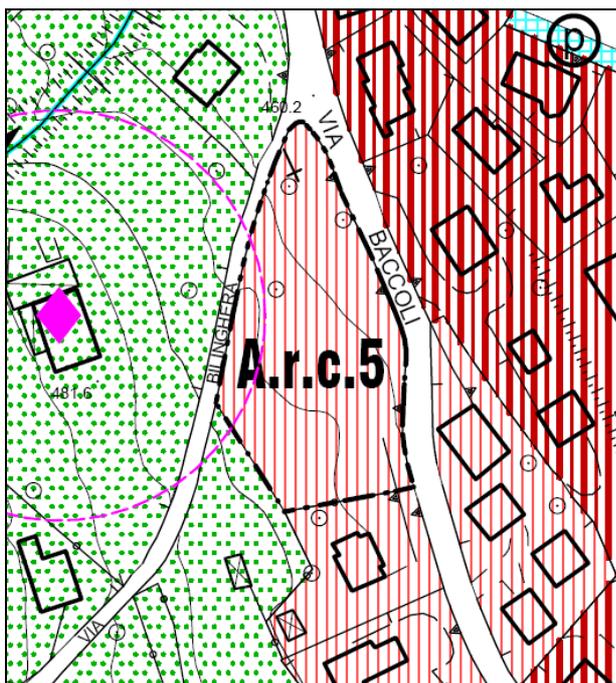


A.r.c.4: vista da via san Silvestro



A.r.c.4: vista da via san Silvestro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 5 – A.r.c.5



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
2.943,80	0,60	35,33	6,80	5.299,50

Arc5 – via Bilinghera, via Baccoli

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca tra via Bilinghera e via Baccoli, su un terreno in leggero declivio, in adiacenza all'abitato del capoluogo di più recente urbanizzazione.

L'accesso all'area può avvenire da entrambe le strade comunali.

NOTA: ambito aggiuntivo.

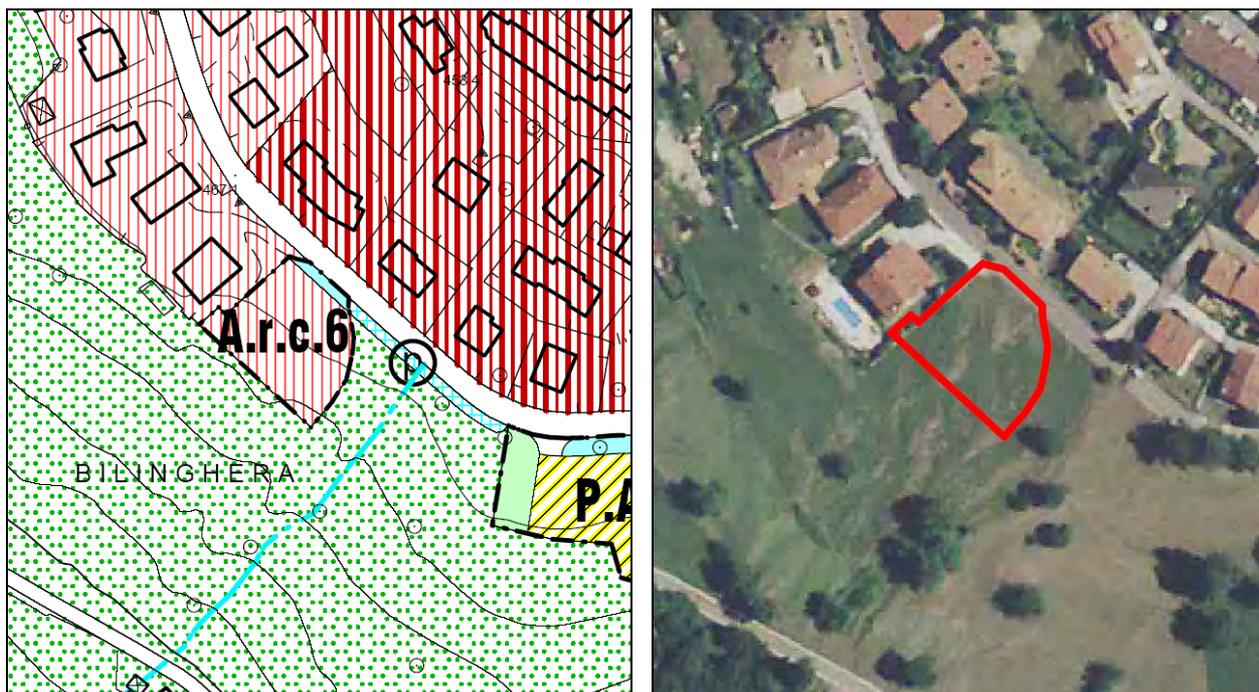
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- rispetto del vincolo relativo alla distanza dall'allevamento limitrofo.



