

comune di cerveno

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 7 gennaio 2010

## schede ambiti di trasformazione

### variante n.1 / 2014 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....

#### pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. elena palestri • arch. ariela rivetta

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

elena palestri  
architetto  
via aria libera, 2 - 25011 stafio b.t. -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
2256

ariela rivetta  
architetto  
via montiglio, 27b - 25043 breno -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1509

#### Rapporto Preliminare

ing. marcella salvetti

#### Studio di Incidenza e Studio agronomico-forestale

dott. for. marco sangalli

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

gennaio 2014

scala 1:2000

aggiornamenti

il responsabile  
del procedimento  
giancarlo maculotti

il sindaco  
giancarlo maculotti

collaborazione

*legenda*

**a,b,c,d,e** *parte eliminata*

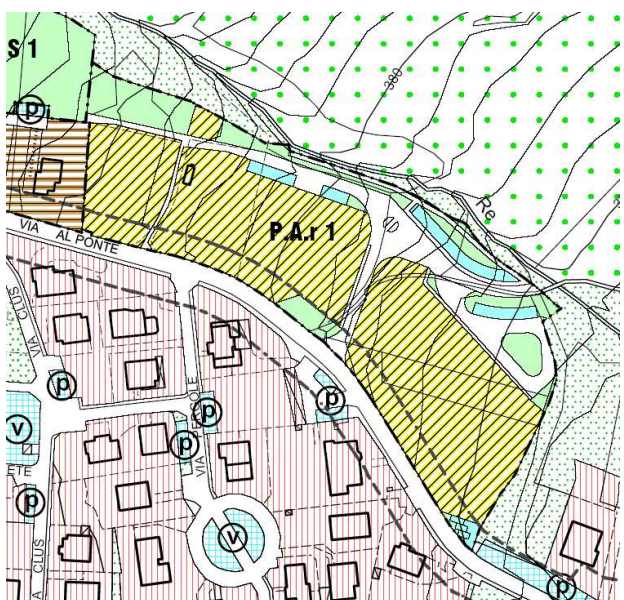
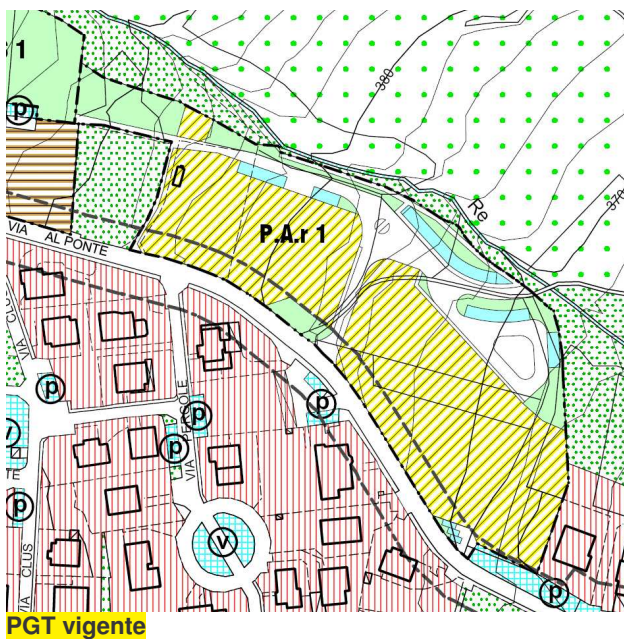
**a,b,c,d,e,** *parte modificata*



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO P.A.r1



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 15mq/ab	P1 Minimo 10mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	n°	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
17.444,95	0,23	80,24	4.012,24	1.203,60	802,40	1.412,20	1.433,75	3.204,75	11.112,15
17.202,50	0,23	88,06	4.403,45	1.320,90	880,60	1.412,20	1.112,95	3.483,05	12.816,40

## **PAr1 – via Al Ponte**

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

L'area si colloca lungo la via al Ponte (provinciale n.87 per Cerveno), via di collegamento tra l'abitato di Cerveno ed il fondovalle. L'ambito, data la collocazione, risulta facilmente ed agevolmente raggiungibile.

All'interno del piano attuativo sono previste aree a verde ed aree a parcheggio come individuato dal presente disegno.

La superficie edificabile si affaccia direttamente alla via Al Ponte ed è attraversata da una strada di penetrazione al servizio dell'ambito che consente di raggiungere le aree destinate ai parcheggi, in fronte al corso del torrente Re.

