

comune di marone

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

documento di piano
schede degli ambiti di trasformazione

dp c

dicembre 2009

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI, DEL PARERE
DELLA PROVINCIA DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P. E DELLE
DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19
del 15 aprile 2009

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 55
del 30 dicembre 2009

aggiornamenti

ottobre 2009 integ. provincia

.....
.....

pianificazione e coordinamento

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

il responsabile
del procedimento
arch. federico danesi

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

ariela rivetta
architetto
via montiglio, 37b 25043 breno -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1509

valutazione ambientale strategica

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

il sindaco
emilio tosoni

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

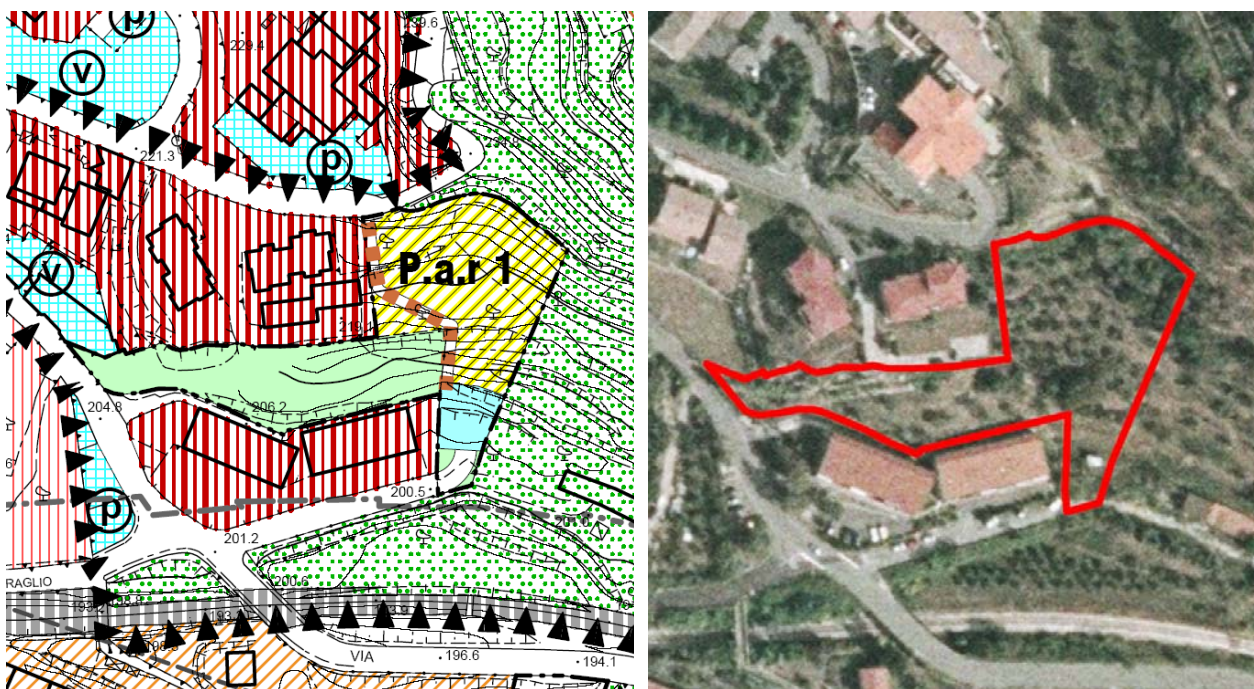
25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

collaborazione

dott.for. marco sangalli
ing. marcella salvetti

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.1 - P.A.r1



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
m2	m2/m2	n°	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
4.330,20	0,20	17,32	866,04	173,21	259,81	1822,55	281,25	261,25	1965,15

PAR1 – via Gandane

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 a margine dell'edificato, verso il comune di Sale Marasino. L'ambito occupa una porzione di versante, poco a monte della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo, facilmente raggiungibile dalla rotatoria di recente realizzazione che segna il confine tra il comuni di Marone e di Sala Marasino.

All'interno del piano attuativo sono previste aree a verde ed aree a parcheggio come individuato dal presente disegno: le aree a parcheggio sono individuate nella porzione più a valle, verso la strada di accesso già esistente, mentre il verde, individuato sostanzialmente tra i lotti edificati esistenti, risulta maggiore rispetto alla dotazione minima di legge.

È inoltre previsto l'attraversamento dalla zona a parcheggi alla strada a monte mediante percorso pedonale.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.

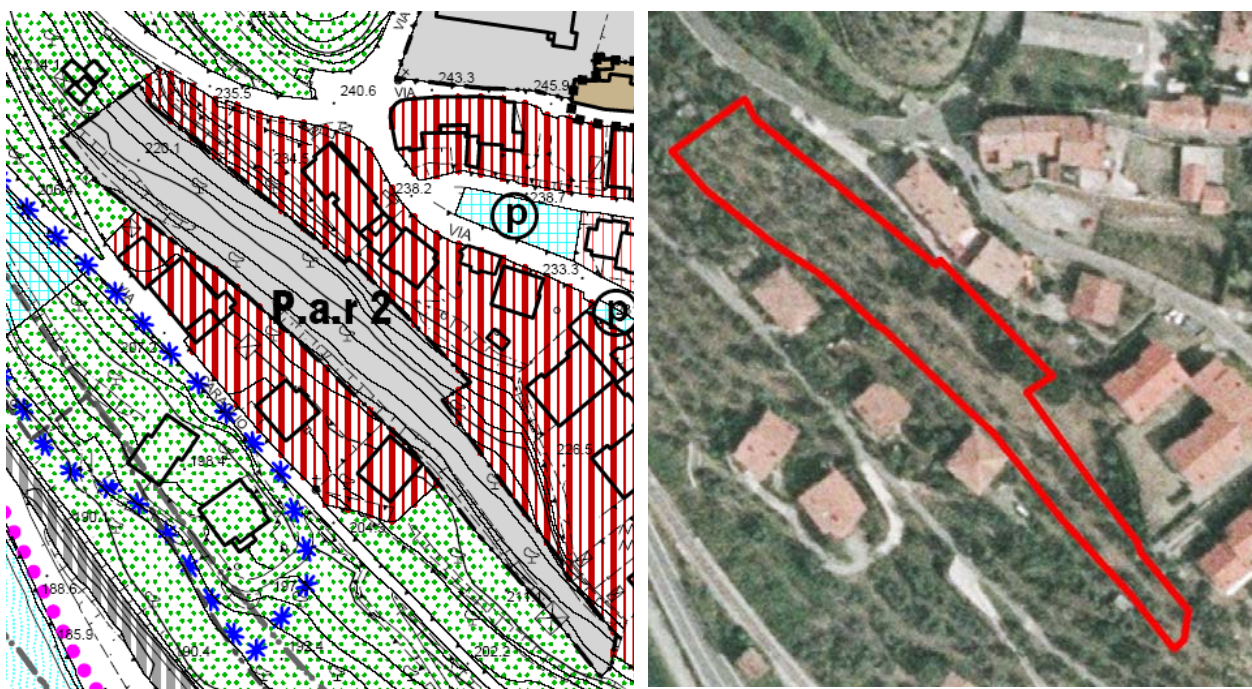


vista da via strada a valle dell'Adt



vista da via strada a valle dell'Adt

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.2 - P.A.r2



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
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
4.031,00	0,15	12,09	604,65	120,9	181,40	/	/	/	/

PAr2 – via Vesto

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

L'AdT è interposto tra alcuni lotti edificati ed a monte dell'area dove sono presenti i resti della villa romana e della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo.