A.r.c.5: vista da via Baccoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 6 – A.r.c.6



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
1.101,65	0,60	13,22	6,80	1.982,97

Arc6 – via Baccoli – via Madonna della Neve

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca tra via Madonna della Neve e via Baccoli, su un terreno in declivio, in adiacenza all'abitato del capoluogo di più recente urbanizzazione.

L'accesso all'area può avvenire da entrambe le strade comunali. Lungo via Baccoli il Piano prevede, in sede di attuazione dell'ambito che si assesta sulla strada stessa, la realizzazione di parcheggi pubblici come dal presente disegno urbanistico e secondo le quantità definite nelle NTA del DdP.

NOTA: ambito in parte pregresso e in parte aggiuntivo.

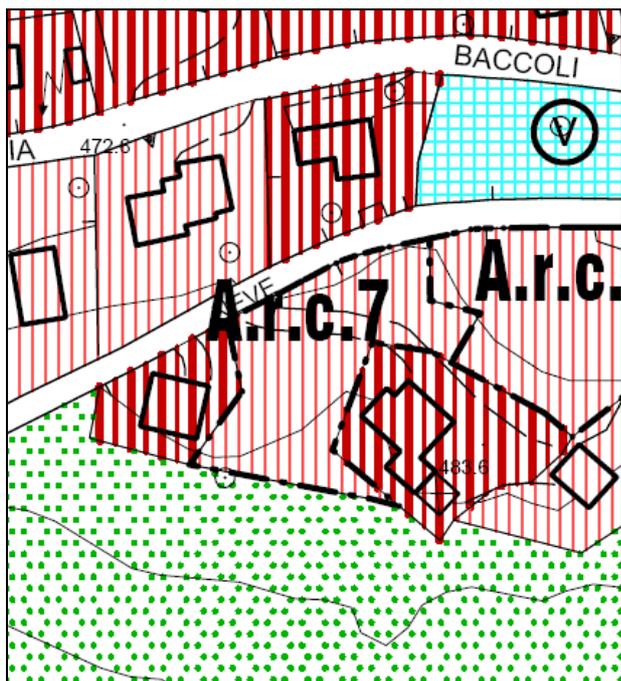
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



A.r.c.6: vista da via Baccoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 7 – A.r.c.7



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
1.342,10	0,60	16,11	6,80	2.416,50

Arc 7 – via Madonna della Neve

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'ambito si assesta su via Madonna della Neve e si sviluppa su un terreno in declivio compreso tra edificazioni di tipo residenziale. Insieme all'Arc8 il Piano definisce la ricucitura urbanistica delle aree parzialmente edificate a contorno.

NOTA: ambito aggiuntivo.

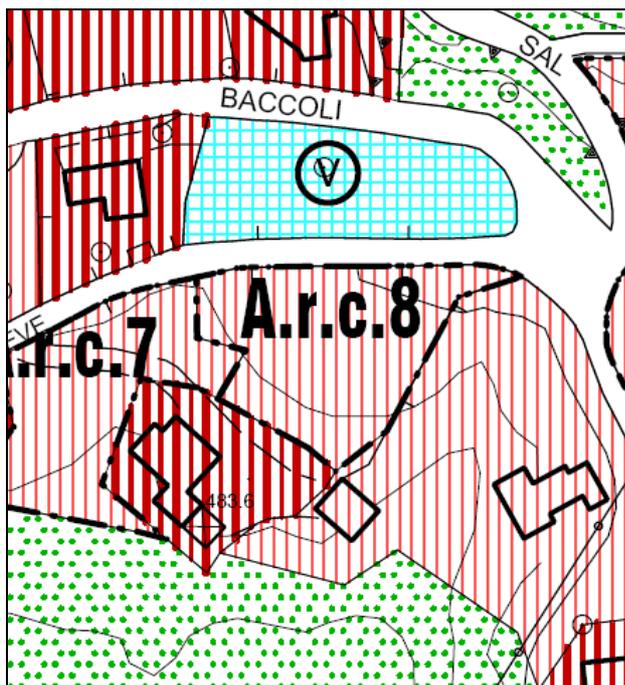
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



