

# Comune di Malegno

Provincia di Brescia

# Piano di Governo del Territorio

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 20 luglio 2009

## Documento di Piano Schede degli ambiti di trasformazione

Recepimento osservazioni Ufficio Tecnico, ARPA, ASL e  
Parere Compatibilità PTCP

# DP c

settembre 2012

## variante V1

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 3 del 15 gennaio 2013  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°..... del .....

aggiornamenti

giugno 2013

il responsabile  
del procedimento  
geom. guido furloni

### Pianificazione e Coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. elena palestri • ing. lidia cotti piccinelli

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 - 25047 darfo b. l. -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
2256

lidia cotti piccinelli  
ingegnere  
via chiosi, 57 - 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
5094

### Verifica di Assoggettabilità alla VAS

ing. marcella salvetti

marcella salvetti  
ingegnere  
via nazionale, 6 - 25050 sellero -bs-  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
4503

il sindaco  
alessandro domenighini

claudio nodari      architetto



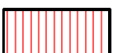




studio di architettura e urbanistica

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




# LEGENDA

## SISTEMA INSEDIATIVO


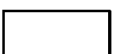


### ambiti residenziali

-  A nuclei di antica formazione
-  B1 ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
-  B2 ambiti residenziali esistenti e di completamento
-  VD ambiti residenziali a volumetria definita
-  T ambito turistico:
  - da contenere allo stato di fatto
  - di completamento \*\*\*\*\*
-  ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento
-  ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo


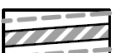
### ambiti industriali e artigianali D

-  D1 ambiti industriali esistenti e di completamento
-  ambito sottoposto a vincolo di Piano di Recupero/norme speciali
-  D2 ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento
-  D3 ambiti industriali ed artigianali a volumetria definita
-  D4 ambiti per impianti tecnologici e distributivi
-  ambito di trasformazione produttivo soggetto a convenzionamento
-  ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo


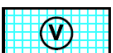
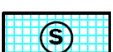
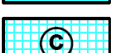
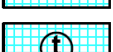


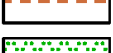


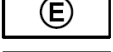



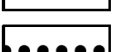
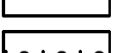
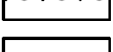

## SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

-  E1 aree agricole
-  E2 aree montane - boschive
-  E3 aree agricole di rilevanza paesaggistica
-  edifici a prevalente destinazione residenziale

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

-  zone destinate alla viabilità e relativo rispetto stradale
-  zone ferroviarie e relative zone di rispetto

## SISTEMA DEI SERVIZI

-  spazi di sosta e parcheggio
  -  zone a verde pubblico
  -  zone sportive
  -  zone per attrezzature comuni
  -  zone per attrezzature tecnico distributive
  -  ambito di trasformazione a servizi
  -  percorsi ciclo-pedonali
  -  rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
  -  distributori di carburanti
  -  centrale elettrica
  -  centrale telefonica
- 
-  zone d'acqua e relative zone di rispetto
  -  zone a vincolo cimiteriale
  -  vincolo idrogeologico
  -  confine comunale
  -  confine provinciale
  -  linea di demarcazione degli ambiti di trasformazione attuabili nel primo quinquennio
  -  superficie fondiaria ambiti di trasformazione



## LEGENDA:

<b>a,b,c, d, e,</b>	<b>parte eliminata</b>
<b>a,b,c, d, e,</b>	<b>parte modificata in accoglimento delle Osservazioni dell'Ufficio Tecnico</b>
<b>a,b,c, d, e,</b>	<b>parte integrata in accoglimento dei pareri ASL</b> (prot.0011830/13 del 12.04.13) <b>e ARPA</b> (class. 6.3 Fascicolo 91/12/U.VAS)
<b>a,b,c, d, e,</b>	<b>parte integrata in accoglimento parere di compatibilità al PTCP PROVINCIA</b> (parere 2204 del 12/06/13)

Elenco degli Ambiti di Trasformazione interessati dalla Variante V1 al PGT.

