

Regione Lombardia - Provincia di Brescia
Comune di CETO

via Marconi, 8 - 25040 - Ceto (BS) - t 0364/434018 - f 434418 - info@comune.ceto.bs.it



Piano di Governo del Territorio



il Responsabile del procedimento

Donato Filippini

il Sindaco

Donato Filippini

STUDIO Ing. Sergio BAISINI

Via Argilla, 6 -25040- Boario Terme (BS)
t. e f. 0364.533783 mail: sergiobaisini@studiobaisini.it

Pianificazione
Ing. Sergio Baisini
Arch. Michela Abondio
Ing. Antonio Acerbi

Collaborazione
Arch. Nicola Abondio

Studio agronomico
Dott. Forestale Marco Sangalli

Valutazione Ambientale Strategica
Sigeambiente (info@sigeambiente.it)

DOCUMENTO di PIANO

Schede degli ambiti di trasformazione

data _____
aprile 2014

DdP
3.3

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le presenti prescrizioni e i relativi elaborati grafici di riferimento non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata, gli ambiti sono transitoriamente soggetti alla normativa del Piano delle Regole.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene tramite Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva con sottoscrizione di tutta la documentazione approvata, convenzione inclusa.

Il Documento di Piano, non producendo effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, individua graficamente l'area dell'ambito, che rappresenta la porzione di territorio entro la quale si ritiene ammissibile la trasformazione. Non viene pertanto indicata puntualmente la perimetrazione dei Piani Attuativi, che verrà determinata dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione degli stessi.

Gli operatori interessati possono presentare una proposta di trasformazione, corredata dagli elaborati necessari a definire l'entità dell'intervento, al fine di attivare la fase preliminare di negoziazione e di prima valutazione della proposta. Tali elaborati dovranno, in particolare, dimostrarne anche la coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano, l'integrazione con il contesto urbano e la sostenibilità ambientale.

Dovranno essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria nonché l'impatto/clima acustico, evidenziando le soluzioni tecnologiche adottate per un uso razionale e sostenibile dell'energia attraverso il contenimento dei consumi e/o l'utilizzazione di fonti alternative.

Alla luce dei commi precedenti, per ciascun ambito viene fornita un'apposita scheda esplicativa che descrive, i criteri ed indirizzi di pianificazione, nonché i parametri urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici da rispettare. Il rispetto di tali criteri ed indirizzi costituisce elemento di valutazione delle proposte.

Con riferimento alle indicazioni contenute nelle schede, si richiamano le definizioni dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi definiti nel Capo 2 del Titolo I delle norme del Piano delle Regole.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei seguenti Capi del Titolo II delle norme del Piano delle Regole:

7 - Vincoli all'uso dei suoli

3 - Norme specifiche

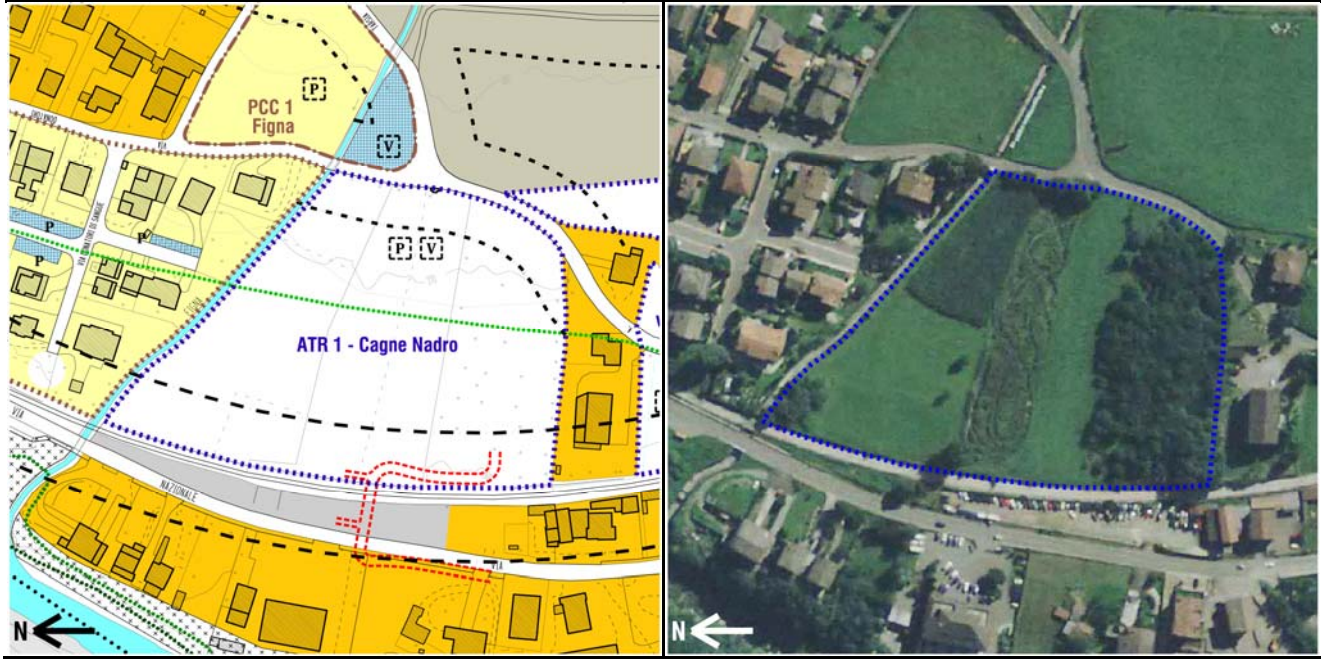
9 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

ed in generale le disposizioni contenute nelle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, ove pertinenti.

Al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi liberi, la valutazione previsionale del clima acustico (qualora dovuta ai sensi della L. 447/97 art. 8 comma 3 e della L.R. 13/01 art. 5) dovrà essere predisposta in fase di pianificazione attuativa ed allegata agli elaborati di Piano Attuativo.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i parametri previsti dal R.L.I.T. della Regione Lombardia.

Ambito di Trasformazione Residenziale n°1 **ATR 1 - Cagne Nadro**



Area posta a est del tracciato ferroviario e a sud del torrente Figna, interclusa tra questi due tracciati, via A. Tarsia e un'area già edificata a sud. Attualmente l'area è libera.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	23.380	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	1	H max	Altezza massima	11 (tre piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	23.380	Ab	Abitanti insediabili	156

Si tratta di conferma di ambito pregresso da PRG a destinazione residenziale e soggetto a piano attuativo.

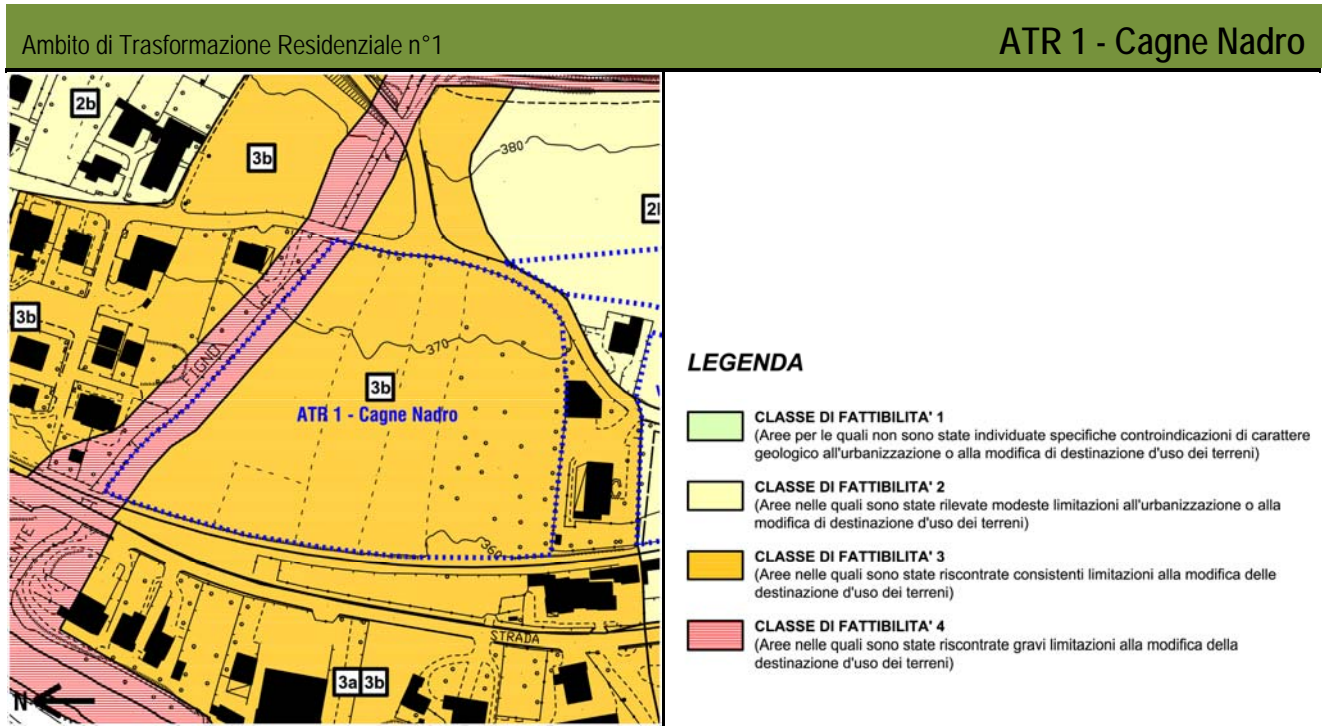
Fino al 30% del volume edificabile dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata.

Il tracciato del torrente Figna segna il confine del fondo interessato, questa presenza richiede una opportuna tutela.