A.r.c.7: vista da via Madonna della Neve

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 8 – A.r.c.8



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
1.512,45	0,60	18,15	6,80	2.722,50

Arc8 – via Madonna della Neve

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'ambito si assesta su via Madonna della Neve e si sviluppa su un terreno in declivio adiacente ad edificazioni di tipo residenziale. Insieme all'Arc7 il Piano definisce la ricucitura urbanistica delle aree parzialmente edificate a contorno.

NOTA: ambito aggiuntivo.

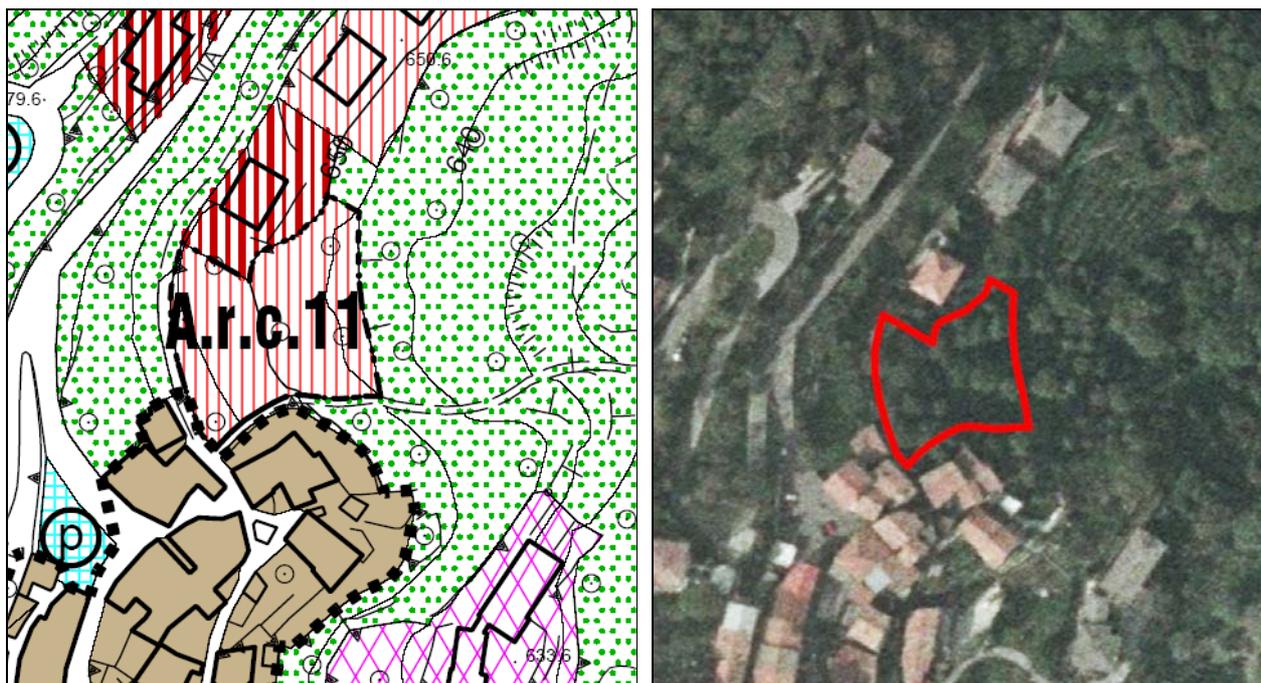
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



A.r.c.8: vista da via baccoli

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 11 – A.r.c.11



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
1.479,00	0,60	17,75	6,80	2.662,50

Arc11 – via San Nazario (Anfurro)

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca nella frazione di Anfurro, lungo via S.Nazario, su un terreno in declivio a valle della strada stessa. L'ambito è compreso tra aree residenziali consolidate ed il nucleo di antica formazione.