L'accessibilità avviene da via Vesto dalla quale si diparte la strada di penetrazione all'Ambito di Trasformazione. Le aree a verde ed i parcheggi sono individuati a valle della strada di penetrazione, in prossimità dell'accesso al piano attuativo.

In sede di convenzionamento verranno individuate/monetizzate le aree a parcheggio ed a verde come sotto riportato.

NOTA: ambito aggiuntivo.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.

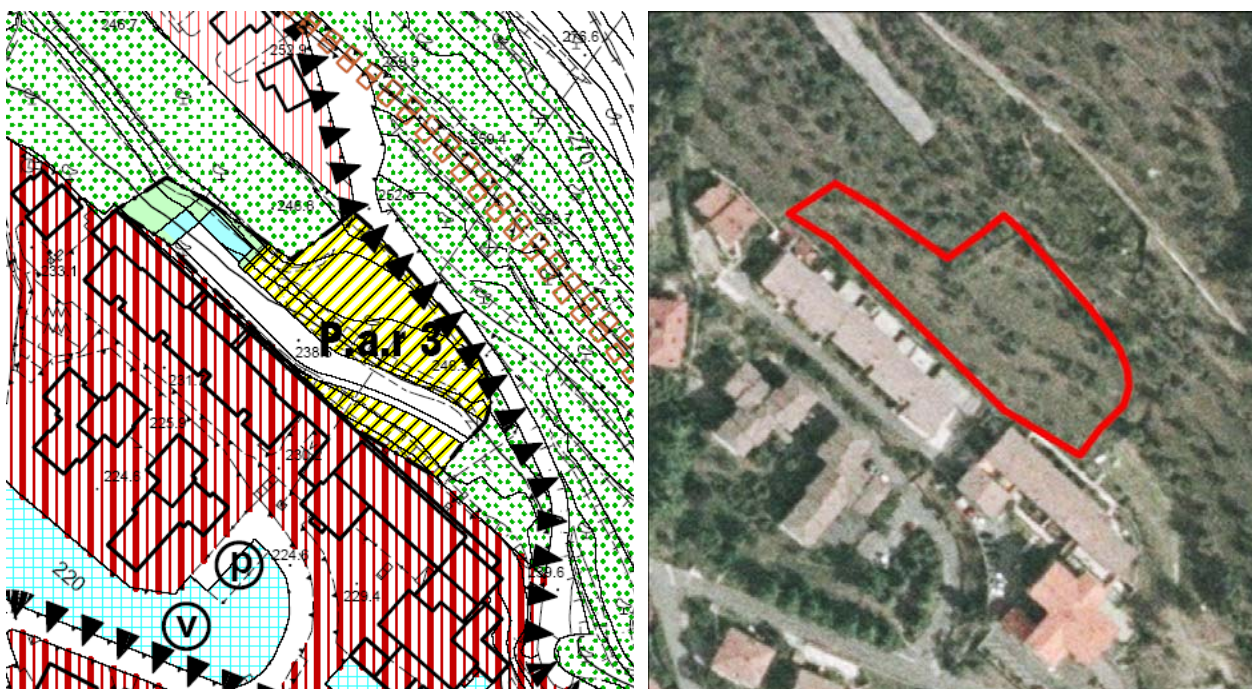


vista da via strada a valle dell'Adt



vista da via strada a valle dell'Adt

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.3 - P.A.r3



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
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3.133,65	0,20	12,53	626,73	125,35	188,02	164,40	203,15	849,05	1.917,05

PAr3 – via Gandane – Via Remina

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 a monte di un'area edificata; raggiungibile attraverso via Gandane ed accessibile percorrendo un tratto dell'antica Via Valeriana.

La strada di accesso alle abitazioni di nuova previsione nasce da via Valeriana e termina nella porzione più a nord-ovest dell'Adt dove sono previsti i parcheggi e le aree a verde.

La strada di penetrazione è indicativa sia nella collocazione sia nella dimensione.

NOTA: ambito aggiuntivo.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

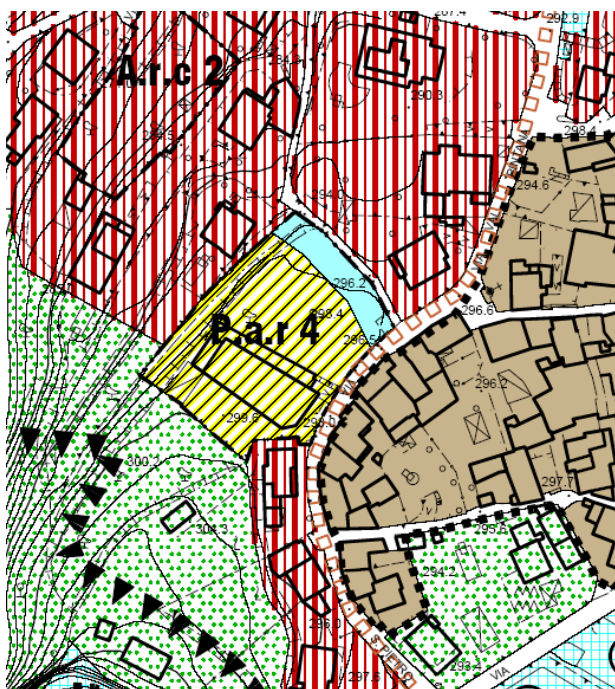
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via s. pietro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.4 - P.A.r4



VOLUMETRIA AGGIUNTIVA DI PROGETTO

St superficie territoriale	V attività di ristorazione	Slp attività di ristorazione	V attività commerciale	Slp attività commerciale	V residenziale	Slp residenziale	V complessivo	P1 individuo
m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³	m ²
3.023,55	1000	330	270	90	700	230	1.970,00	417,20

VOLUMETRIA ESISTENTE

St superficie territoriale	V attività di ristorazione	Slp attività di ristorazione	V attività commerciale	Slp attività commerciale	V residenziale	Slp residenziale	V complessivo
m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³
1.380,00	612,00	204,00	300,00	100,00	914	304	1.828,00

TOTALI	1612,00	534	570	190	1614	534	3.798,00
---------------	---------	-----	-----	-----	------	-----	----------

PAr4 – via S. Pietro, Pregasso.

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

Il PAr4 è inserito sostanzialmente in un contesto già edificato caratterizzato da ambiti residenziali e nucleo di antica formazione.

L'ambito, già previsto dal PRG previgente, risulta parzialmente edificato. Per l'ambito è prevista la possibilità di riorganizzare l'area e ridistribuire la volumetria con destinazioni sia residenziali sia alberghiere.

Le superfici ed i volumi indicati in tabella, con relative destinazioni d'uso, sono da ritenersi aggiuntivi a quelli esistenti riportati in dettaglio nella tabella sopra esposta.

Contestualmente è indicata la realizzazione di parcheggi con relativo spazio di manovra; l'individuazione di tale area a parcheggio non è da intendersi vincolante: in fase attuativa ed in sede di convenzionamento sarà possibile ridistribuire gli spazio a parcheggio.

NOTA: ambito pregresso.