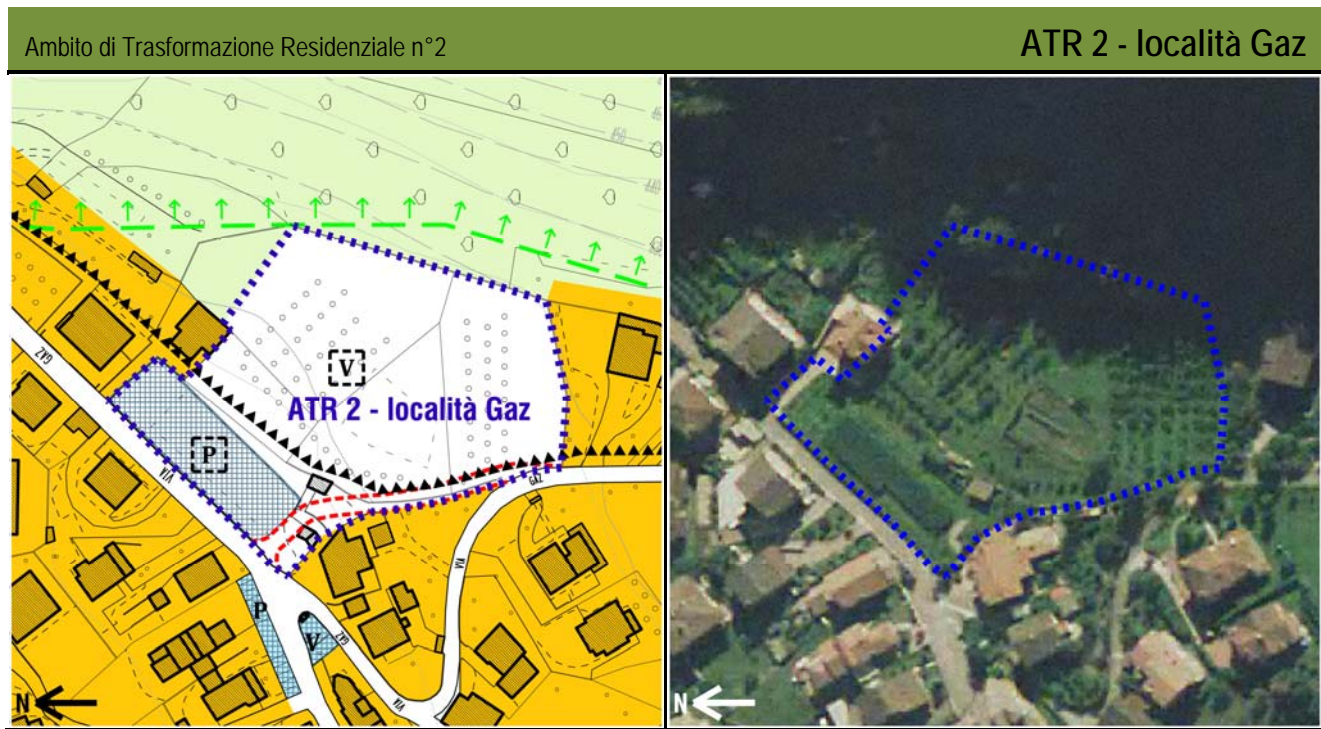
Destinazione prevalente	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc di cui una superficie pari almeno a 3.00 mq/100 mc dovrà essere attrezzata per il gioco, in appezzamenti non inferiori a 500 mq.
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc
	ulteriori aree a servizi:	8.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche e requisiti ambientali	La presenza del torrente Figna e del relativo corridoio/connessione della Rete Ecologica Comunale lungo il confine nord dell'ambito comporta la necessità di realizzare idonee mitigazioni ambientali, mediante l'interposizione di un'opportuna fascia boscata tra l'ambito e il corridoio, al fine di mantenere un'opportuna area di rispetto. Il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno, reintegrando opportunamente parte delle essenze attualmente presenti.
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e armonizzarsi con il contesto.
Verifica accessibilità	L'area è accessibile da via Tarsia e da via Donatori di Sangue a monte del comparto; in corrispondenza del confine ovest dell'area è stato presentato uno studio di fattibilità per la realizzazione di un sottopasso che supererebbe la linea ferroviaria e la via Nazionale collegando l'area a quest'ultima arteria viaria. La viabilità di penetrazione e distribuzione tra i lotti dovrà essere progettata e realizzata a cura dei lottizzanti, concordando con l'Amministrazione Comunale i tracciati e gli innesti con la viabilità esistente.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.

<p>Altre disposizioni</p>	<p>Il piano attuativo dovrà prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale, per preservare le funzioni ecologiche dell'area, al fine di mitigare gli impatti con la Rete Ecologica Comunale.</p> <p>All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).</p>
----------------------------------	--



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



Area posta a sud est di via Gaz. Attualmente è libera.

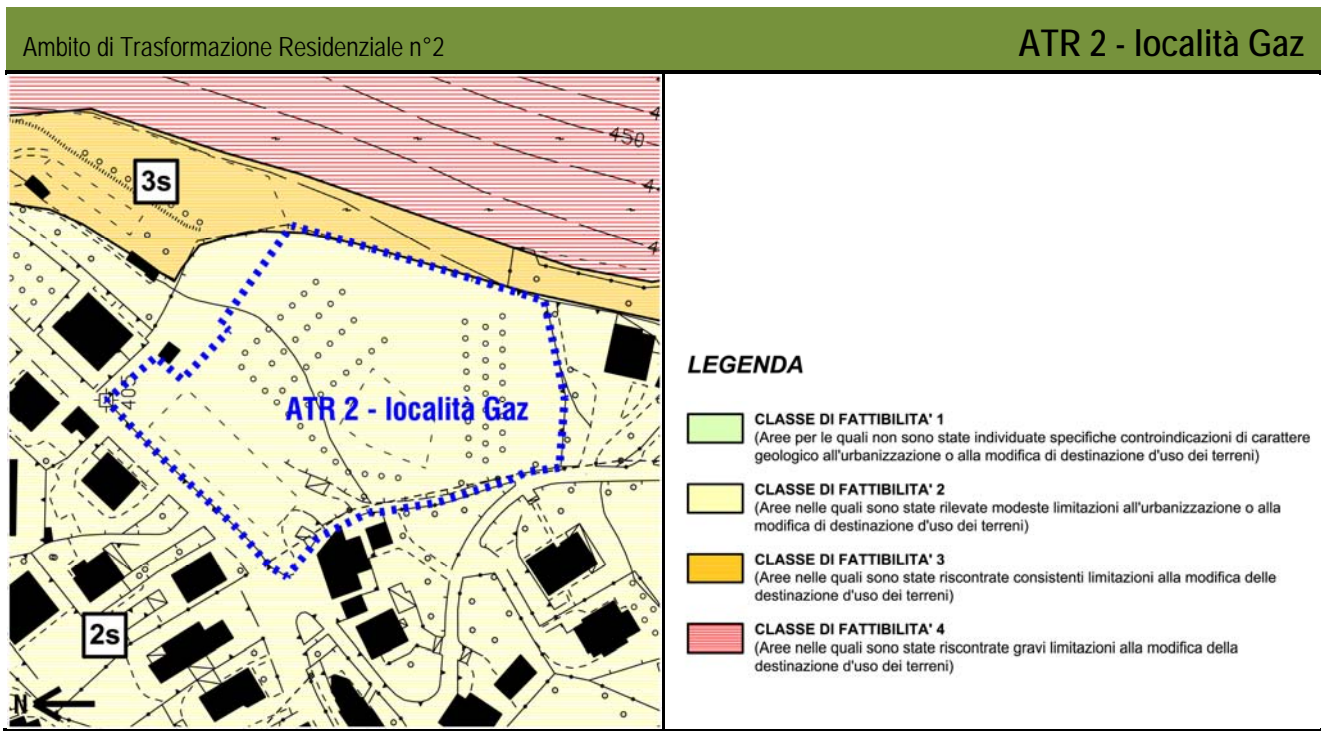
St	Superficie territoriale complessiva (mq)	8.370	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	1,5	H max	Altezza massima	11 (tre piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	12.555	Ab	Abitanti insediabili	84

Si tratta di conferma di ambito pregresso: soggetto a piano attuativo a destinazione residenziale di completamento.

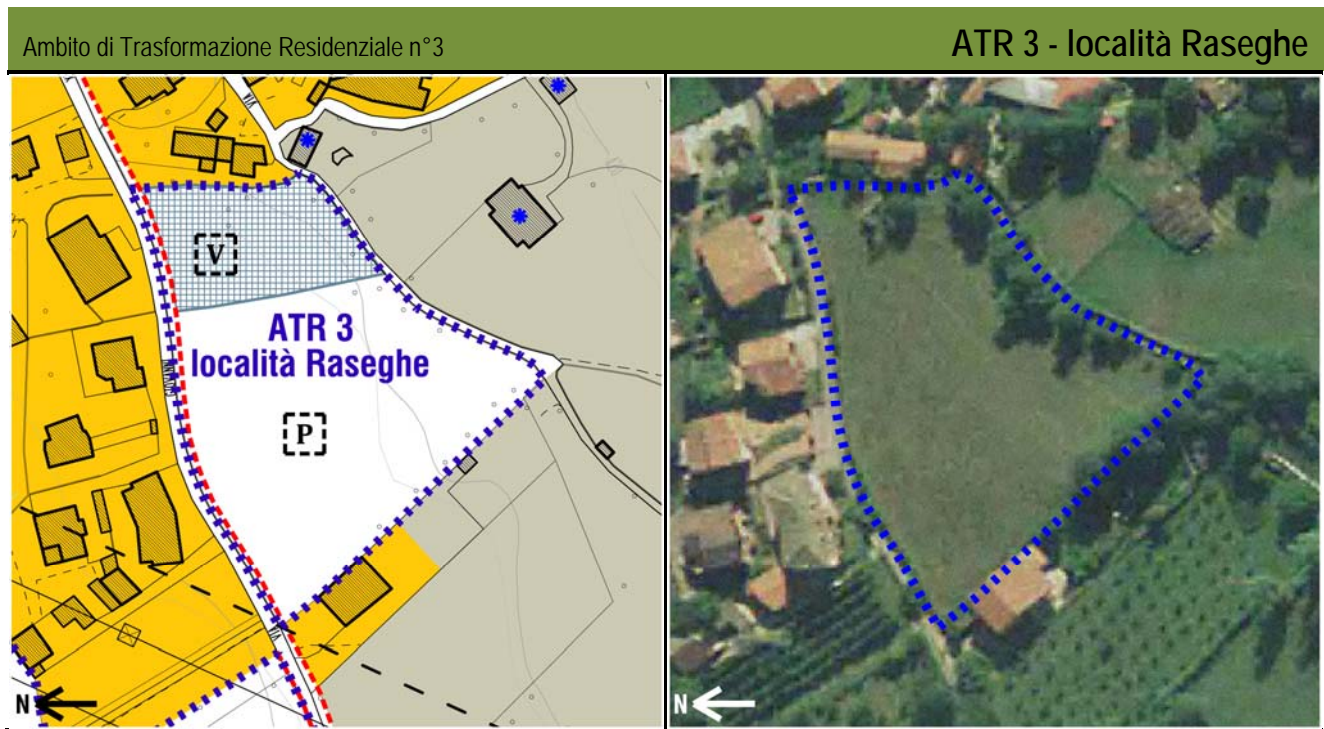
L'area si attesta in prossimità del territorio del Parco regionale dell'Adamello, ma in un'area di completamento in continuità con l'edificato esistente.