L'accesso all'area può avvenire da via Bergamo.

NOTA: ambito pregresso.

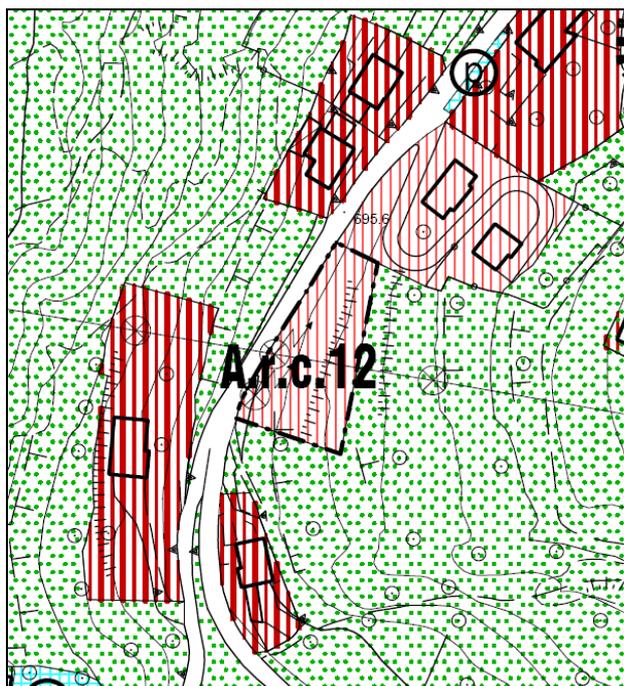
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- dovrà essere prestata particolare attenzione alla collocazione delle abitazioni affinché mantengano una congrua distanza dall'edificato antico al fine di conservare il più possibile la leggibilità del margine esterno del nucleo di antica formazione.



A.r.c. 11: vista da via Bergamo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 12 – A.r.c.12



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m	V max m ³
m ²	m ² /m ²	ab	m	m ³
1.198,40	0,60	14,38	6,80	2.157,00

Arc 12 – via San Nazзарo

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'ambito si colloca lungo ad Anfurro in via S. Nazзарo sul versante in declivio posto a valle caratterizzato da alberi da frutto. L'accesso al lotto avviene dalla strada principale che serve gli ambiti residenziali consolidati adiacenti all'area di trasformazione.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- mantenimento del varco insediativo tra Anfurro di Sopra e di Sotto, da perseguire mediante l'ottimale localizzazione delle volumetrie: si prescrive che l'edificazione avvenga nella porzione in adiacenza all'edificato esistente



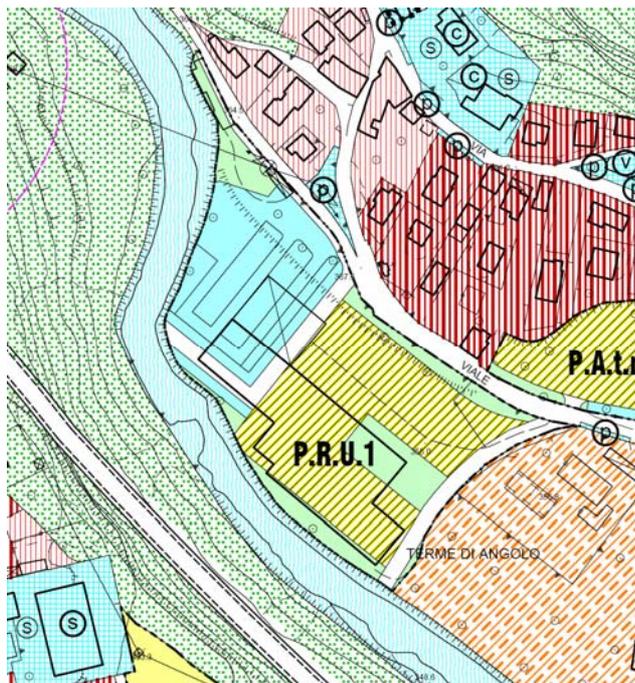
A.r.c. 12: vista da via San Nazzaro



A.r.c. 12: vista da via San Nazzaro

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - P.R.U. 1



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo	P1 Minimo	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	V max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
6.533,38 residenziale 35%	0,60	78	3.920,03	780	1.170					11.700,00	12,00
12.133,42 alberghiero 65%	0,60	146	7.280,05	2.920	4.380					21.900,00	15,00
18666,80		224		3.700	5.550	3.700	5.550	2337,30	7501,05	33.600,00	