### **ADT soggetti a Piano Attuativo**

#### PRODUTTIVI

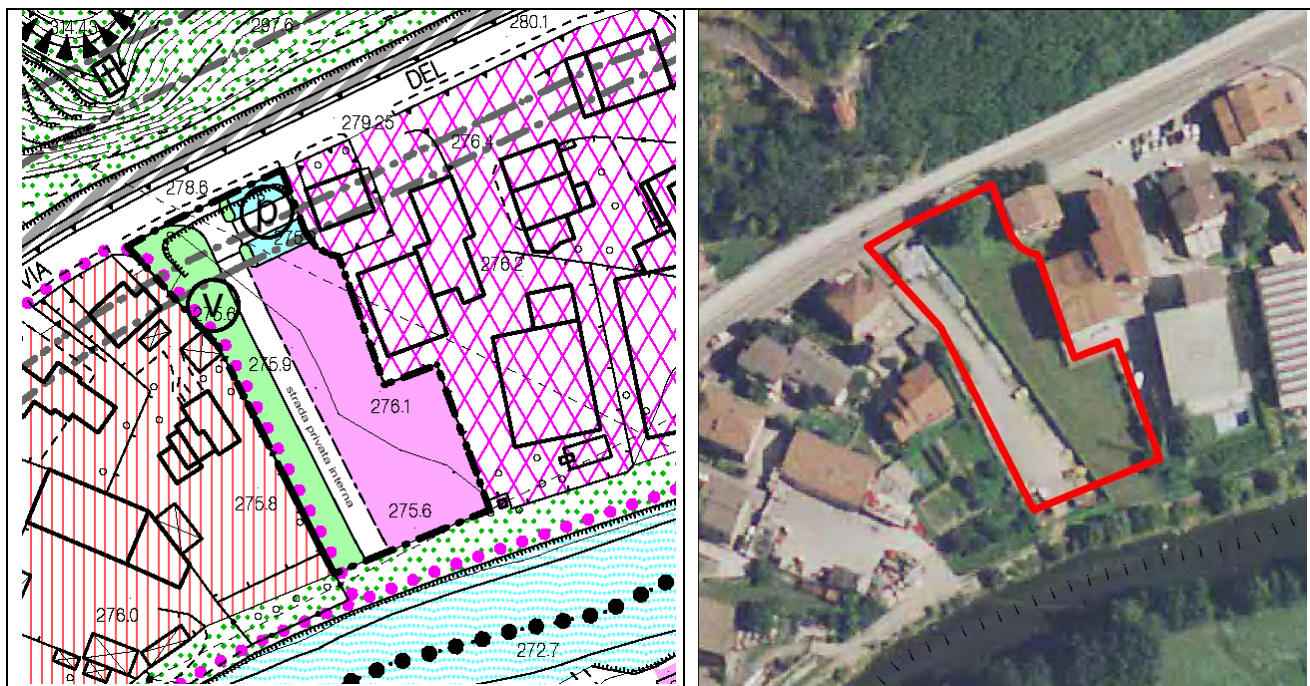
Ambiti di trasformazione produttivi **previsti** dalla Variante V1:  
Pap1- via del Lanico

### **ADT soggetti a convenzionamento**

#### PRODUTTIVI

Ambiti di trasformazione produttivi **previsti** dalla Variante V1:  
Apc1 – via del Lanico

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A Piano attuativo N.1



St Superficie territoriale	Q max Rapporto di copertura	V1 minimo 0,05 mq/S.t.	P1 Minimo 0,05 mq/S.t.	V1 individuato	P1 individuato	viabilità individuata	Sf	Sc Superficie coperta massima insediabile	H <sub>max</sub> altezza massima
mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
3.437,70	60	171,90	171,90	869,60	284,85	107,90	1715,3	1000,00	10,00

### P.A.p 1

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo i parametri ed il disegno urbanistico sopra riportati nonché secondo quanto definito dalle NTA del Documento di Piano.

Il Piano Attuativo è collocato lungo via Lanico nell'area compresa tra la strada Provinciale ed il Fiume Oglio. Il nuovo AdT si configura come completamento edificatorio dell'area produttiva comunale posta ai margini dell'abitato. L'accesso all'area viene garantito da una nuova direttrice di penetrazione su cui si sviluppa anche la pista ciclo-pedonale quale definizione attuativa del disegno pianificatorio originario del PGT. Le aree a servizio presentano una duplice dislocazione: i parcheggi vengono previsti lungo via Lanico a servizio quindi anche dell'edificato esistente; l'area verde viene distribuita lungo la strada di penetrazione al lotto a definizione di una fascia di mitigazione verso gli ambiti residenziali contigui.

PRESCRIZIONI: sono da rispettare eventuali prescrizioni definite all'interno del Rapporto Preliminare allegato al processo di Verifica di Assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo.

In considerazione della particolare collocazione dell'ambito, posto in adiacenza all'urbanizzato residenziale, si prescrive quale massima Superficie Coperta insediabile la superficie di mq 1000,00.

In considerazione degli indirizzi di tutela del PTCP, risulta necessario evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto e proporre una soluzione architettonica ben integrata dal punto di vista della tipologia e dei materiali. In particolare è da evitare che l'altezza dei nuovi fabbricati emerga dal contesto edificato a contorno.