All'interno dell'ambito, in adiacenza alla strada principale, si trova inoltre la ex Calchera, manufatto storico che si intende tutelare e ristrutturare.

[Per una ottimale fruizione dei servizi dell'ambito, il Piano prevede inoltre un percorso pedonale che dalla via Al Ponte conduce alle aree verdi poste alle spalle dei lotti edificabili del Piano Attuativo.](#)

NOTA: ambito pregresso.

### **PRESCRIZIONI:**

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- obbligo di recupero della "Calchera" in accordo con l'Amministrazione Comunale
- al fine di massimizzare la qualità del servizio offerto garantendo la massima accessibilità alle reti del TPL, in sede di attuazione dell'ambito di trasformazione residenziale P.A.r1, verrà valutata l'opportunità di realizzare una nuova fermata a servizio del medesimo ambito in espansione, del vicino comparto produttivo e degli altri esistenti insediamenti limitrofi.

### **PRESCRIZIONI STUDIO GEOLOGICO:**

- nella porzione dell'ambito di trasformazione, ricadente in classe di fattibilità 4 Ca (aree di conoide attive o potenzialmente attive non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte a pericolosità molto elevata), non è consentita la realizzazione di edifici di tipo residenziale, ma soltanto tipologie di opere compatibili con la norma di cui all'art. 9, comma 7, delle Nda del PAI per le aree "Ca".

### **DISPOSIZIONI PAESISTICHE:**

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.



*vista da via al ponte verso monte*



*vista da via al ponte verso valle*



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO A.P.c.1



St superficie territoriale	Q Rapporto di copertura	Sc superficie coperta	V1 minimo 15mq/ab	P1 Minimo 10mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
17.202,50	0,23	4.403,45	1.320,90	880,60	1.412,20	1.112,95	3.483,05	12.816,40

### A.p.c1 – via Al Ponte

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

L'area si colloca lungo la via al Ponte (provinciale n.87 per Cerveno), via di collegamento tra l'abitato di Cerveno ed il fondovalle. L'ambito, data la collocazione, risulta facilmente ed agevolmente raggiungibile.

All'interno del piano attuativo sono previste aree a verde ed aree a parcheggio come individuato dal presente disegno.

La superficie edificabile si affaccia direttamente alla via Al Ponte ed è attraversata da una strada di penetrazione al servizio dell'ambito che consente di raggiungere le aree destinate ai parcheggi, in fronte al corso del torrente Re.

All'interno dell'ambito, in adiacenza alla strada principale, si trova inoltre la ex Calchera, manufatto storico che si intende tutelare e ristrutturare.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- obbligo di recupero della "Calchera" in accordo con l'Amministrazione Comunale
- al fine di massimizzare la qualità del servizio offerto garantendo la massima accessibilità alle reti del TPL, in sede di attuazione dell'ambito di trasformazione residenziale P.A.r1, verrà valutata l'opportunità di realizzare una nuova fermata a servizio del medesimo ambito in espansione, del vicino comparto produttivo

e degli altri esistenti insediamenti limitrofi.

#### PRESCRIZIONI STUDIO GEOLOGICO:

- nella porzione dell'ambito di trasformazione, ricadente in classe di fattibilità 4 Ca (aree di conoide attive o potenzialmente attive non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte a pericolosità molto elevata), non è consentita la realizzazione di edifici di tipo residenziale, ma soltanto tipologie di opere compatibili con la norma di cui all'art. 9, comma 7, delle NdA del PAI per le aree "Ca".