P.R.U.1 Ex Imbottigliamento - viale delle Terme

L'ambito è soggetto a Piano di Riqualificazione Urbanistica attraverso Programma Integrato d'Intervento, secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda. L'attuazione dell'ambito può avvenire anche per stralci da definire in sede di convenzionamento nel rispetto di un progetto complessivo per l'intera area soggetta a Piano di recupero Urbanistico.

Comprende le aree interessate dall'ex impianto di imbottigliamento collocato lungo viale delle Terme a ridosso del Parco Termale.

Intento del Piano è il recupero di un'area ex produttiva attraverso la riqualificazione di un ambito urbano centrale rispetto all'abitato del capoluogo e di Mazzunno. Il Piano prevede l'individuazione di destinazioni a mix funzionale (residenziale e alberghiero) secondo le quantità definite dalla presente scheda. All'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico è inoltre prevista:

- la collocazione delle strutture di partenza/arrivo della funivia Angolo T.-Vareno;
- la collocazione della stazione di pompaggio dell'acqua termale;
- la realizzazione di parcheggi multipiano.

Si valuti la possibilità di subordinare l'attuazione delle previsioni ad un Accordo di programma con il coinvolgimento della Provincia di Brescia e della Provincia di Bergamo (visto il coinvolgimento del demanio sciabile della Presolana nella previsione specifica della funivia) per la definizione della fattibilità esecutiva dell'intervento.

NOTA: ambito consolidato soggetto riqualificazione.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.
- verifica della presenza di eternit e di cisterne interne e corretto smaltimento delle stesse.
- in considerazione della destinazione mista dell'ambito e della vicinanza di ambiti residenziali: verifica dell'eventuale impatto acustico ai sensi dell'art.5 della DGR VII/8313 del 08.03.2002 in attuazione della Legge 447/1995 e della L.R. n.13/2001.
- considerata la sensibilità e l'importanza della zona per la presenza della sorgente di acque minerali con annessa concessione mineraria soggetta a specifica normativa e tutela,
 1. al fine di una tutela preventiva: realizzazione di approfondimenti idro-geologici sulle caratteristiche degli acquiferi presenti;
 2. al fine di una corretta opera di tutela e adeguata predisposizione con opportuni sistemi di salvaguardia ambientale: realizzazione di area di tutela assoluta e di rispetto nonché preventiva realizzazione e/o adeguamento degli impianti tecnologici quali fognature, depuratore ecc.
- programmazione di una nuova fermata delle autolinee a servizio dell'ambito e delle nuove funzionalità da insediarsi.
- si subordina l'attuazione dell'ambito ad accordo di programma, valutazione d'incidenza ed ulteriore compatibilità da parte della Provincia al PTCP;
- si subordina l'attuazione dell'ambito ad ulteriore verifica della compatibilità geologica da parte della Regione a seguito di rilievi di approfondimento e rimozione delle criticità geologiche in essere.

RACCOMANDAZIONI:

- considerata la possibilità che nel sottosuolo e nelle acque sotterranee siano presenti sostanze contaminanti (per la precedente presenza dell'attività produttiva): valutare l'opportunità di accertare e assicurare un alto livello di protezione con le modalità previste dall'art.42 del D.Lgs 152/2006 sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla Tab.1, colonna A dell'allegato 5 del D.Lgs. richiamato.