*Ulteriori prescrizioni dettate da ARPA (incontro del 14.11.2012):*

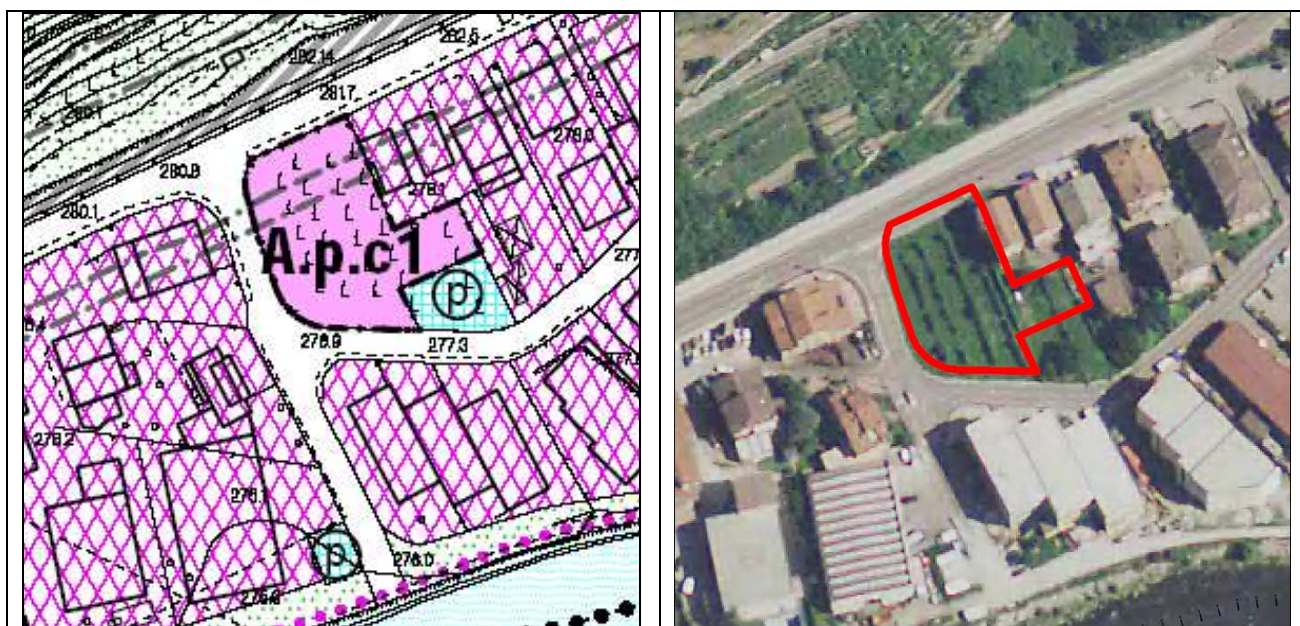
- non sono ammesse attività insalubri di I e di II classe;
- è vincolante il disegno attuativo della presente scheda: in particolare si specifica che le cessioni riguardano la fascia a verde verso l'edificato residenziale (profondità minima m 8) e l'area a parcheggio con relativa strada di accesso e di manovra;
- la strada privata interna a servizio delle strutture produttive deve essere attrezzata con alberature di mitigazione verso l'area verde.



Vista da via Lanico



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A convenzionamento N.1



St Superficie territoriale mq	Q Rapporto di copertura %	V1 minimo 0,05 mq/S.t. mq	P1 Minimo 0,05 mq/S.t. mq	viabilità individuata mq	Sf mq	Sc Superficie coperta mq	H <sub>max</sub> altezza massima m
1.806,55	60	90,33	90,33	0,00	1.625,89	975,53	10,00

### **A.p.c 1**

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Convenzionamento secondo i parametri ed il disegno urbanistico sopra riportati nonché secondo le NTA definite nel Documento di Piano. L'area, posta in loc. Isola, è definita da un lotto intercluso negli ambiti produttivi esistenti il cui potenziale edificatorio (trasformazione urbanistica in area edificabile) era preclusa da problematiche di tipo idrogeologico. Essendo superate tali problematiche (come da studio di dettaglio richiamato in variante – D.G.C. n. 38/2011), viene a decadere tale vincolo di inedificabilità.

Il Piano demanda al Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale la definizione delle opere di urbanizzazione da realizzare/cedere in sede di attuazione. L'area è servita da strada (via Lanico e strada comunale interna) e dalle reti tecnologiche.

**PRESCRIZIONI:** sono da rispettare eventuali prescrizioni definite all'interno del Rapporto Preliminare allegato al processo di Verifica di Assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo.

In considerazione degli indirizzi di tutela del PTCP, risulta necessario evitare l'inserimento di architetture aventi tipologia e caratteristiche materiche avulse dal contesto e proporre una soluzione architettonica ben integrata dal punto di vista



della tipologia e dei materiali. In particolare è da evitare che l'altezza dei nuovi fabbricati emerga dal contesto edificato a contorno.

Ulteriori prescrizioni dettate da ARPA (incontro del 14.11.2012):

- non sono ammesse attività insalubri di I e di II classe.



Vista dall'ambito produttivo esistente

I tecnici estensori

esine, giugno 2013