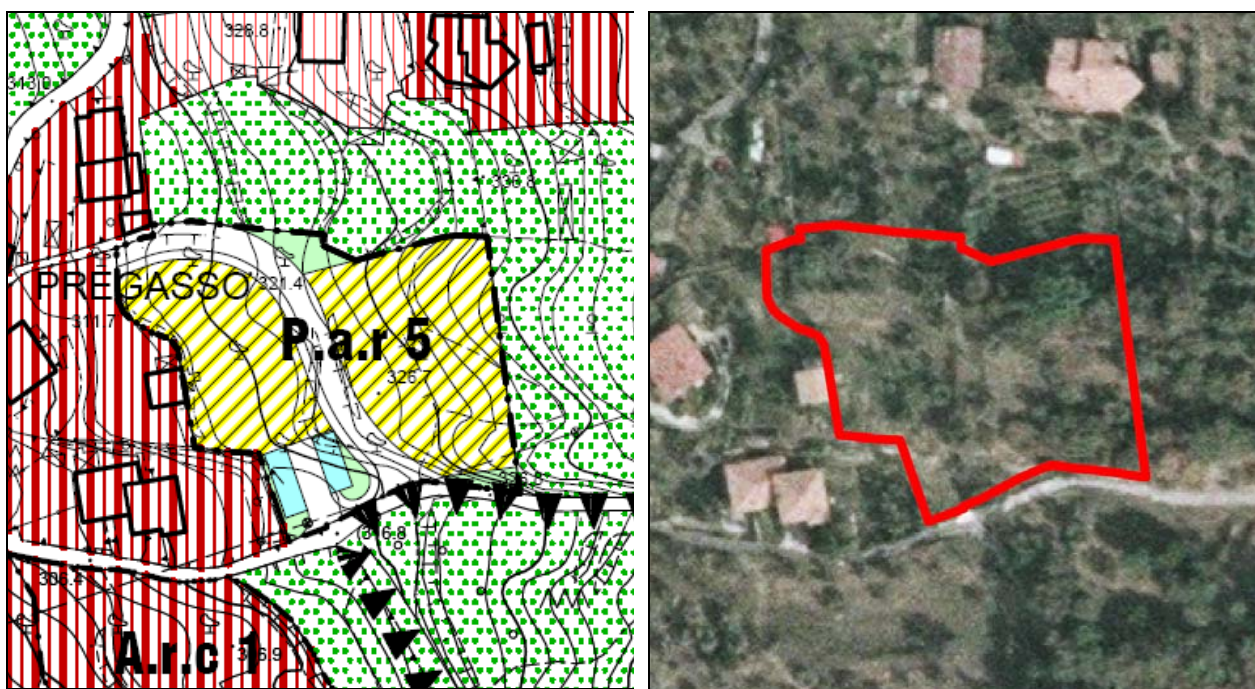
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via san Pietro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.5 - P.A.r5



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
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
4.052,30	0,20	16,21	810,46	162,09	243,14	159,20	346,70	771,20	2.775,20

PAR5 – via Ronchi - Pregasso

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

L'ambito si colloca in posizione marginale rispetto all'edificato, nella frazione di Pregasso ed è raggiungibile da via San Pietro e, proseguendo, da via Ronchi, più stretta ed attualmente meno agevole. A sud del PAR5 è previsto un ambito di trasformazione soggetto a convenzionamento.

L'ambito è attraversato da nord a sud da una strada di penetrazione che consente il raccordo tra le due strade secondarie esistenti. I parcheggi sono collocati nella porzione più a sud dell'ambito mentre il verde è previsto su due lati.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre ad un marciapiede di m 1,80.

NOTA: ambito pregresso.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

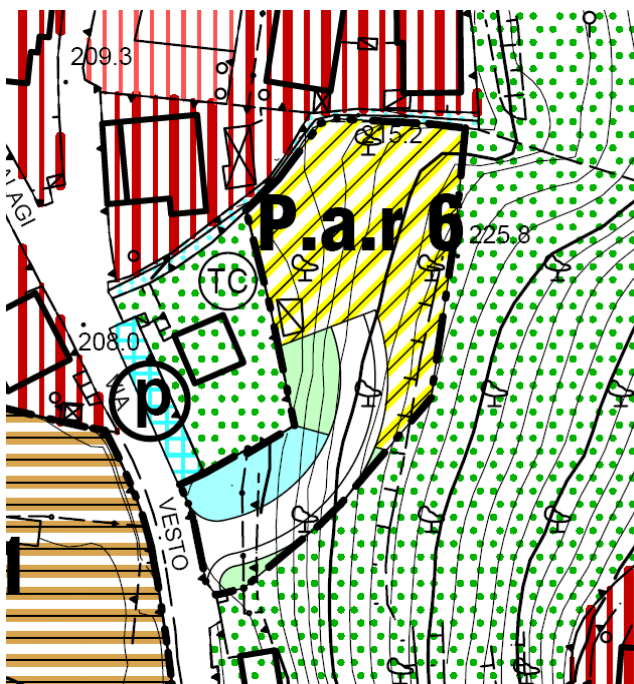
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale per *Valutazione Aree di trasformazione*;
- interrare elettrodotti qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello stesso;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

- o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via ronchi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.6 – P.A.r6



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
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1.807,95	0,25	9,04	451,99	90,40	135,60	158,86	179,20	395,55	1074,34

Par6- via Vesto

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

L'ambito trova collocazione lungo via Vesto ed in posizione nord rispetto alla struttura cimiteriale; risulta accessibile da via Vesto.

Le aree a verde ed a parcheggio sono previste in adiacenza al tratto di strada di piano che consente di raggiungere l'ambito ove troveranno collocazione le abitazioni.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre ad un marciapiede di m 1,80.

A valle dell'ambito di trasformazione è in fase di attuazione un ambito residenziale da poco convenzionato (VDr1).

NOTA: ambito aggiuntivo.

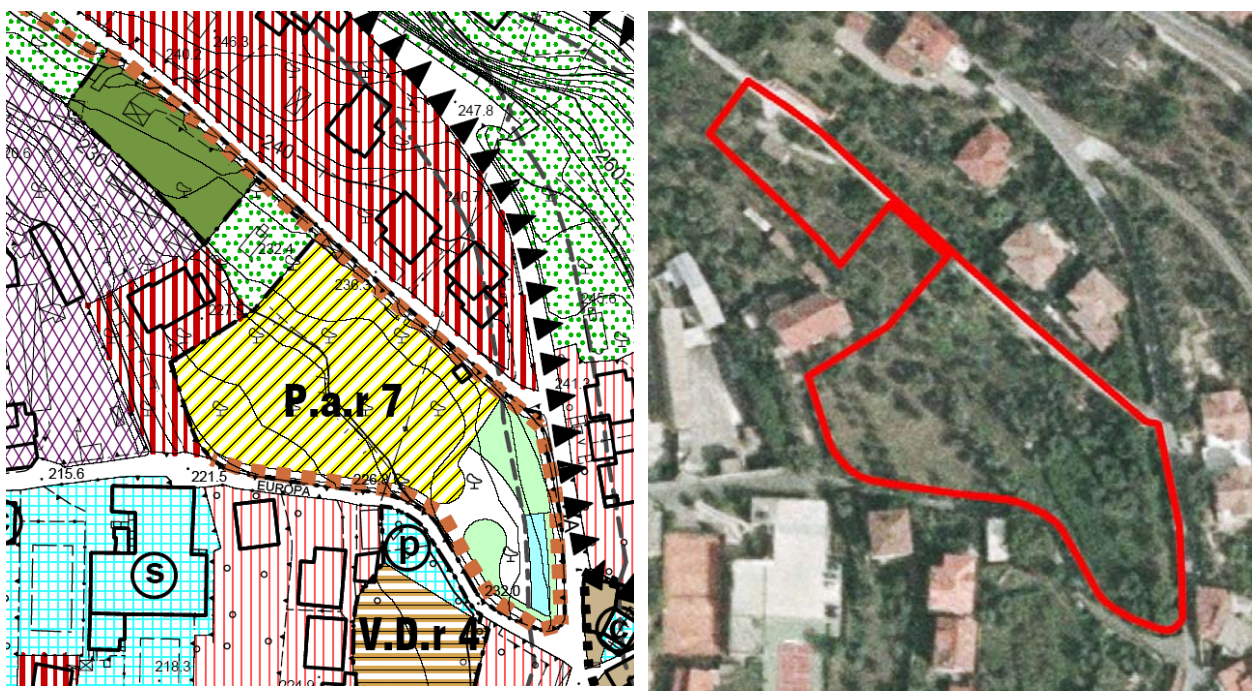
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via vesto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.7 - P.A.r7