COMPONENTE GEOLOGICA:

- L'area indicata come "P.R.U. 1" si trova in un settore della piana di fondovalle del torrente Dezzo che le valutazioni di carattere geologico hanno portato a considerare come potenzialmente alluvionabile. Nell'ambito dello studio geologico del maggio 2005 erano state condotte delle verifiche idrauliche che avevano messo in evidenza la pericolosità dell'area nei confronti delle piene del torrente. L'area era stata pertanto assegnata alla classe 4 di fattibilità e compresa nelle categoria Eb - aree coinvolgibili in fenomeni a pericolosità elevata per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio - delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico relative al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico). Successivamente, già nel corso del 2005, in quel tratto del torrente Dezzo sono stati eseguiti degli interventi di sistemazione idraulica che hanno consentito di contenere i fenomeni erosivi e hanno modificato le condizioni locali di deflusso migliorandole. Nell'ambito dello studio geologico del settembre 2009 è stata mantenuta prudenzialmente la valutazione del maggio 2005 rimandando ad una nuova verifica da condurre sulla base di un rilievo topografico aggiornato del tratto di torrente in esame. Eventuali interventi nell'area in esame potranno essere realizzati solo dopo studi ed interventi che consentano la messa in sicurezza delle aree stesse ed una conseguente rivalutazione delle condizioni di fattibilità. In particolare è necessario che si rivedano le condizioni di pericolosità con verifiche idrauliche condotte sulla base di sezioni ricavate da un rilievo topografico aggiornato del tratto di torrente in esame e che sulla base dei risultati delle verifiche siano dimensionate le opere eventualmente necessarie per ridurre la pericolosità dell'area consentendone l'attribuzione ad una categoria del PAI di pericolosità minore e l'assegnazione ad una classe di fattibilità diversa dalla classe 4. La riclassificazione sarà oggetto di una variante urbanistica e dovrà essere fatta

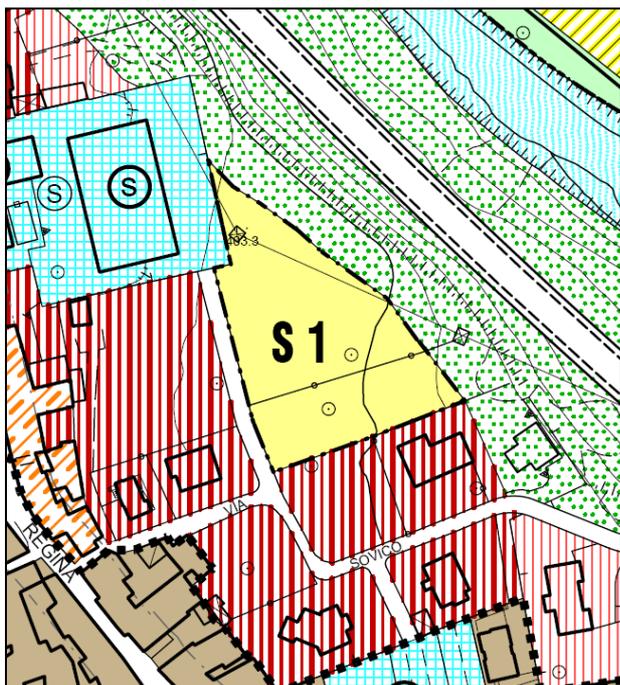
successivamente alla realizzazione delle opere sulla base di uno studio geologico finalizzato a rivalutare le condizioni di pericolosità che dovrà essere condotto in riferimento alle indicazioni contenute nella d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 (punto 5.1.2.). Poiché la riclassificazione comporta anche una modifica alla Carta delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico relative al P.A.I. per lo studio geologico, oltre al parere di compatibilità con PTCP della Provincia di Brescia dovrà essere richiesto anche il parere alla Regione Lombardia.



P.R.U.1: vista da via Salvo D'Acquisto

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 1 - S1



Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max	P1 (n.1posto auto/ 2mq Sc)
m ²		m ²	m	numero
3.347,35	1/40	83,68	4,5	42

S1 spazio libero collettivo- via Sovico

L'area è individuata su terreni di proprietà comunale a valle della struttura scolastica e della palestra del capoluogo.

Il piano prevede la realizzazione di un'ampia piazza da dedicare al mercato settimanale servita da parcheggi. Il servizio aggiuntivo rappresenta un' importante integrazione delle strutture scolastiche e sportive adiacenti.

NOTA: ambito previgente.