Destinazione prevalente	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	<i>verde pubblico:</i>	5.00 mq/100mc attrezzata per il gioco, in appezzamento unico continuo
	<i>parcheggi:</i>	10.00 mq/100 mc
	<i>ulteriori aree a servizi:</i>	11.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche e requisiti ambientali	La presenza del Parco dell'Adamello, a monte dell'area, comporta la necessità di particolare attenzione nel rapporto tra l'edificato e le aree soprastanti; in prossimità del confine est dell'ambito dovrà essere previsto il mantenimento di una fascia di vegetazione coerente con il resto dell'ambiente, piantumata con essenze autoctone che armonizzi il passaggio tra urbanizzato e bosco. Anche il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno.
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e armonizzarsi con il contesto.
Verifica accessibilità	L'area è accessibile da via Gaz e il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione, a cura dei lottizzanti, del collegamento viario come indicato (a carattere indicativo, da definire in fase di approfondimento progettuale del piano attuativo stesso) nelle tavole del Piano. Anche la viabilità di penetrazione e distribuzione tra i lotti dovrà essere progettata e realizzata a cura dei lottizzanti, previo concordato con l'Amministrazione Comunale.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



Area posta a monte di via Giovanni XXIII, in continuità con l'abitato sviluppatosi tra via Giovanni XXIII e via Fucina. Attualmente l'area è libera.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	6.450	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	1,5	H max	Altezza massima	11 (tre piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	9.675	Ab	Abitanti insediabili	65

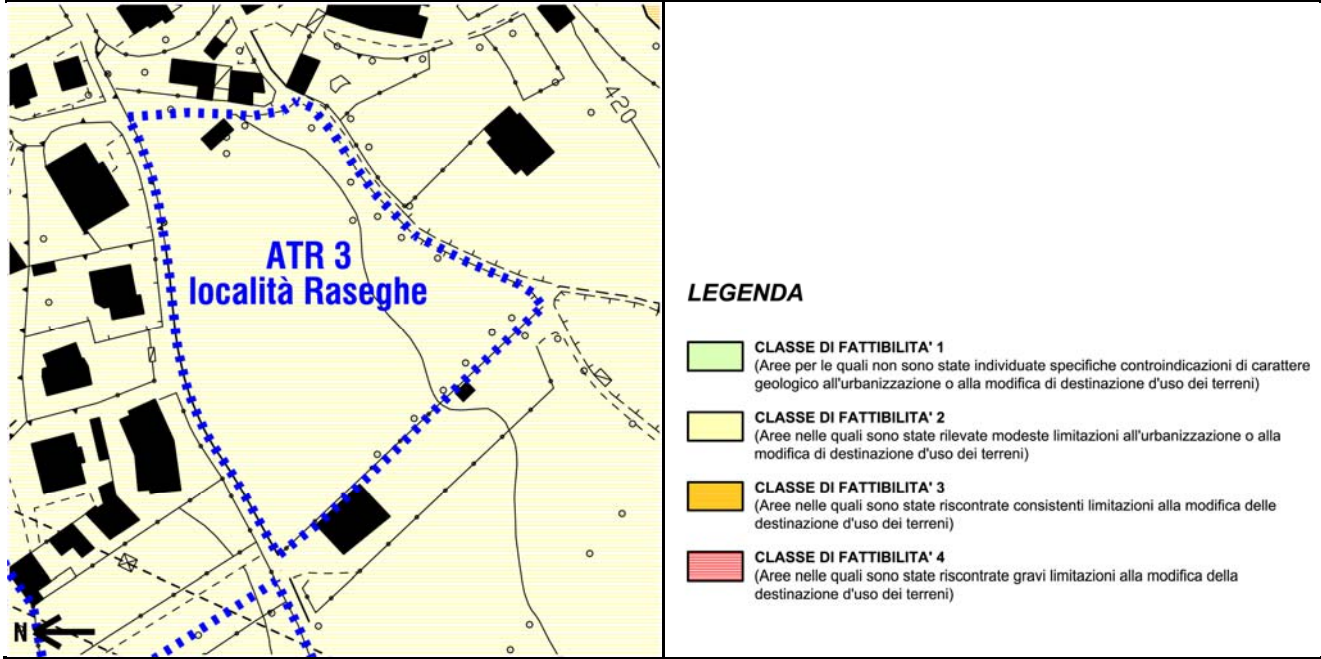
Si tratta di ambito pregresso da PRG: a destinazione residenziale di completamento, una parte già soggetta a piano attuativo; si amplia l'assoggettamento a piano attuativo all'intera zona ancora ineditata.

L'area non presenta particolari criticità nei rapporti con il contesto, essendo in continuità con l'urbanizzato esistente.

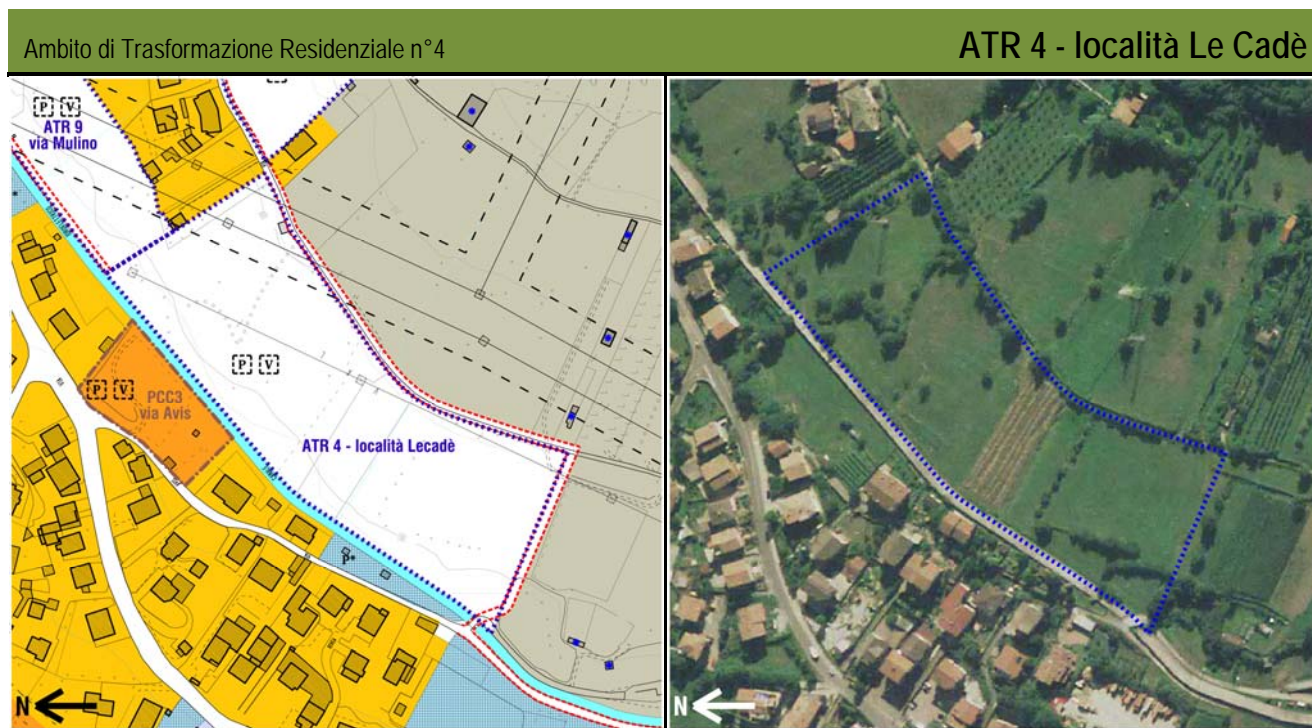
Destinazione principale	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc
	ulteriori aree a servizi:	8.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche e requisiti ambientali	L'area individuata a verde pubblico dovrà attestarsi in prossimità di via Giovanni XIII affinché sia maggiormente fruibile anche dagli abitanti delle zone limitrofe. Il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno.
Morfologia	L'edificazione dovrà integrarsi armoniosamente al contesto e all'edificato esistente.
Verifica accessibilità	L'area è accessibile da via Giovanni XXIII e il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione, a cura dei lottizzanti, dell'ampliamento e adeguamento della viabilità esistente che verranno concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di piano attuativo. Anche la viabilità di penetrazione e distribuzione tra i lotti dovrà essere progettata e realizzata a cura dei lottizzanti, previo concordato con l'Amministrazione Comunale.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).

Ambito di Trasformazione Residenziale n°3 ATR 3 - località Raseghe



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



L'area si sviluppa nella fascia tra il canale idroelettrico Montedison (confine ovest) e la strada comunale Via Giovanni XVIII (confine est) in continuità con la zona residenziale esistente. Attualmente è libera.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	23.640	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	1,0	H max	Altezza massima	11 (tre piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	23.640	Ab	Abitanti insediabili	158
	di cui per edilizia convenzionata 30%	7092			

Si tratta di conferma di ambito pregresso già soggetto a Piano di lottizzazione.