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
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
6.855,60	0,20	27,42	1.371,12	274,22	411,34	371,05	556,05	1.015,00	4.869,05

PAR7- via G. Guerini

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

L'accesso all'AdT avviene da via G.Guerini, che sale verso la frazione di Collepiano, e da Via Europa della quale è previsto l'allargamento, con formazione anche di un marciapiede, in sede di attuazione dell'ambito. Le aree a verde ed a parcheggio si concentrano in prossimità dell'incrocio tra le due vie al fine di migliorare complessivamente il sistema viabilistico del quartiere.

Si tratta di un ambito collocato a monte degli edifici della Dolomite Franchi ed a valle di alcune abitazioni residenziali.

NOTA: ambito pregresso ottenuto da cambio d'uso.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

- La zona individuata in colore verde scuro non potrà essere interessata da costruzioni residenziali ma solamente per la realizzazione di eventuali strutture per magazzino e autorimesse (pari a 1100,88mq) purché interrati;
- Realizzazione di percorso pedonale continuo;
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par *Valutazione Aree di trasformazione*;
- interrare elettrodotti qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello stesso
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza dell'attività produttiva;
- prevedere tra l'area a destinazione produttiva e le aree a destinazione residenziale una fascia di rispetto adeguatamente piantumata;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con

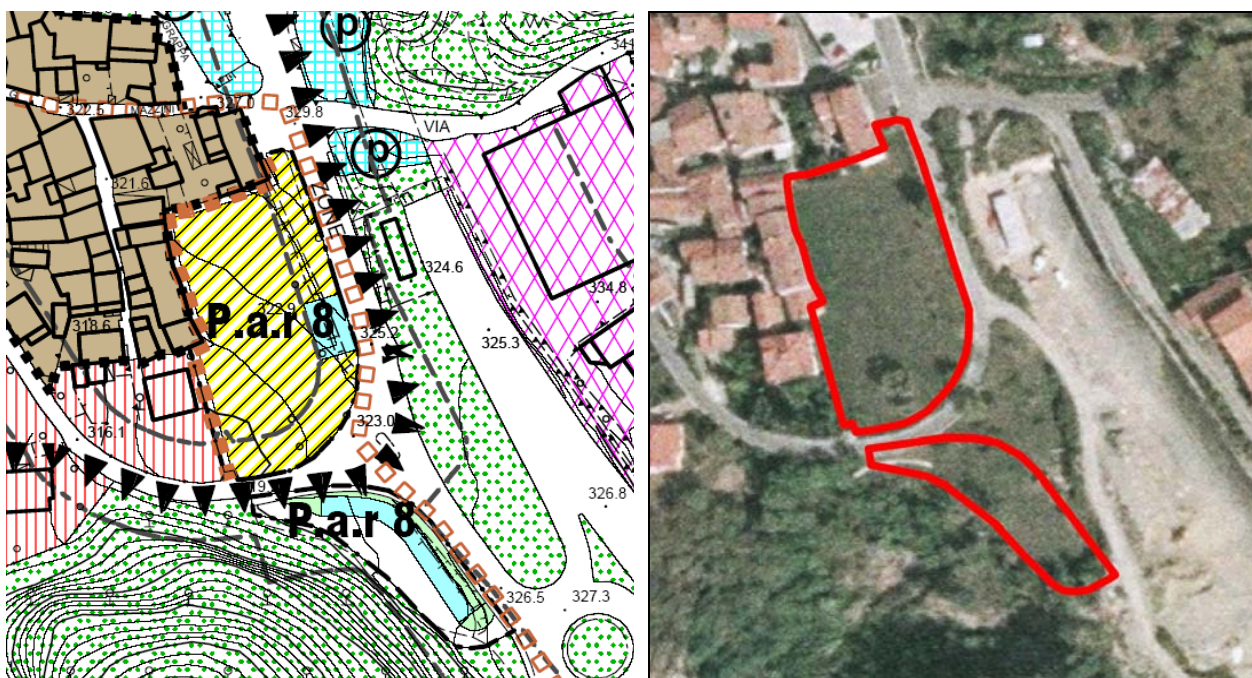
dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti;
- al fine di adottare opportune soluzioni planivolumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalla funzione residenziale prevista in rapporto agli insediamenti produttivi vicini.



vista da via g. garibaldi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.8 - P.A.r8



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
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3.773,15	0,27	20,38	1.018,75	203,75	305,63	/	1.061,5	338,4	2.373,25

PAR8 – via Zone - Colpiano

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 nelle immediate vicinanze dello svincolo della superstrada 510 Sebina Orientale (uscita Colpiano).

L'ambito è diviso da via Zone in due porzioni: la porzione più a nord prevede la concentrazione volumetrica mentre nella porzione più sud sono individuati spazi a parcheggio.

NOTA: ambito pregresso.

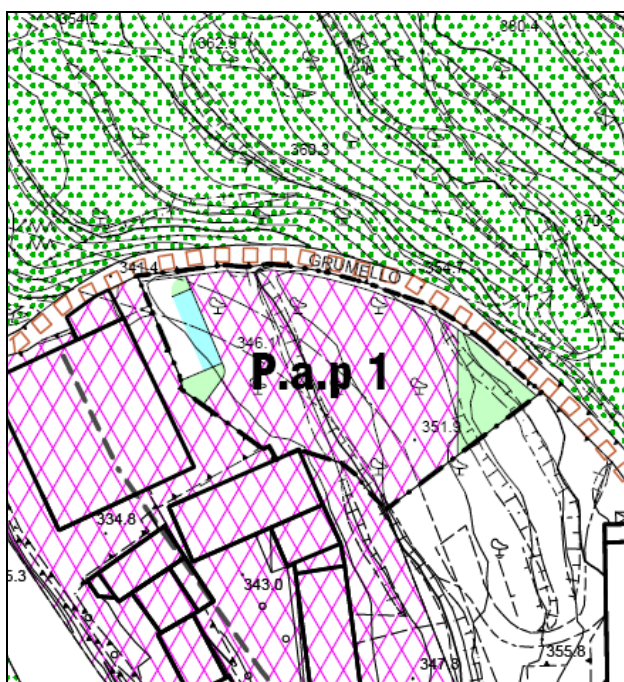
PRESCRIZIONI:

- 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 della frazione di Colpiano;
- Verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- Valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza dello svincolo della superstrada 510 Sebina Orientale;
- adottare opportune soluzioni planivolumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalla funzione residenziale insediata in rapporto agli insediamenti produttivi vicini.



vista da strada provinciale BS 510

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A P.A. n.1 - P.A.p1



St superficie territoriale	V1 Minimo 0,10 mq/ mq St	P1 Minimo 0,10 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
3.512,50	351,25	351,25	311,85	334,73	162,90	2.703,02	60	1.621,81

Pap1 - via Grumello

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 di completamento dell'area artigianale esistente.