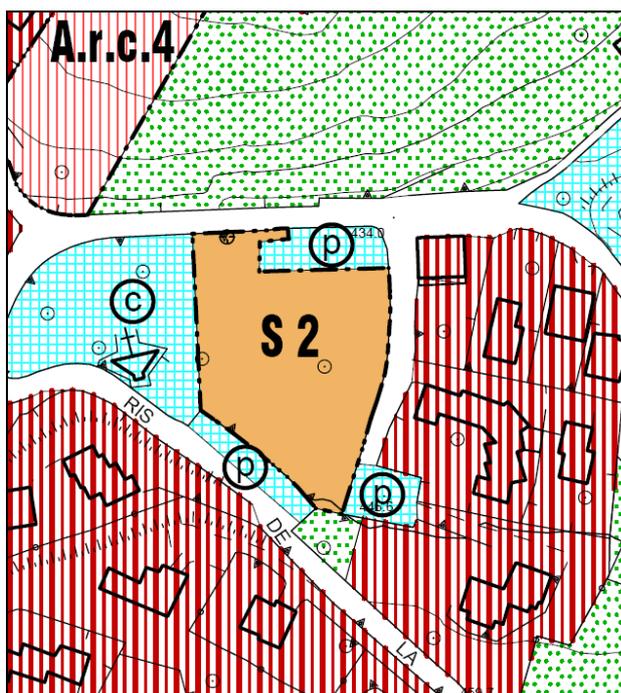
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



S 1: vista da via Sovico

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 2 – S2



Sf superficie fondiaria	Uf utilizzo fondiario mq/mq	Slp superficie lorda di pavimento	H max	P1 (alberato) 30% Slp
m ²		m ²	m	mq
3.247,25	0,60	1.948,35	9,50	584,5

S2 attrezzature di interesse comune- via Ris de la Sal-via San Silvestro

L'area si colloca nel capoluogo lungo via S.Silvestro, a valle di via Ris de la Sal. L'ambito di trasformazione è adiacente a due aree a parcheggio che si assestano sulle strade comunali sopra richiamate e ad un'area per attrezzature di interesse comune dedicata a servizi religiosi. Il Piano prevede la realizzazione della nuova sede del centro anziani presso la quale risiederanno anche alcune associazioni locali.

NOTA: ambito previgente.

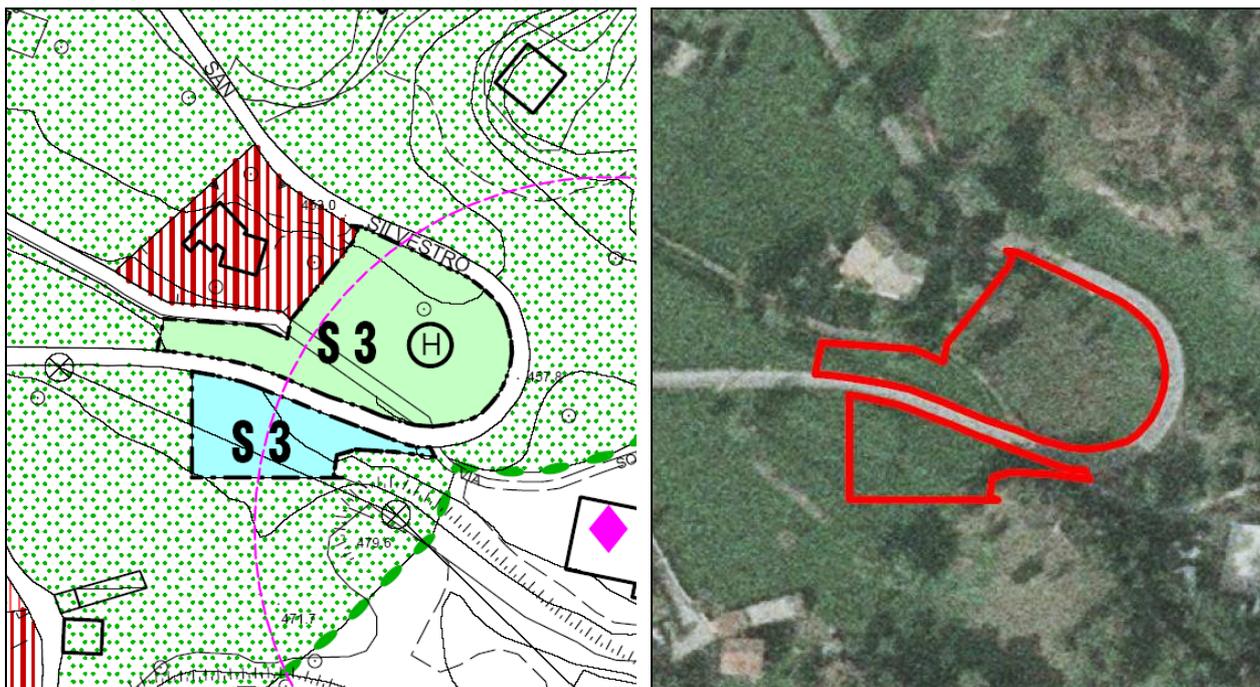
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- considerata la vicinanza della SP294: verifica di quanto richiamato all'art.8 della Legge 447/95 lettera e) ("Nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2" - strade di tipo A-B-C-D-E) che impone l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico.