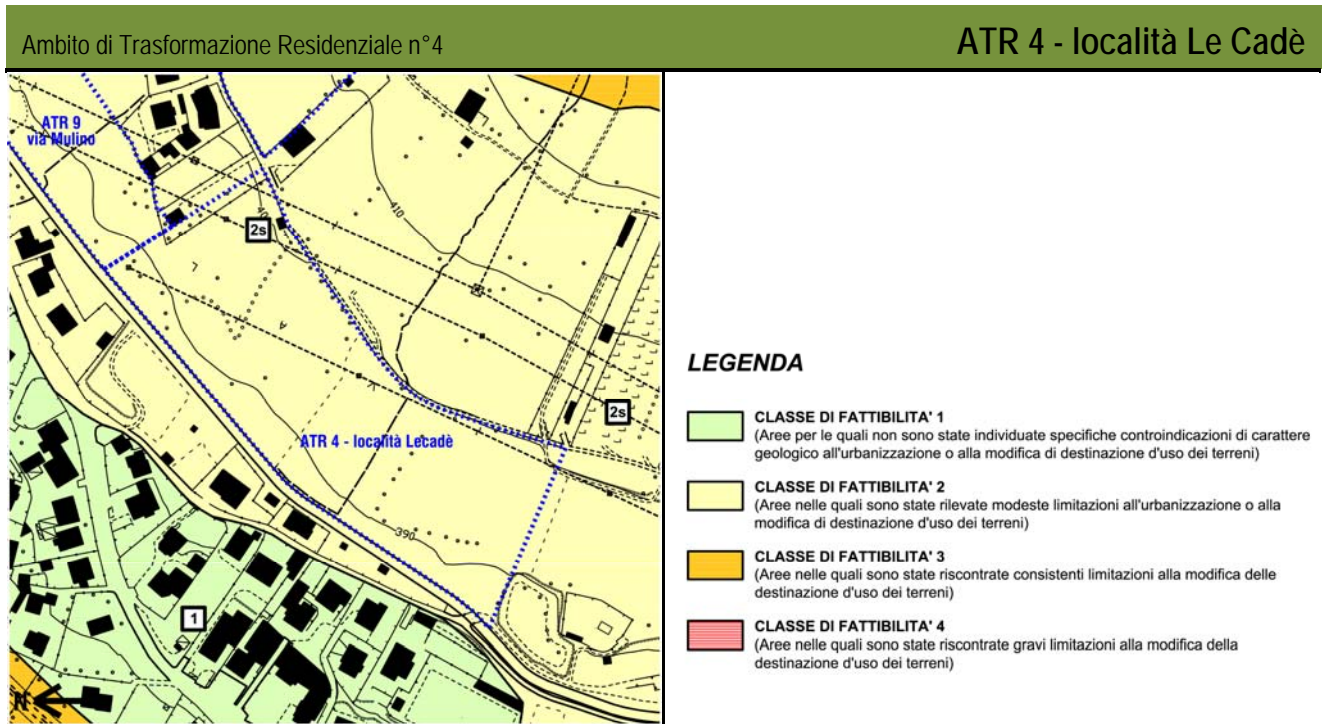
Fino al 30% del volume edificabile dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata.

L'area non presenta particolari criticità nei rapporti con il contesto, costituendo completamento dell'urbanizzato ed essendo servita dalla viabilità di accesso all'area del campo sportivo.

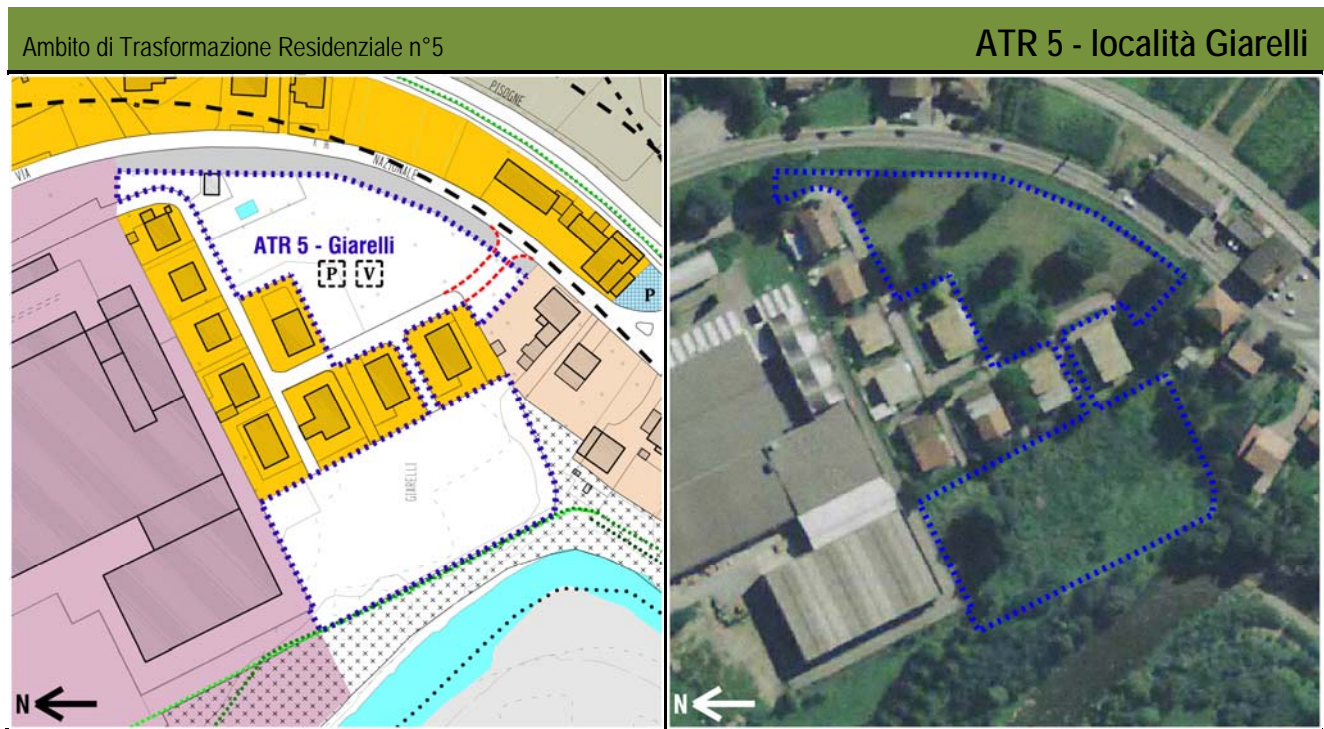
Destinazione principale	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc di cui una superficie pari almeno a 3.00 mq/100 mc dovrà essere attrezzata per il gioco, in appezzamenti non inferiori a 500 mq.
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc
	ulteriori aree a servizi:	8.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche ambientali	Al fine di mitigare gli impatti sull'area agricola di confine dovrà essere realizzata una fascia boscata di tampono, secondo le indicazioni dello studio della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi. L'area individuata a verde pubblico dovrà attestarsi in prossimità di via Giovanni XIII, nell'area a nord del comparto, affinché sia maggiormente fruibile anche dagli abitanti delle zone limitrofe e possa strutturarsi organicamente (attraverso opportuni collegamenti) in continuità con il verde pubblico in previsione nell'ambito ATR3*. Il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno. Si segnala la presenza del corso d'acqua C585-192 appartenente al reticolo idrico minore.
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e armonizzarsi con le costruzioni esistenti.
Verifica accessibilità	L'area è accessibile da via Giovanni XXIII e il piano attuativo dovrà prevedere, a cura dei lottizzanti, l'ampliamento e adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione della viabilità di collegamento con la zona a valle del canale (tratto a sud dell'ambito), come da tracciato individuato (a carattere indicativo), sulle planimetrie di PGT. Tracciati e connessioni verranno definiti dettagliatamente e concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di piano attuativo. Anche la viabilità di penetrazione e distribuzione tra i lotti dovrà essere progettata e realizzata a cura dei lottizzanti, previo concordato con l'Amministrazione Comunale.

Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



Area posta a sud dell'area artigianale NK (ex "Manifattura di Breno"), confinante a est con via Nazionale e a ovest con le fasce di rispetto del fiume Oglio.

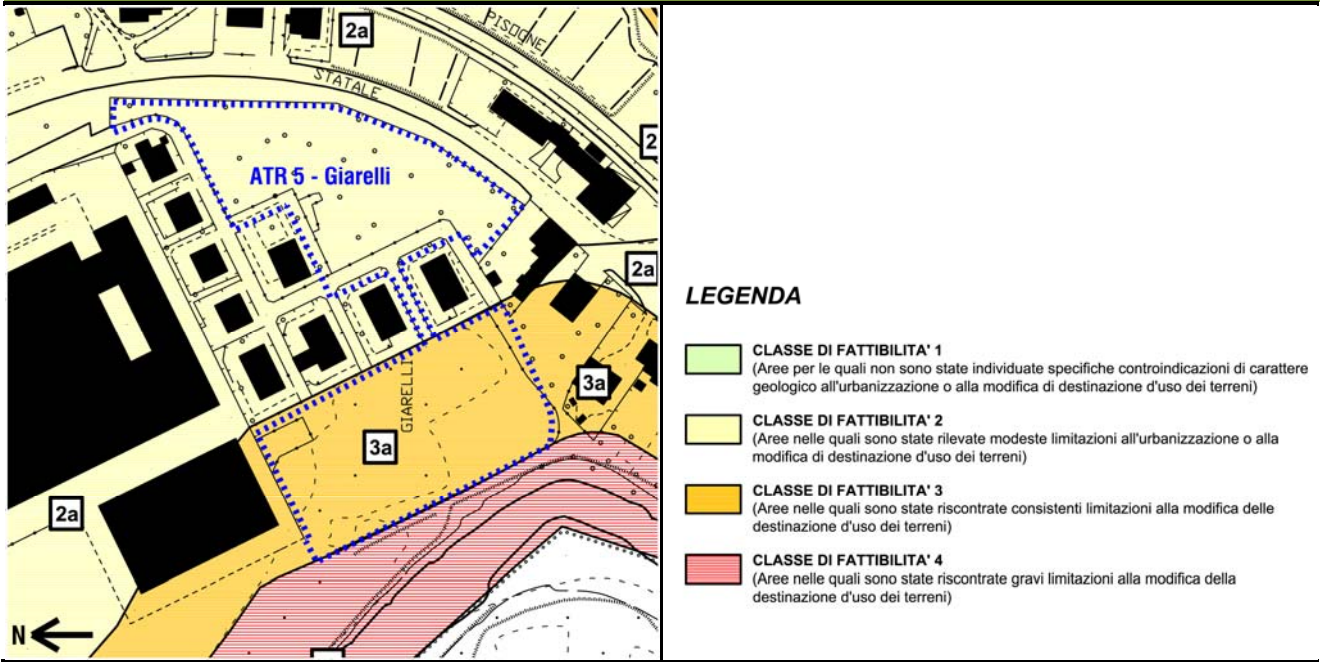
St	Superficie territoriale complessiva (mq)	12.620	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	0,5	H max	Altezza massima	8 (due piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	6.310	Ab	Abitanti insediabili	42

Si tratta di ampliamento di ambito progressivo: un'area a destinazione residenziale di completamento a ovest e un'area a standard a verde a est in prossimità di via Nazionale.