Accessibile da via Grumello, che conduce alle abitazioni poste più a monte.

L'area a parcheggio è individuata a confine con il lotto artigianale esistente mentre gli spazi a verde sono collocati all'estremità dell'AdT.

NOTA: ambito pregresso.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

- In fase di attuazione dell'ambito di trasformazione dovranno essere cedute le aree e realizzate le opere finalizzate all'allargamento stradale di via Grumello.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- permettere l'insediamento solo di attività non moleste e non nocive.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito;

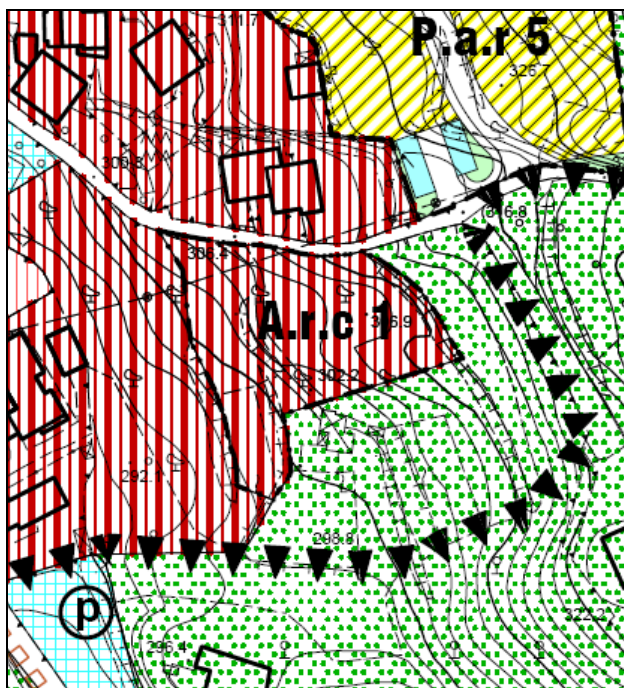
al fine di adottare opportune soluzioni planivolumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalla funzione produttiva insediata in rapporto agli insediamenti residenziali vicini.



vista da via grumello

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
2.228,35	0,16	7,13	9

Arc1 – via Ronchi (Pregasso)

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 Ronchi in località Pregasso a margine dell'edificato.

NOTA: ambito aggiuntivo.

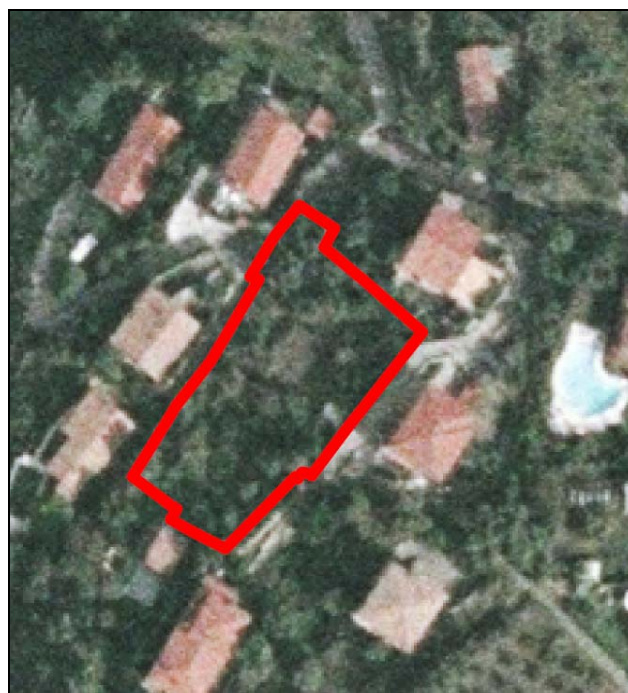
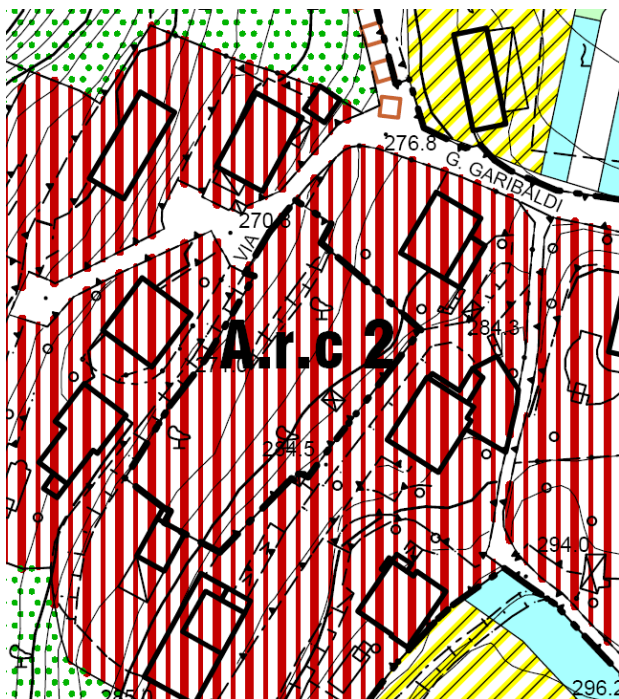
PRESCRIZIONI:

- In fase di attuazione dell'ambito di trasformazione dovranno essere cedute le aree e realizzate le opere finalizzate all'allargamento stradale a monte dell'ambito.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- interrare elettrodotti qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello stesso;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via ronchi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
1.616,65	0,16	5,17	9

Arc2 – via Garibaldi

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 Garibaldi ed è completamente compreso all'interno di un ambito a destinazione residenziale B1.

NOTA: ambito pregresso.

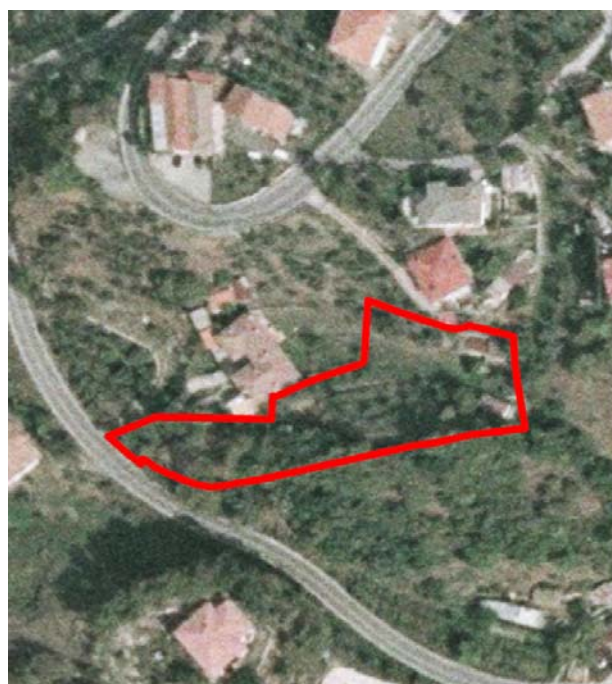
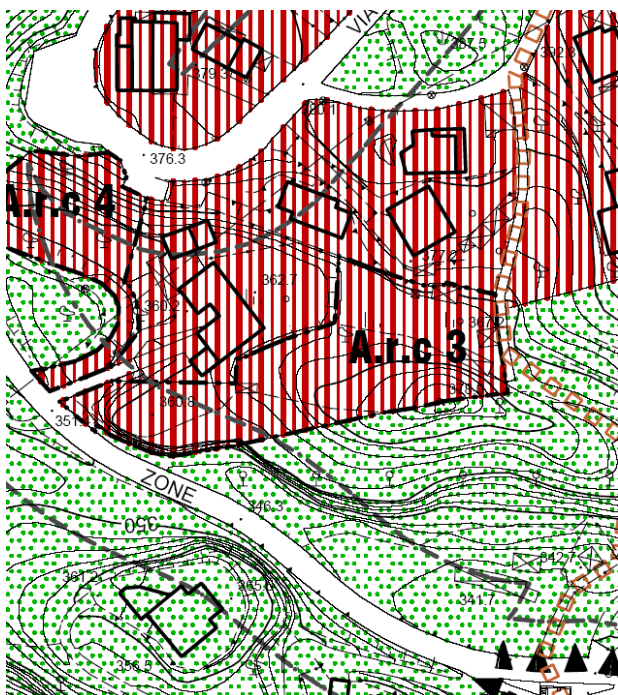
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via g. garibaldi