#### DISPOSIZIONI PAESISTICHE:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.



*vista da sud*

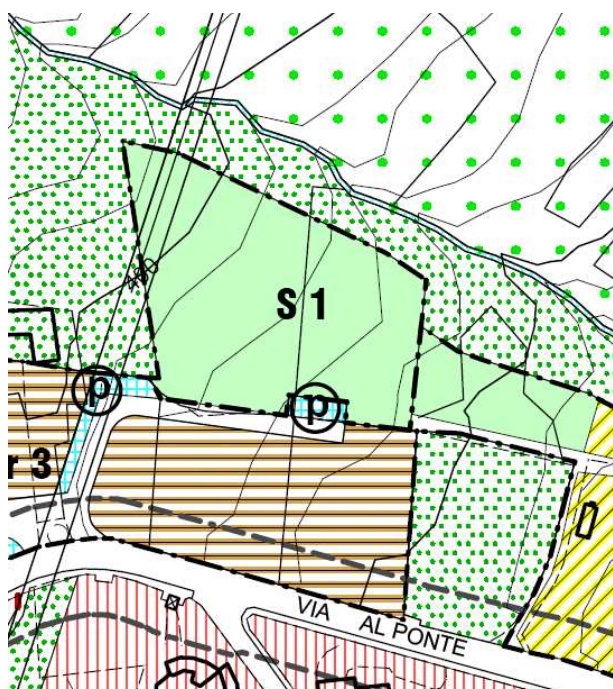


*vista da nord -est*

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO S1



St superficie territoriale	Q Rapporto di copertura	Sc Superficie coperta (mq)	H max (m)	P1 (n.1posto auto ogni 2 mq Sc)	V verde individuato	P parcheggio individuato	Strade individuate
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	n	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
3.613,55	0,025	90,35	4,5	45,16	3.613,55	/	/

### S1 – via al Ponte

L'ambito a servizi destinato a verde si trova alle spalle dell'edificio, verso nord. si trova a ridosso di un ambito residenziale già convenzionato (VDr3) ed a monte di un ambito di trasformazione residenziale (PAr1).

NOTA: ambito pregresso.

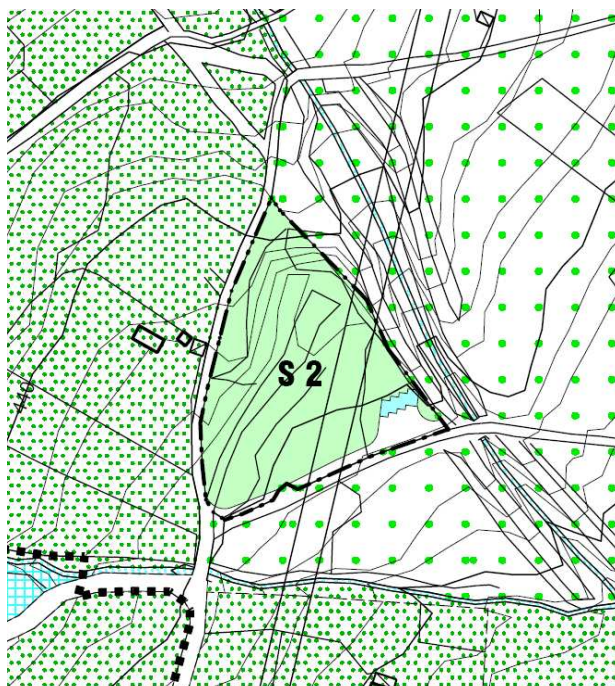
PRESCRIZIONI: verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.



*vista da argine torrente re*



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO S2



St superficie territoriale	Q Rapporto di copertura	Sc Superficie coperta (mq)	H max (m)	P1 (n.1posto auto ogni 2 mq Sc)	V verde individuato	P parcheggio individuato	Strade individuate
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	n	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
3.989,15	0,025	99,73	4,5	49,86	3.559,00	204,55	225,60

### S2- via Santo Stefano

L'ambito di trasformazione a servizi si trova a valle del nucleo di antica formazione, all'esterno del tessuto urbano consolidato. Raggiungibile da via Santo Stefano, si trova in riva alle sponde del Torrente Re.

Per tale ambito è prevista la realizzazione di un'area a verde, parco e/o parco attrezzato, servita da alcuni parcheggi per la sosta delle auto. Per le aree a verde le norme di piano definiscono un rapporto di copertura ed un'altezza massima per la realizzazione di chioschi, ristoranti, ripostigli, servizi igienici. Attualmente l'area è utilizzata per il conferimento temporaneo di materiali inerti.

NOTA: ambito pregresso.