Il comparto combina la previsione di un'area a destinazione residenziale (in completamento dei lotti già edificati), alla creazione di un'area a verde attrezzato a parco a servizio del comprensorio.

Destinazione principale	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	20 mq/100 mc
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc
	ulteriori aree a servizi:	3.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

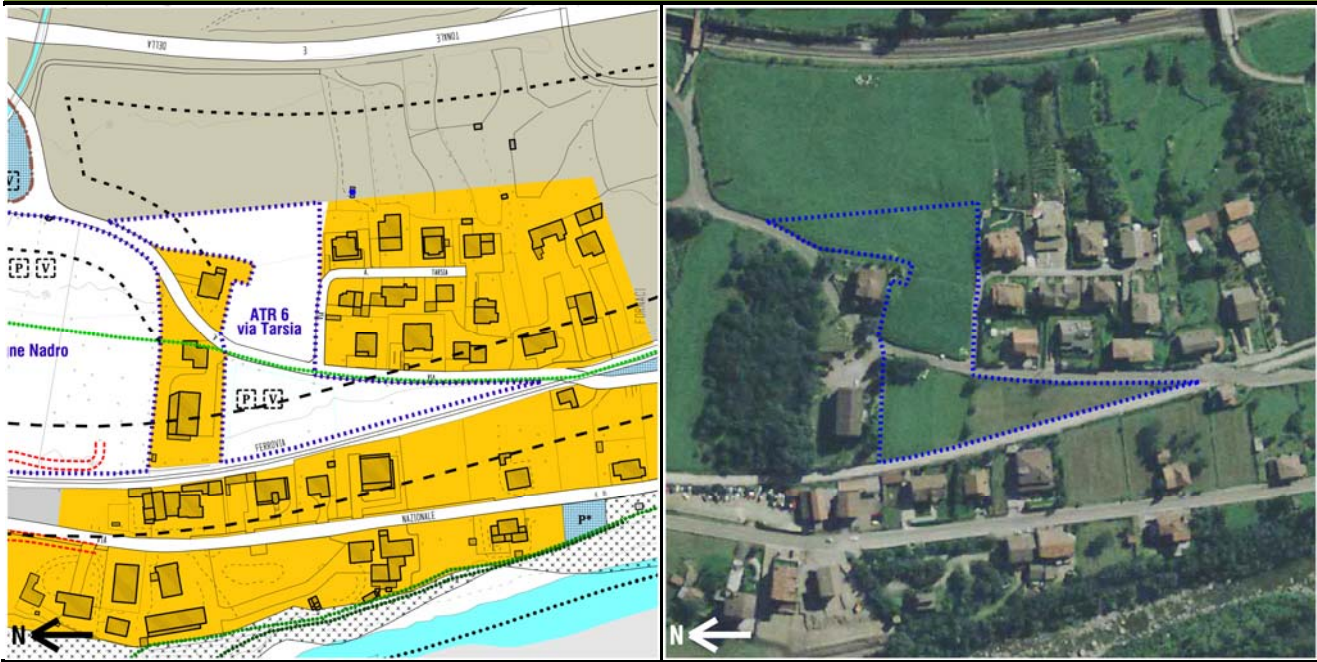
Caratteristiche e requisiti ambientali	L'area tra l'abitato esistente e via Nazionale sarà destinata a verde pubblico e dovrà essere attrezzata per la sosta e il gioco. In corrispondenza del fronte dell'area artigianale dovranno essere previsti idonei accorgimenti di mitigazione ambientale. Il piano attuativo dovrà prevedere, inoltre, idonei interventi di consolidamento della vegetazione spondale in coerenza con il corridoio fluviale di interesse regionale del fiume Oglio, secondo le indicazioni dello studio della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi.
Morfologia	L'edificazione potrà essere realizzata esclusivamente nell'area tra l'abitato esistente e il fiume.
Verifica accessibilità	A cura dei lottizzanti dovrà essere realizzato l'accesso all'area da via Nazionale, concordando la progettazione dell'imbocco stradale con l'Amministrazione Comunale e la Provincia.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)

Ambito di Trasformazione Residenziale n°6

ATR 6 - via Tarsia



Area posta a est della linea ferroviaria a nord del passaggio lungo via Tarsia; il comparto si sviluppa a monte e a valle del tracciato viario che la attraversa. Attualmente l'area è libera.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	10.140	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	0,5	H max	Altezza massima	8 (due piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	5.070	Ab	Abitanti insediabili	34

Si tratta dell'ampliamento di un ambito già previsto nel PRG con destinazione a Piano Integrato d'Intervento.

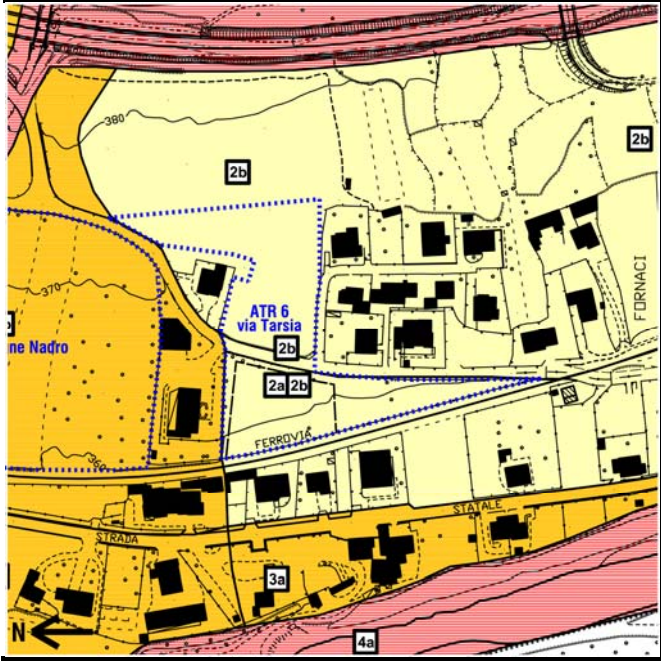
L'area non presenta particolari criticità nei rapporti con il contesto, costituendo completamento dell'urbanizzato ed essendo servita dalla viabilità. Parte della superficie è interessata dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria.

Destinazione principale	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc
	ulteriori aree a servizi:	8.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche e requisiti ambientali	Il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno.
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e armonizzarsi con le costruzioni esistenti.
Verifica accessibilità	L'area è accessibile da via Tarsia.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).

Ambito di Trasformazione Residenziale n°6

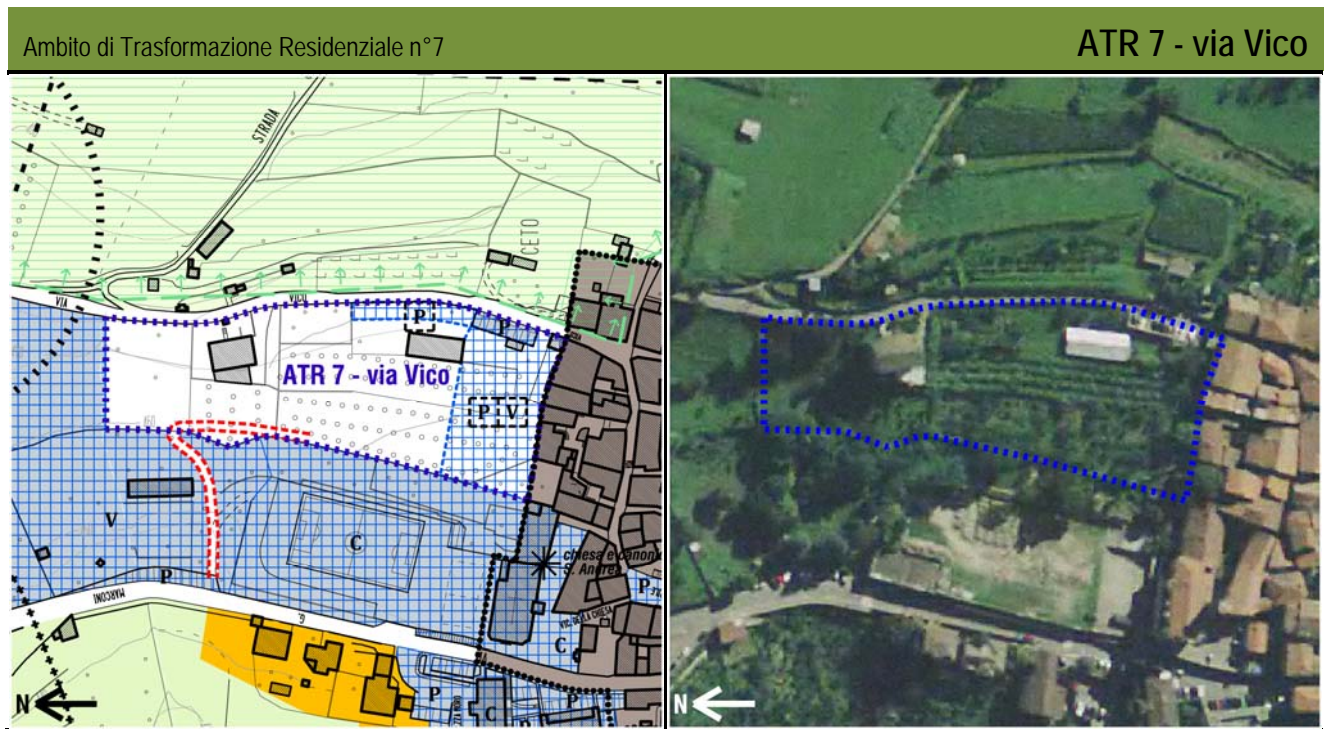
ATR 6 - via Tarsia



LEGENDA

- CLASSE DI FATTIBILITA' 1**
(Aree per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni)
- CLASSE DI FATTIBILITA' 2**
(Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni)
- CLASSE DI FATTIBILITA' 3**
(Aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazione d'uso dei terreni)
- CLASSE DI FATTIBILITA' 4**
(Aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni)

Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



Area posta a nord del nucleo storico di Ceto, a valle del tracciato viario Via Vico. Attualmente sull'area sono presenti due fabbricati rurali.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	7.800	Rc	Rapporto di copertura	30%
It	Indice territoriale (mc/mq)	0,3	H max	Altezza massima	8 (due piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	2340	Ab	Abitanti insediabili	16

Si tratta di un ambito già previsto nel PRG con destinazione a Piano Integrato d'Intervento.