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 3
AMBITO INTRODOTTO IN SEDE DI CONCERTAZIONE CON LA PROVINCIA**



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
3.008,55	0,16	9,63	9

Arc3 – via Zone

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 Zone ed è adiacente ad un ambito a destinazione residenziale B1 già edificato.

NOTE: al fine di attuare un controllo dello sviluppo insediativo dell'area nel rapporto col contesto ed alla luce delle criticità evidenziate dalla Provincia in sede di concertazione si individua l'area come ambito di trasformazione soggetto a convenzionamento.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 4
AMBITO INTRODOTTO IN SEDE DI CONCERTAZIONE CON LA PROVINCIA**



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
1.449,70	0,16	4,64	9

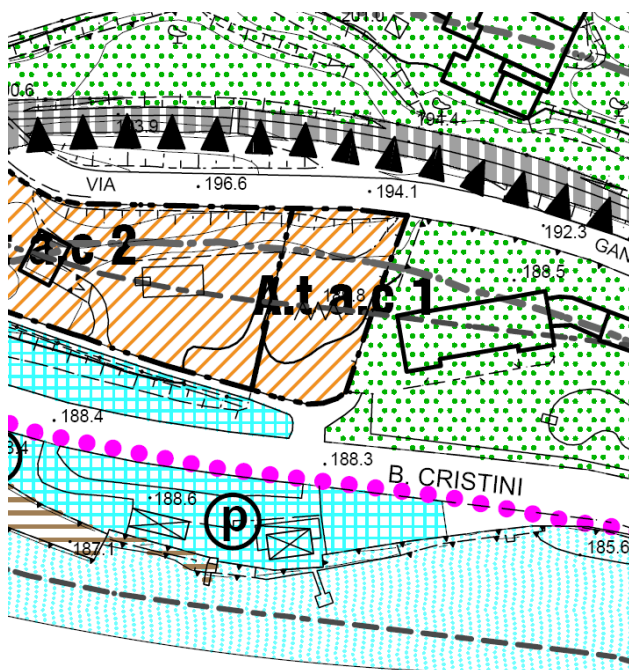
Arc3 – via Zone

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 Zone ed è adiacente ad un ambito a destinazione residenziale B1 già edificate.

NOTE: al fine di attuare un controllo dello sviluppo insediativo dell'area nel rapporto col contesto ed alla luce delle criticità evidenziate dalla Provincia in sede di concertazione si individua l'area come ambito di trasformazione soggetto a convenzionamento.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	H max m
m ²	m ² /m ²	m
1.003,65	0,35	6,5

A.t.a.c 1 – via B. Cristini

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

L'ambito è compreso tra la strada provinciale che costeggia il lago e la via Gandane e si trova in un ambito parzialmente costruito a fini residenziali.

Data la posizione di prossimità al lago e l'agevole accessibilità garantita dalla infrastruttura viabilistica principale, è stata individuata per l'ambito una destinazione turistica alberghiera.

NOTA: ambito aggiuntivo.

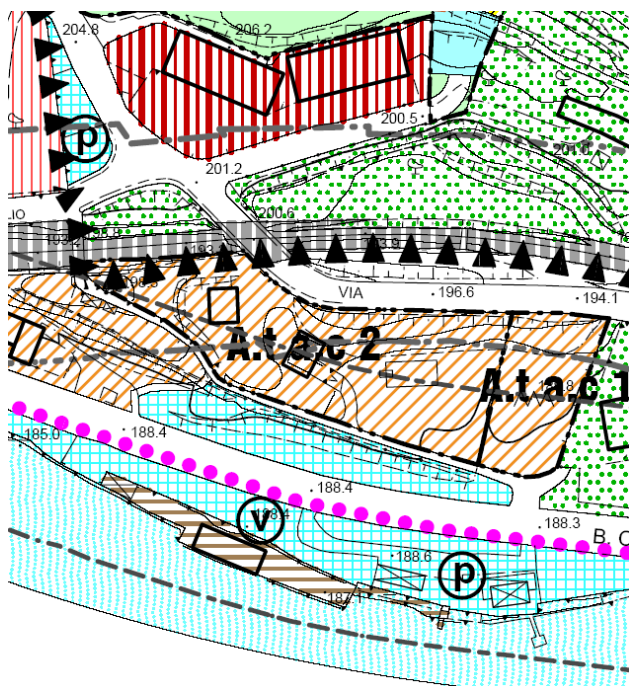
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia e della strada litoranea;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via gandane

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO
SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2
AMBITO INTRODOTTO IN SEDE DI CONCERTAZIONE CON LA PROVINCIA**



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	H max m
m ²	m ² /m ²	m
3.135,45	0,35	6,5

A.t.a.c 2 – via B. Cristini – via Gandane

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

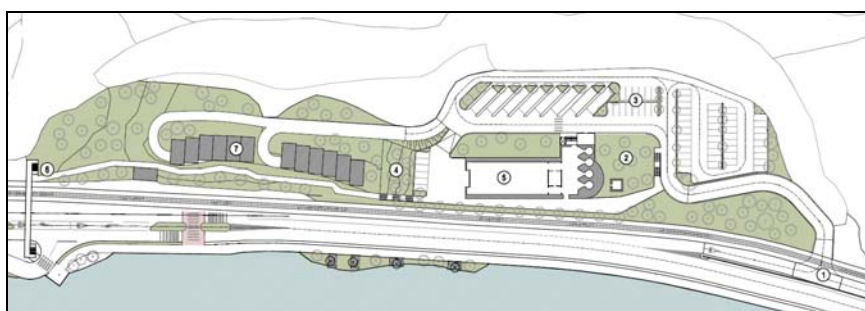
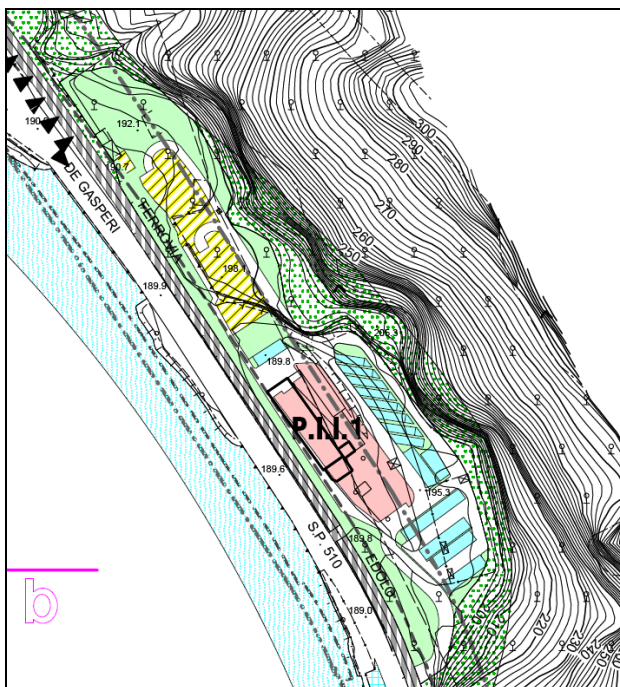
L'ambito è compreso tra la strada provinciale che costeggia il lago e la via Gandane e si trova in un ambito parzialmente costruito a fini residenziali.