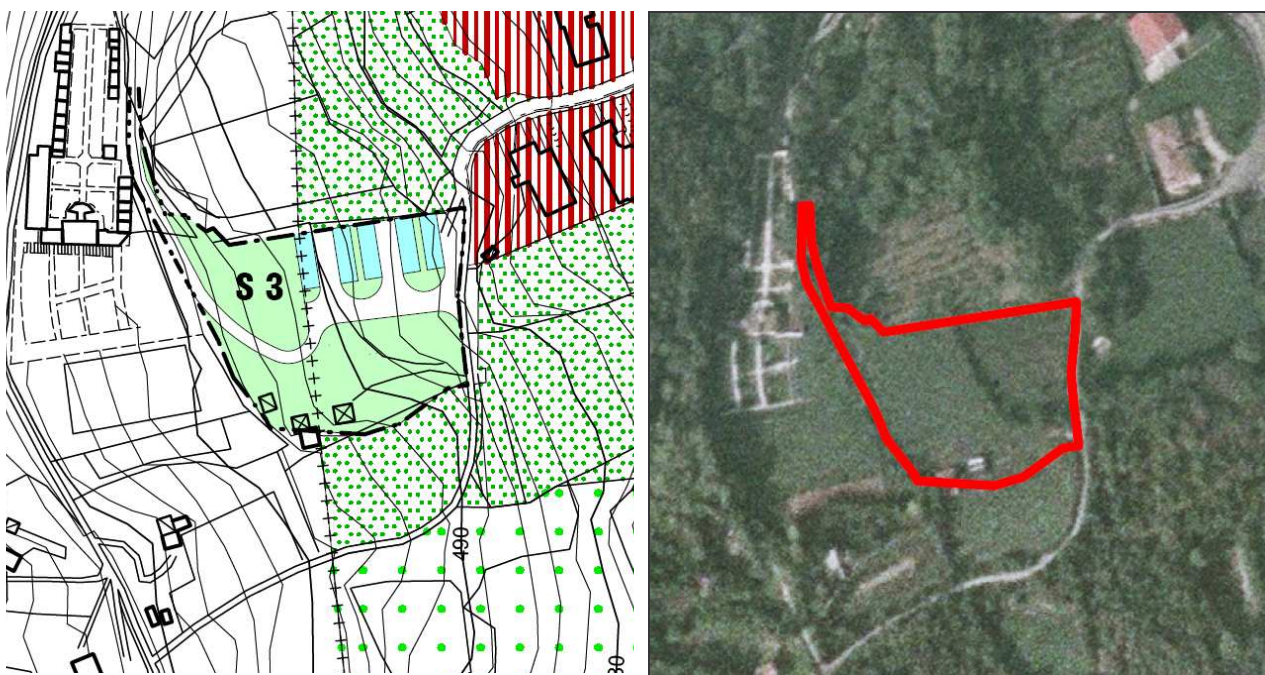
#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- mantenere e ripristinare la vegetazione a bosco presente.



*vista da via santo stefano*

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO S3



St superficie territoriale	Q Rapporto di copertura	Sc Superficie coperta (mq)	H max (m)	P1 (n.1 posto auto ogni 2 mq Sc)	V verde individuato	P parcheggio individuato	Strade individuate
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	n	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
4.176,25	0,025	104,41	4,5	52,20	2.527,35	1.273,70	375,15

### S3 – via San Martino

L'ambito si colloca a valle del cimitero comunale, parzialmente in fascia di rispetto dello stesso. È prevista una strada di collegamento tra l'ambito e la strada esistente che dal nucleo di antica formazione porta alla struttura cimiteriale.

Per tale ambito è prevista la realizzazione di un'area a verde, parco e/o parco attrezzato, servita da alcuni parcheggi per la sosta delle auto. La realizzazione dei parcheggi aumenta la dotazione delle aree di sosta a servizio della struttura cimiteriale collocata a monte dell'area. Per le aree a verde le norme di piano definiscono un rapporto di copertura ed un'altezza massima per la realizzazione di chioschi, ristori, ripostigli, servizi igienici.

NOTA: ambito pregresso.

#### PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- posa di opportune opere di mitigazione ambientale lungo il perimetro dell'ambito verso il contesto paesistico.

#### PRESCRIZIONI STUDIO GEOLOGICO:

- l'ambito di trasformazione ricade nella quasi totalità in classe di fattibilità 4 Ca (aree di conoide attive o potenzialmente attive non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte a pericolosità molto elevata) e 4 Cp (aree di conoide attive o potenzialmente attive parzialmente protette da opere di

difesa e di sistemazione a monte per la quale valgono le stesse norme prescritte per la sottoclasse 4 Ca), pertanto ci si dovrà attenere scrupolosamente alle indicazioni contenute nelle specifiche norme geologiche dello Studio geologico comunale e a quanto indicato all'art. 9, comma 7, delle NdA del PAI per le aree "Ca".



***vista da valle verso monte***



***vista da valle verso monte***

*Esine, gennaio 2014*

*I tecnici Estensori*