L'area è stata individuata come ambito strategico per la dotazione di servizi e la salvaguardia del Nucleo di Antica Formazione di Ceto. L'obiettivo è la realizzazione di parcheggi a servizio del centro storico e consentire la modifica della destinazione d'uso dell'edificio esistente (agricolo) al fine di renderlo più adatto alla vicinanza con gli altri edifici residenziali. Il collegamento viario di accesso dovrà avvenire dalla strada principale a valle dell'area, via G. Marconi. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria garantiranno un adeguato supporto anche al centro abitato adiacente.

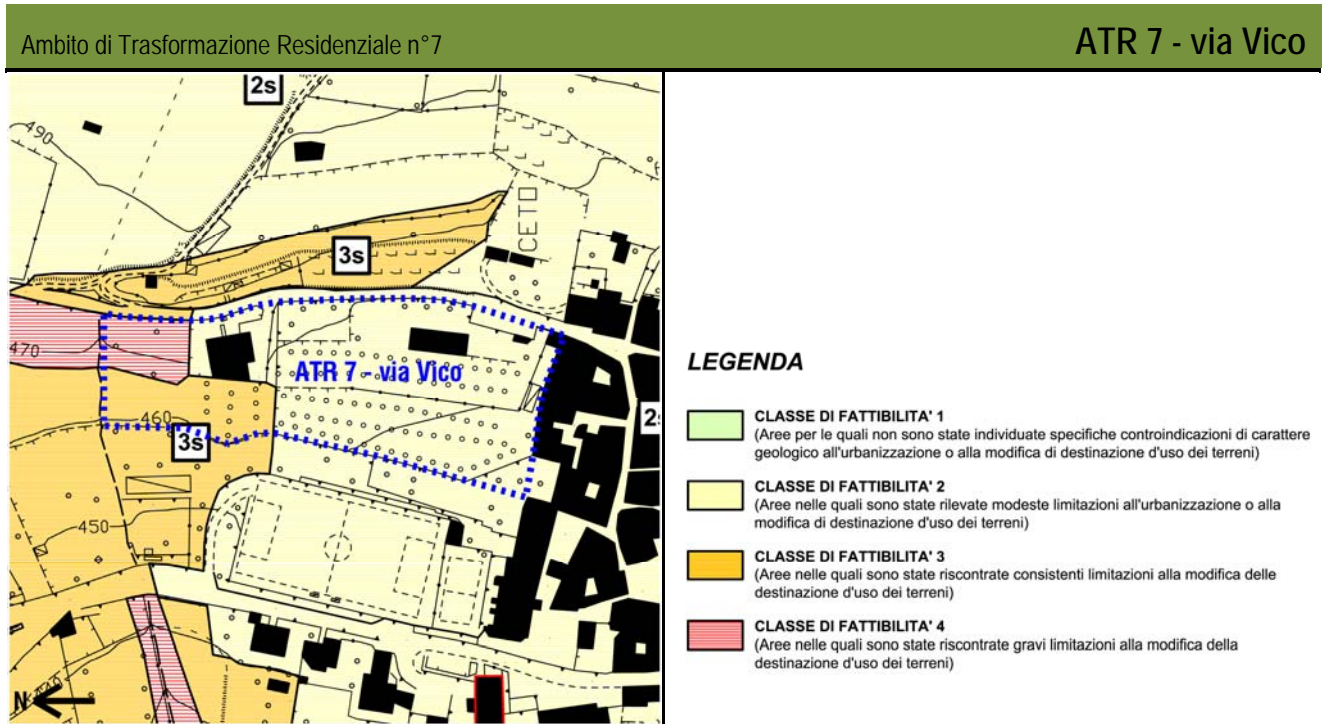
L'area è particolarmente sensibile, in quanto contigua al nucleo abitato di antica formazione; l'edificazione dovrà essere compatibile con questo contesto: le caratteristiche architettoniche e i materiali dovranno essere consonanti all'edificazione storica e l'inserimento planimetrico dovrà essere adeguatamente integrato.

Al fine di mantenere un'opportuno vuoto urbano, completare l'accesso viario ed integrare ulteriormente gli spazi di sosta a servizio dell'abitato, a cura del Comune, dovrà essere ceduta la porzione di superficie dell'ambito (come da individuazione planimetrica) confinante con il centro storico.

Destinazione principale	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc
	parcheggi:	realizzazione del parcheggio in via Vico come da individuazione planimetrica
	ulteriori aree a servizi:	5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche e requisiti ambientali	Per mantenere la percezione della compattezza del nucleo storico tra l'edificazione di nuova previsione e lo stesso dovrà essere mantenuta una fascia di mitigazione che evidenzii il vuoto urbano intorno all'edificazione del nucleo storico. Come da indicazione dello studio della Rete Ecologica Ambientale dovrà inoltre essere realizzata una fascia, opportunamente piantumata, per attenuare l'impatto dell'edificato rispetto alle aree agricole confinanti. Si segnala la presenza, lungo il confine nord dell'ambito, del corso d'acqua C585-193 appartenente al reticolo idrico minore.
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali, mitigando il più possibile la percezione del nuovo costruito a vantaggio delle visuali sull'edificato del centro storico. L'attuazione dell'Ambito dovrà essere coerente con gli indirizzi di tutela previsti per la componente "Centri e nuclei storici" dell'Allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del PTCP.
Verifica accessibilità	L'area sarà resa accessibile da via Marconi, attraverso la realizzazione del collegamento viario, come da tracciato individuato planimetricamente a carattere indicativo.

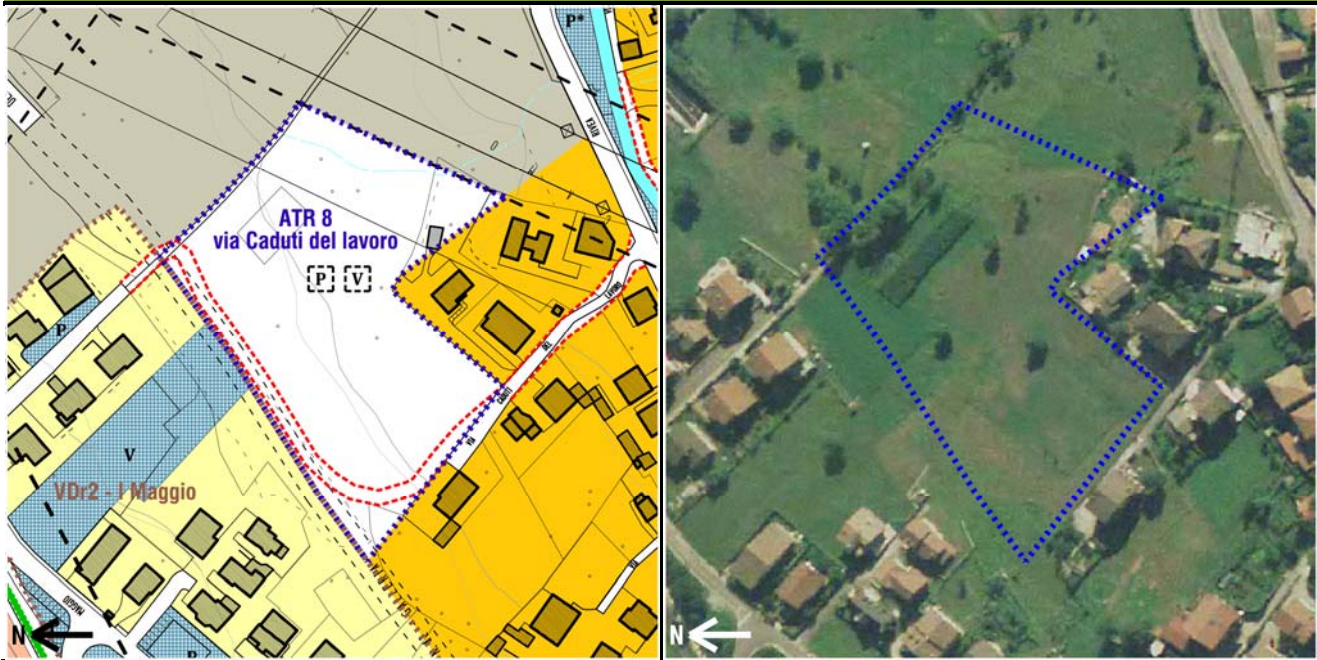
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	La porzione del comparto ricadente in area di fattibilità IV All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)

Ambito di Trasformazione Residenziale n°8

ATR 8 - via Caduti del lavoro



Si tratta dell'area posta a monte della galleria di passaggio della SS42, in continuità con l'edificato lungo via Rivea. Attualmente è libera.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	13.635	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	0,5	H max	Altezza massima	8 (due piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	6.818	Ab	Abitanti insediabili	45

Nelle previsioni del precedente PRG l'area era assoggettata a Piano Integrato di Intervento; si ritiene di mantenere l'obiettivo di concertare la programmazione di interventi di interesse pubblico attraverso il coinvolgimento dei privati. Gli obiettivi sono la realizzazione della viabilità di collegamento tra le arterie via Rivea e via della Resistenza e la creazione di uno spazio a verde e per il tempo libero ad uso pubblico.