Data la posizione di prossimità al lago e l'agevole accessibilità garantita dalla infrastruttura viabilistica principale, è stata individuata una destinazione turistica alberghiera al fine di uniformare la destinazione stessa alle aree limitrofe (A.t.a.c 1 e area "ex cantoniera").

NOTE: al fine di attuare un controllo dello sviluppo urbanistico ed in riferimento alle problematiche insediative e paesistiche evidenziate in sede di concertazione si individua una pianificazione convenzionata dell'ambito.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO SOGGETTO A P.I.I. n.1 - P.I.I.1



Interventi	
①	Nuovo sottopasso e spostamento della carreggiata principale
②	Modellazione del terreno
③	Nuova viabilità e parcheggi interni
④	Sistemazioni ambientali
⑤	Ristrutturazione della Calchera
⑥	Percorso e sovrappasso pedonali per Vello
⑦	Zona di concentrazione volumetrica da convenzionare

PIANO INTEGRATO D'AREA - progettazione di massima Ambito Calchera

St superficie territoriale	St Ambito Calchera	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² /m ²	m ²
11.346,00	1.514,05	3.262,95	1.964,20	2.773,00	1.288,75	0,3	386,65

P11 - "Calchera" via De Gasperi

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Programma Integrato di Intervento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda come recepito dal Piano Integrato d'Area. L'ambito si colloca tra l'abitato di Marone e la frazione di Vello ed è posto in adiacenza alle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie: strada Provinciale 510 e Ferrovia Brescia-Iseo-Edolo. L'ambito, di interesse sovracomunale, prevede il recupero e la ristrutturazione di un edificio di archeologia industriale (ex Calchera), unitamente alla riqualificazione del contesto in cui l'edificio si inserisce.

La riorganizzazione dell'ambito prevede, oltre all'intervento sulla ex Calchera, la realizzazione di sottopasso verso il lago, di nuovi parcheggi con nuova viabilità ed un modesto insediamento turistico.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

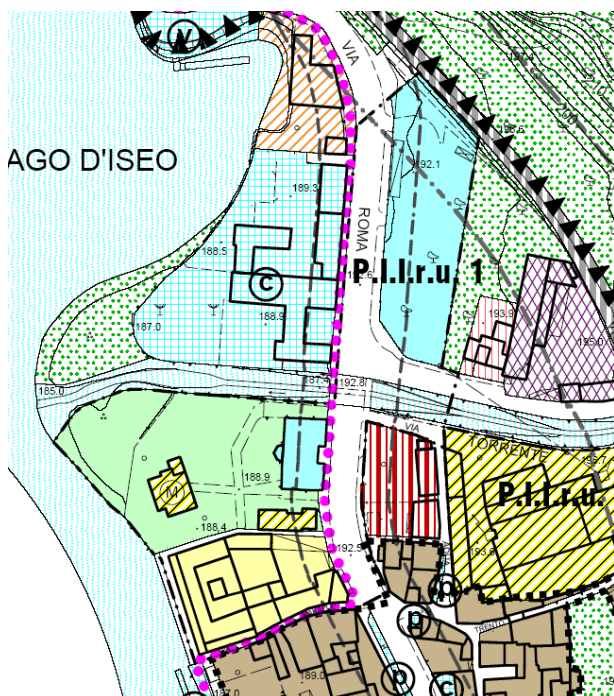
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione;
- interrare elettrodotto qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello stesso
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia e della strada litoranea;
- la realizzazione dell'ambito viene subordinata alla verifica di stabilità della parete rocciosa posta alle spalle dell'area stessa;
- data la sovracomunalità dell'intervento, la programmazione di ogni iniziativa, la definizione delle scelte progettuali e l'attuazione delle trasformazioni previste dovranno seguire a una specifica attività di confronto con i competenti Uffici provinciali";
- dovrà essere verificato allo "stato di fatto" la presenza o meno di bosco, come definito dall'art. 42 della l.r. 31/2008, al fine di acquisire le prescritte autorizzazioni preventive, alla trasformazione del bosco stesso.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito;
 - o conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale puntuale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente.



vista da via de gasperi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTO A P.I.I.r.u. - P.I.I.r.u. 1



St superficie territoriale	St superficie territoriale ambito Cittadini	V Volumetria esistente ambito Cittadini	V Volumetria ammissibile ambito Cittadini	St superficie territoriale ambito Villa Vismara	V1 Parco Villa Vismara	P1 individuato	H max
m ²	m ²	m ³	m ³	m ²	m ²	m ²	m
13.297,60	1.988,32	12.000	esistente	4.167,60	3.777,17	3.198,25	esistente

P.I.I.r.u.1 "ex Cittadini" – via Roma

L'ambito, soggetto a Programma Integrato di Intervento, comprende aree a ridosso di Via Roma dove attualmente sono presenti edifici quali villa Vismara ed il giardino di pertinenza, il complesso ex Cittadini che ospita sia sale di pubblica utilità sia appartamenti residenziali.

Per tale ambito il Piano Integrato d'Area prevede la complessiva riorganizzazione che il PGT recepisce secondo le norme ed il disegno della presente scheda.

L'Amministrazione Comunale intende promuovere su tale ambito un Proget Financing al fine di coinvolgere operatori privati per l'attuazione delle previsioni.

Sub Ambito ex cittadini (indicato con campitura piena gialla)

Viene stabilito che nella riorganizzazione dei nuovi volumi derivati dal recupero/demolizione dell'esistente struttura ex Cittadini e da riutilizzare nello stesso ambito sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, turistico-ricettive e compatibili nelle quantità da stabilirsi in fase attuativa.

Sub Ambito Villa Vismara

L'area, che comprende la Villa ed il circostante parco, viene mantenuta allo stato di fatto in ragione del valore storico e tipologico come segnalato dal PTCP prevedendone destinazione pubblica.

Sub Ambito a servizi

Viene individuato a monte di via Roma, in fregio alla rete ferroviaria, un'ampia area destinata a parcheggio pubblico. Il sub-ambito può essere attuato anche parzialmente e su iniziativa anche del privato previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. In sede di convenzionamento può essere data la possibilità di realizzare un'area attrezzata, a gestione privata, per la sosta dei campers.

NOTA: ambito consolidato soggetto riqualificazione.

Attuazione unitaria o per singolo sub ambito.