S 2: vista da via San Silvestro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 3 – S3



Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m ²		m ²	m
2.872,70 verde	1/40	71,81	4,5
1.126,75 parcheggio	1/40	28,16	4,5

S3 verde pubblico e parcheggio pubblico – via San Silvestro

L'area si colloca nel capoluogo, nelle vicinanze degli ambiti residenziali di più recente urbanizzazione.

L'ambito di trasformazione è distinto in due aree poste a monte e a valle di via S.Silvestro: il Piano prevede la realizzazione di un'area verde da destinare alla realizzazione di una piattaforma per atterraggio elicotteri servita da un'ampia area a parcheggio.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione;
- è esclusa la realizzazione di volumetrie a servizio dell'AdT nella porzione di area a sud della strada destinata a parcheggio.
- verifica di eventuali prescrizioni ENAC.

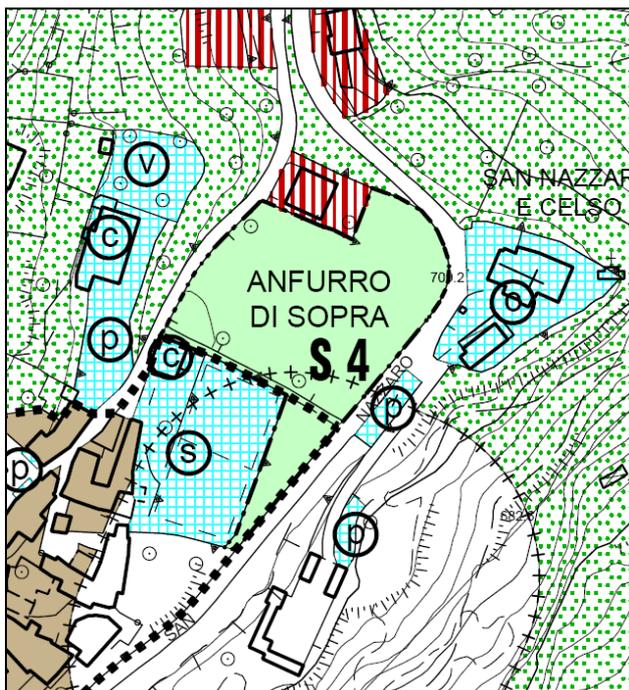


S 3: vista da via San Silvestro



S 3: vista da via San Silvestro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 4 – S4



Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta	H max
m ²		m ²	m
3.787,90	1/40	94,69	4,5

S4 verde pubblico attrezzato – via San Nazzaro

L'area è individuata su terreni di proprietà comunale e si colloca nella frazione di Anfurro. L'ambito rappresenta un naturale prolungamento dell'area destinata ad attrezzature sportive in essere. Il Piano prevede la realizzazione di un'ampia area da dedicare a verde pubblico attrezzato che oltre a completare le attrezzature sportive limitrofe consentirà la valorizzazione delle strutture religiose poste lungo via SS.Nazzaro e Celso.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI: verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



S 4: vista da via san Nazario

I tecnici estensori

esine, marzo 2010