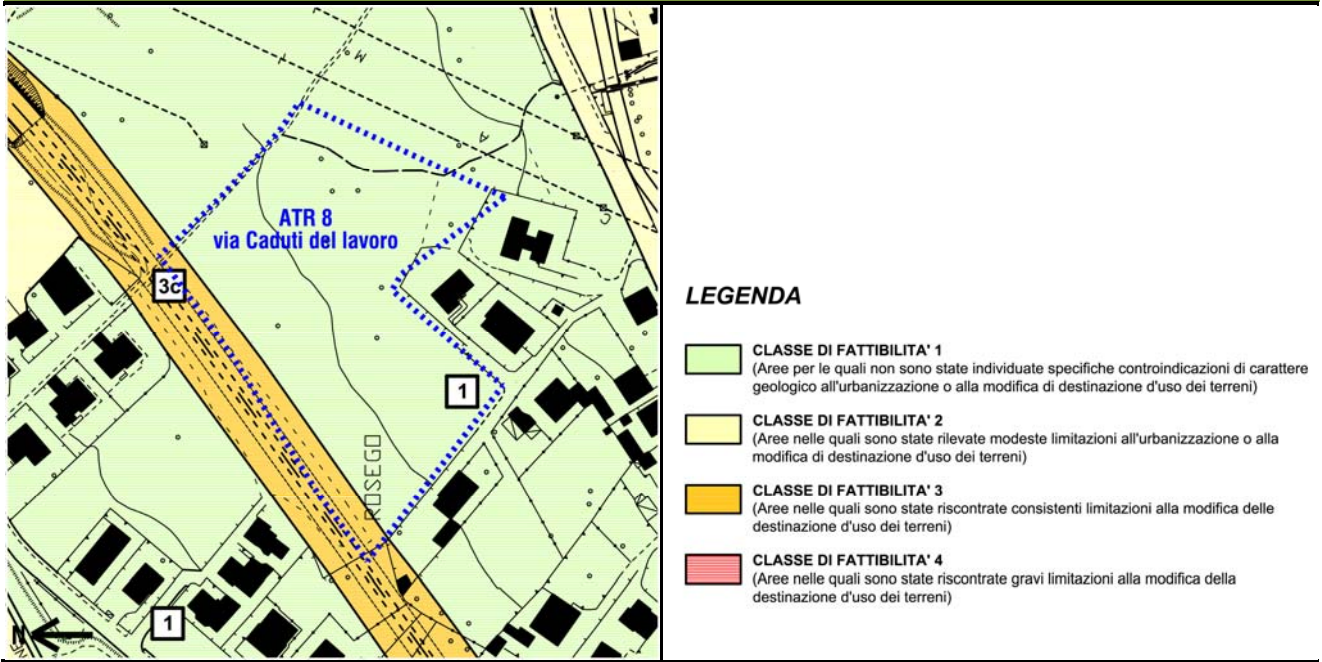
L'area non presenta particolari criticità nei rapporti con il contesto, costituendo completamento dell'urbanizzato ed essendo l'edificazione vincolata all'adeguamento della viabilità di accesso.

Destinazione principale	Residenziale		
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO		
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc	
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc	
	ulteriori aree a servizi:	8.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)	

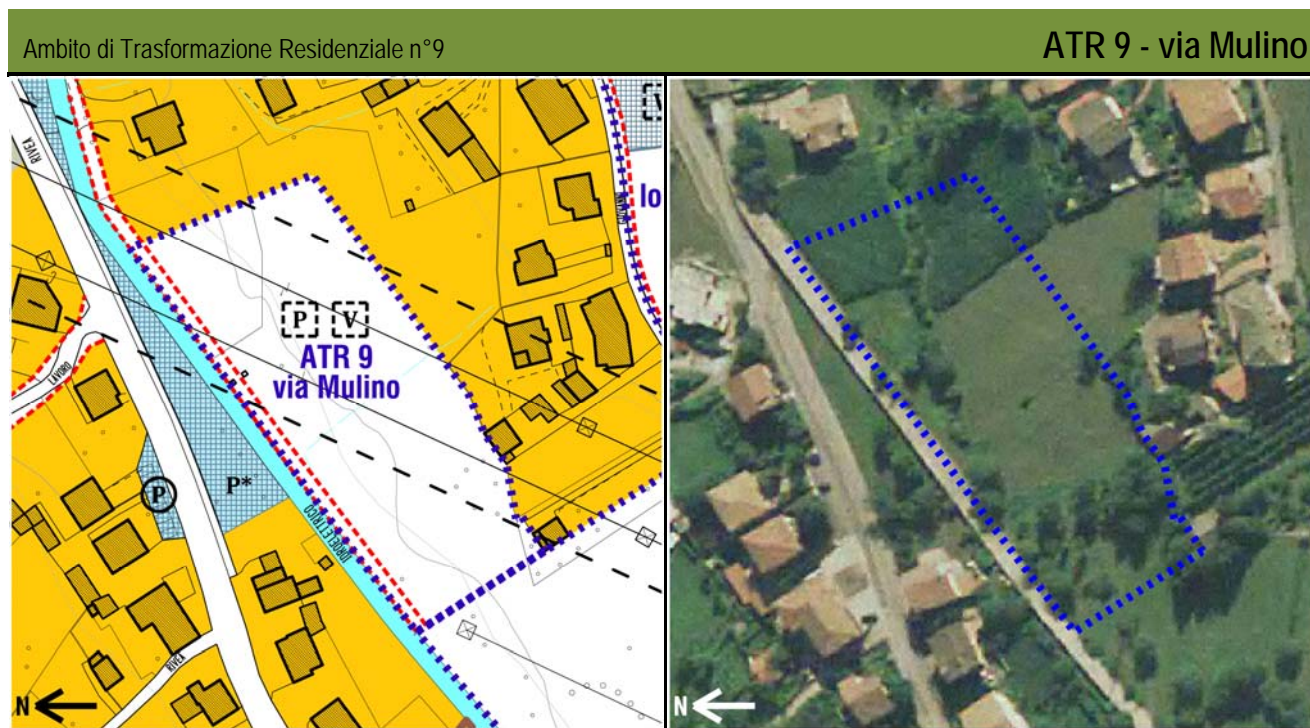
Caratteristiche e requisiti ambientali	Il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno; in frangia all'edificato, in prossimità delle aree confinanti persistenti ad uso agricolo dovrà essere realizzata una opportuna fascia di rispetto in cui le essenze piantumate creino un equilibrato spazio di filtro verso le superfici delle coltivazioni. In particolare dovrà essere garantita l'efficienza del corridoio ecologico contiguo al confine nord est del comparto, secondo le prescrizioni dello studio della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi. Si segnala la presenza del corso d'acqua C585-191 appartenente al reticolo idrico minore.
Morfologia	L'inserimento dell'edificazione dovrà armonizzarsi con il contesto.
Verifica accessibilità	L'area è attualmente accessibile da via Caduti del Lavoro, l'intervento edificatorio dovrà garantire la realizzazione del completamento viario di collegamento con Via I maggio e l'adeguamento dell'innesto di via Caduti del Lavoro su via Rivea.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).

Ambito di Trasformazione Residenziale n°8

ATR 8 - via Caduti del lavoro



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



Area contigua all'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR4*, a monte del canale idroelettrico Montedison e circoscritta da quest'ultimo manufatto e le aree a destinazione residenziale esistenti.

St	Superficie territoriale complessiva (mq)	7.420	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	0,5	H max	Altezza massima	8 (due piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	3.710	Ab	Abitanti insediabili	25

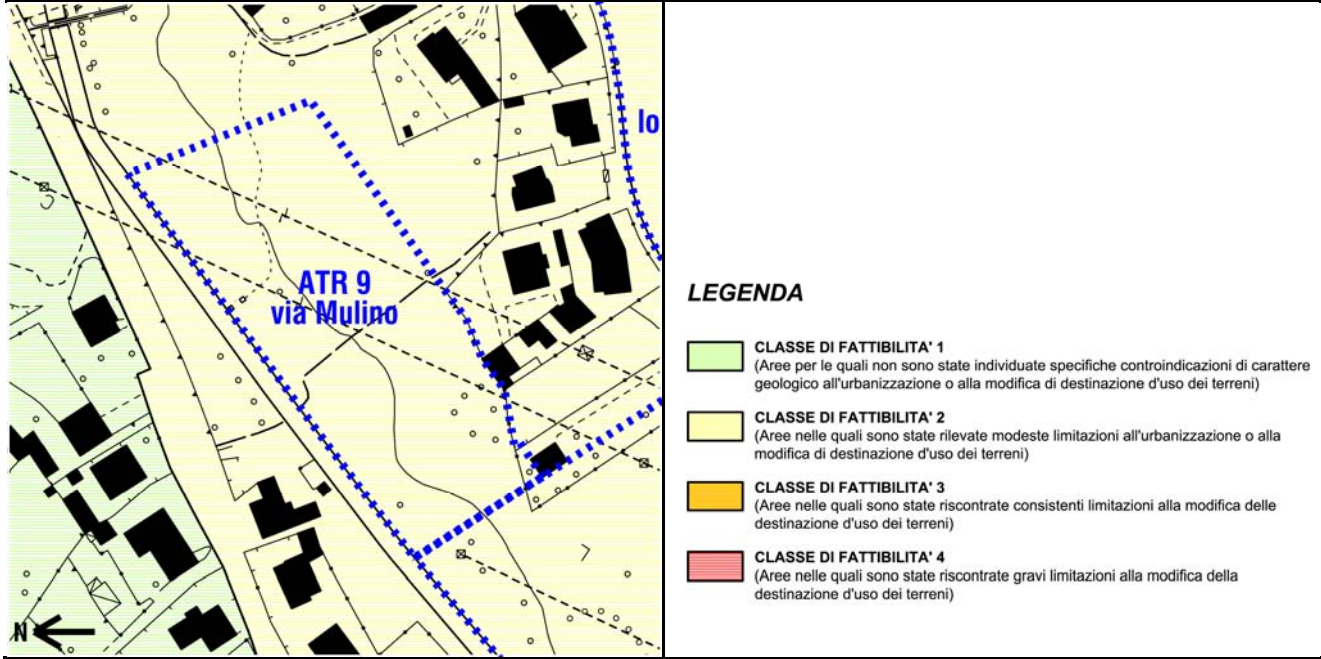
Nelle previsioni del precedente PRG l'area era assoggettata a Piano Integrato di Intervento; si ritiene di mantenere l'obiettivo di concertare la programmazione di interventi di interesse pubblico attraverso il coinvolgimento dei privati. L'obiettivo è la creazione di uno spazio a verde e per il tempo libero a servizio della zona residenziale sviluppata sull'asse di Via Rivea.