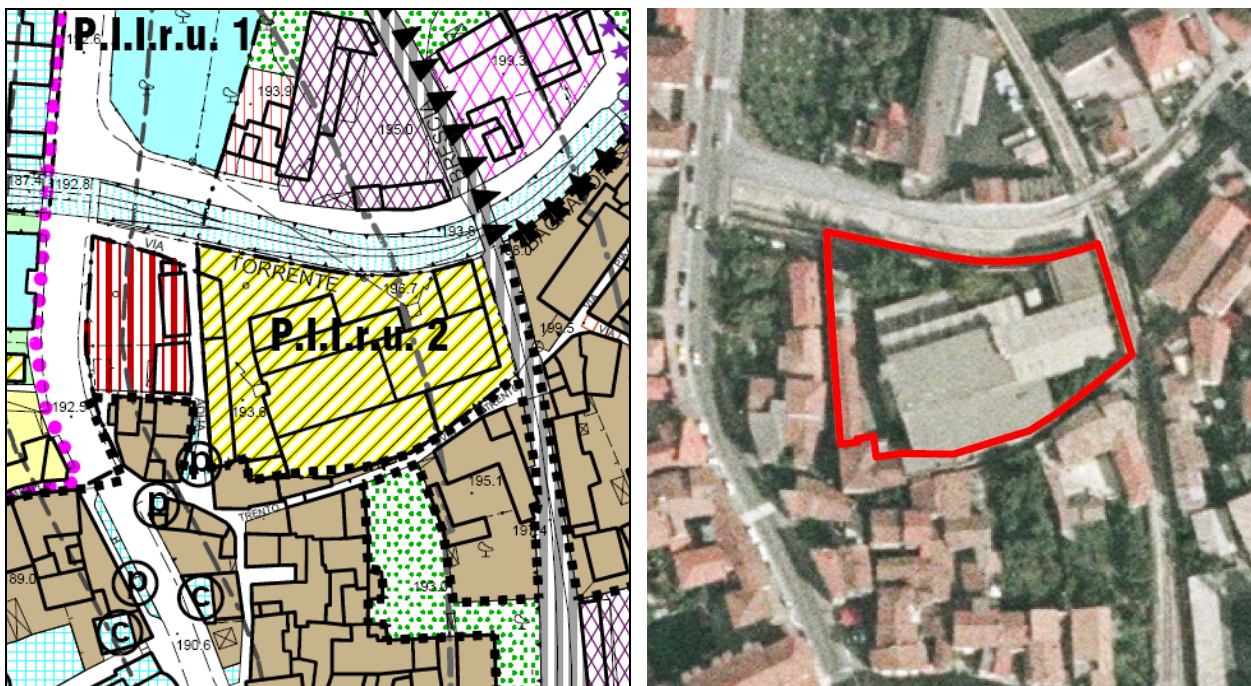
PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione;
- Si prescrive lo studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.



vista da via roma

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTO A P.I.I.r.u. n.2 - P.I.I.r.u. 2



St superficie territoriale	V Volume ammissibile massimo	Vr Volume residenziale massimo 50% del V ammissibile max	ab	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	S superficie massima per unità commerciale	P Commerciale 100% slp	H max
m ²	m ³	m ³	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	n piani
4.333,60	15.000	7.500	50	500	750	1000	1000	4

P.I.I.r.u.2 "ex Moglia" – via Roma, via Adua

L'ambito comprende l'attuale edificio Moglia e le relative pertinenze. Per l'ambito è previsto il completo rifacimento delle strutture esistenti, la riprogettazione ed il ridisegno dell'attuale contesto.

Le destinazioni d'uso compatibili oltre a quelle indicate nella tabella riportata nella presente scheda sono:

- turistico-ricettivo (albergo, ostello, ecc);
- artigianato di servizio.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale si intende ammissibile una sola *media struttura di vendita di tipo superiore* (singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore a 1500mq) oltre ad eventuali *esercizi di vicinato* (singoli esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq).

Le quote di superficie destinate alle varie attività, al di fuori di quelle già individuate in tabella, verranno definite in sede di attuazione del PII.

L'Amministrazione Comunale si riserva di rivalutare, in sede di attuazione del PII, le quote delle diverse destinazioni sopra riportate in ragione della verifica di specifici obiettivi: qualità ambientale, % di aree ed attrezzature pubbliche, inserimento ambientale nel contesto, coinvolgimento degli edifici adiacenti all'AdT in centro storico. Il raggiungimento di tali obiettivi determinerà lo sfruttamento del Volume massimo ammissibile pari a 15.000mc (di cui la quota per la residenza non può superare i 9000mc) indicato nella tabella sopra riportata.

NOTA: ambito consolidato soggetto riqualificazione.

PRESCRIZIONI:

- anche dopo la scadenza del convenzionamento del PII non sarà consentito alcun cambio d'uso verso la residenza qualora sia già verificata l'attuazione della quota di

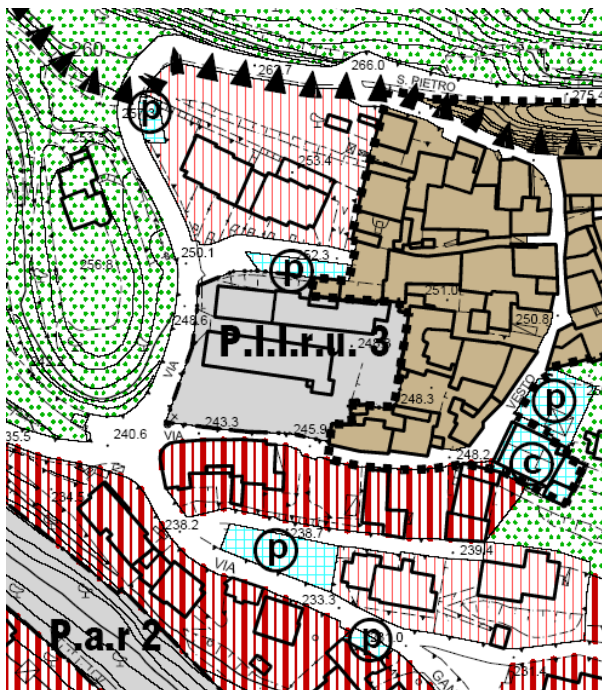
volume massimo consentito;

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- provvedere all'analisi del suolo, ai sensi del RLI e D.Lgs152/06 per valutare eventuali aree contaminate da precedenti attività produttive dismesse o da dismettere;
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto.



vista da via roma

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTO A P.I.I.r.u. n.3 - P.I.I.r.u. 3



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	Slp	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2.558,10	0,25	13	130	195	/	/	639,53	/

P.I.I.r.u.3 – via San Pietro, via Vesto

All'interno dell'ambito sono collocati attualmente edifici destinati ad attività artigianali. Il Programma Integrato di Intervento prevede la modifica della destinazione d'uso del PRG vigente (artigianale) in favore della residenza.

La trasformazione in residenza verrà realizzata sugli ambiti attualmente costruiti.

NOTA: ambito consolidato soggetto riqualificazione.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- individuazione della superficie minima da destinare a verde all'interno del PII;
- individuazione della superficie minima da destinare a parcheggio, anche interrato, di mq195;
- realizzazione e/o acquisizione di ulteriore area P1 esterna al PII su aree da individuare a cura dell'AC in sede di convenzionamento;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto.



via san pietro



via san pietro

Esine, dicembre 2009