L'edificazione è vincolata all'adeguamento della viabilità di accesso che collegherà via Mulino con l'ambito di previsione ATR4 completando la rete viabilistica della zona. La presenza dell'elettrodotto limita l'area attualmente edificabile, la rimanente superficie sarà utilizzabile solo a seguito di un interrimento della linea esistente.

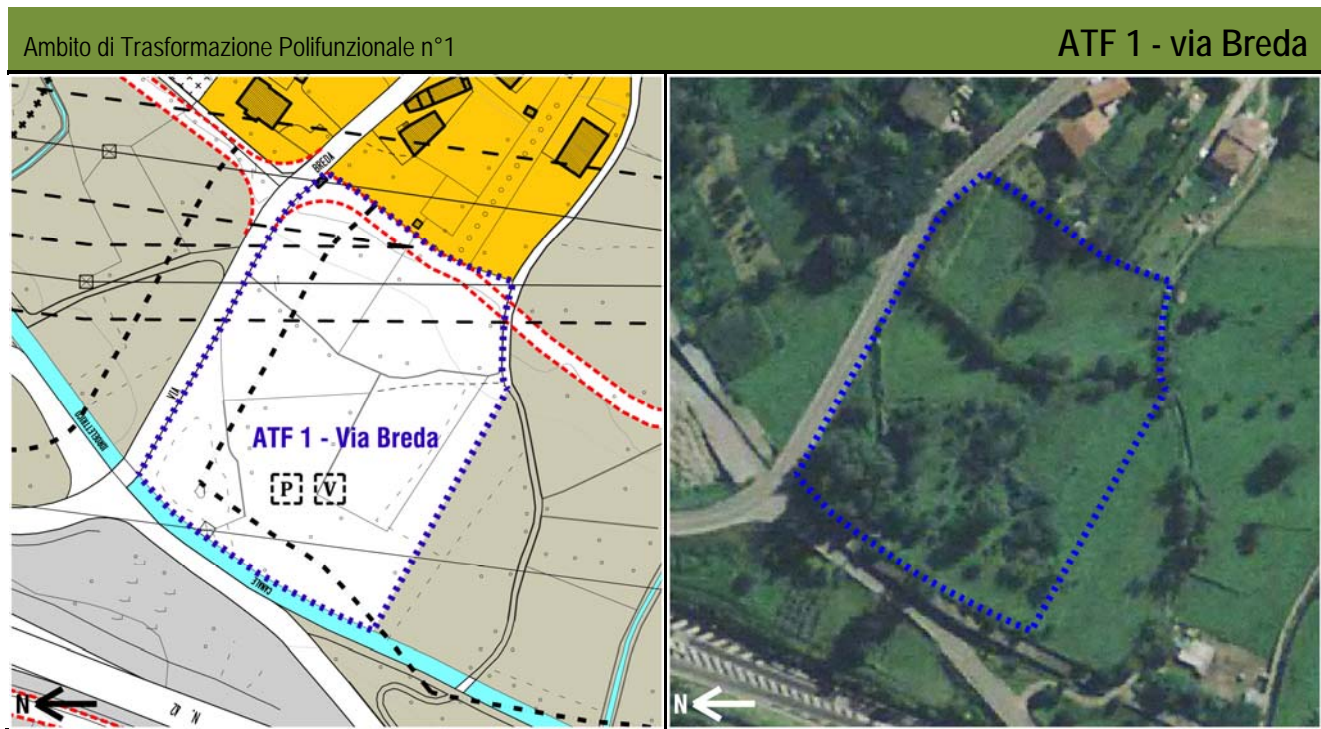
Destinazione principale	Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15.00 mq/100mc
	parcheggi:	3.00 mq/100 mc
	ulteriori aree a servizi:	8.5 mq/100mc (monetizzabili su richiesta dell'A.C.)

Caratteristiche e requisiti ambientali	Il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno.
Morfologia	La porzione di area edificabile è limitata dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto passante.
Verifica accessibilità	L'area è attualmente accessibile da via Mulino, l'intervento edificatorio dovrà garantire la realizzazione del completamento viario di collegamento con l'ambito di previsione ATR4 e la rete viabilistica della zona.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).

Ambito di Trasformazione Residenziale n°9 ATR 9 - via Mulino



Estratti dall'elaborato *Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle)*, Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)



Area attestata su via Breda, confinante a ovest con il canale idroelettrico Montedison, a nord con la strada, a est con l'area a destinazione residenziale esistente e a sud con un'area agricola. Attualmente è libera.

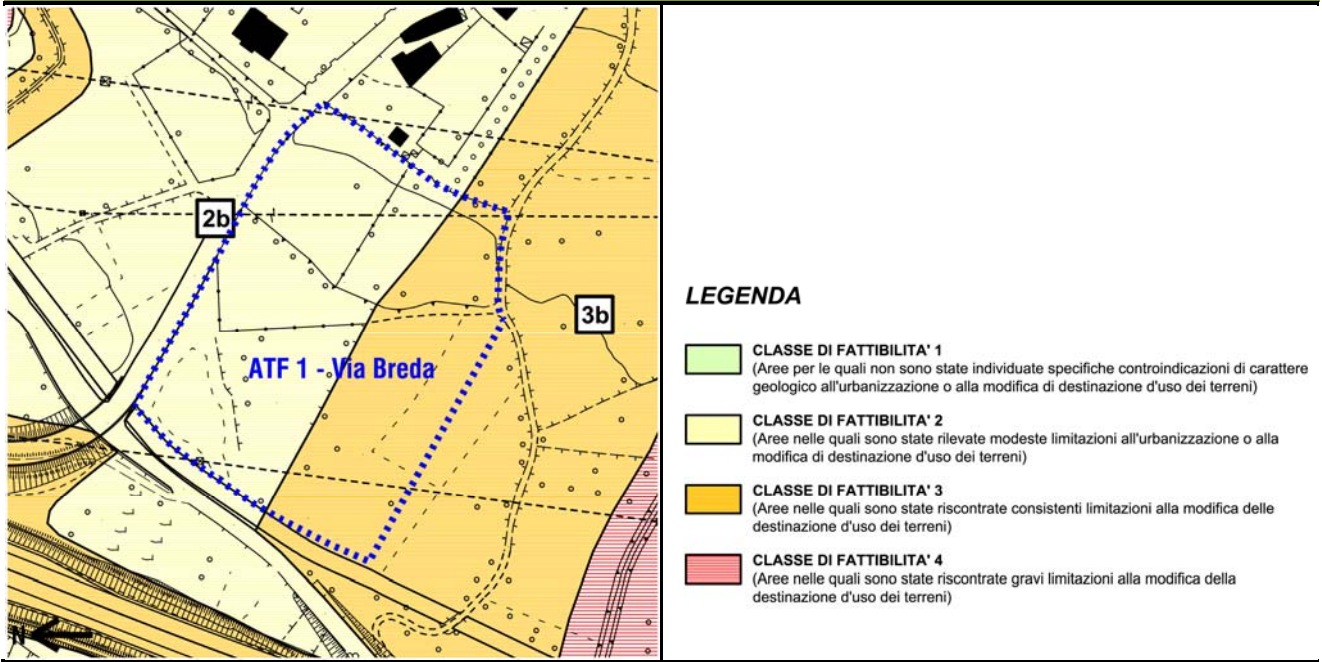
St	Superficie territoriale complessiva (mq)	12.295	Rc	Rapporto di copertura	40%
It	Indice territoriale (mc/mq)	-	H max	Altezza massima	8 (due piani abitabili)
Vm	Edificabilità massima consentita (mc)	4.000	Ab	Abitanti insediabili	27

Si tratta di conferma di ambito pregresso.

Parte dell'area del comparto, verso monte, è interessata dalla linea dell'elettrodotto e dalla fascia di relativo rispetto.

Destinazioni ammissibili	Alberghiera – Ricettivo – Ricreativa Residenziale	
Strumento previsto	PIANO ATTUATIVO	
Dotazione di servizi	verde pubblico:	15% della Superficie territoriale complessiva.
	parcheggi:	20% della Superficie territoriale complessiva.

Caratteristiche ambientali	Dovrà essere realizzata una fascia boscata tampone per mitigare l'impatto della nuova edificazione rispetto al vicino corridoio ecologico di interesse locale, secondo le indicazioni dello studio della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi.
Morfologia	I parcheggi, opportunamente alberati, dovranno essere realizzati lungo la strada provinciale e l'area a verde pubblico dovrà essere ubicata nella parte ad est del comparto.
Verifica accessibilità	L'area è accessibile da via Breda, dovrà essere realizzato idoneo innesto della viabilità di penetrazione del lotto, concordandone la definizione con l'Amministrazione, in fase di redazione del Piano attuativo.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica B o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale allegato a questo piano.
Altre disposizioni	Il piano attuativo dovrà essere corredato da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate dalla trasformazione urbanistica, così da potere valutare a coerenza dell'intervento in relazione al contesto, secondo la direttiva dell'art.83 del PTCP della Provincia di Brescia. All'atto della predisposizione del Piano Attuativo dovrà essere accertato il corretto dimensionamento del sistema acquedottistico (con eventuale previsione di vasche di accumulo), dei sistemi fognari in progetto e la compatibilità della rete ricevente al carico idraulico aggiuntivo (eventuali interventi sulle reti esistenti saranno a carico del proponente).



Estratti dall'elaborato Tavola 4 - Carta di fattibilità geologica (Fondovalle), Dott. Geologo Giampiero Feriti (maggio 2013)