

Piano di Governo del Territorio

documento di piano

individuazione ambiti strategici di sviluppo territoriale da sottoporre a Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) o Variante

IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI COMPATIBILITÀ AL P.T.C.P.

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 9 del 15 giugno 2012

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 40 del 15 dicembre 2012

planificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. mauro bellucchi • arch. carlo fasser

CLAUDIO NODARI ARCHITETTO
CONFERMA IL SUO INTERESSE NELLA PROVINCIA DI BRESCIA 1999

arch. ariella rivetta • ing. giuseppe garatti

ARIELLA RIVETTA ARCHITETTA
CONFERMA IL SUO INTERESSE NELLA PROVINCIA DI BRESCIA 1999

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ing. marcella salvetti

MARCELLA SALVETTI INGEGNERA
CONFERMA IL SUO INTERESSE NELLA PROVINCIA DI BRESCIA 1999

CLAUDIO NODARI ARCHITETTO

Studio di architettura e urbanistica

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

dp 7a

dicembre 2012

scala 1:2000

aggiornamenti

Il responsabile del procedimento

geom. fabio bondioni

Il sindaco

ing. carlo sacristani

collaborazione

dott. for. marco sangalli

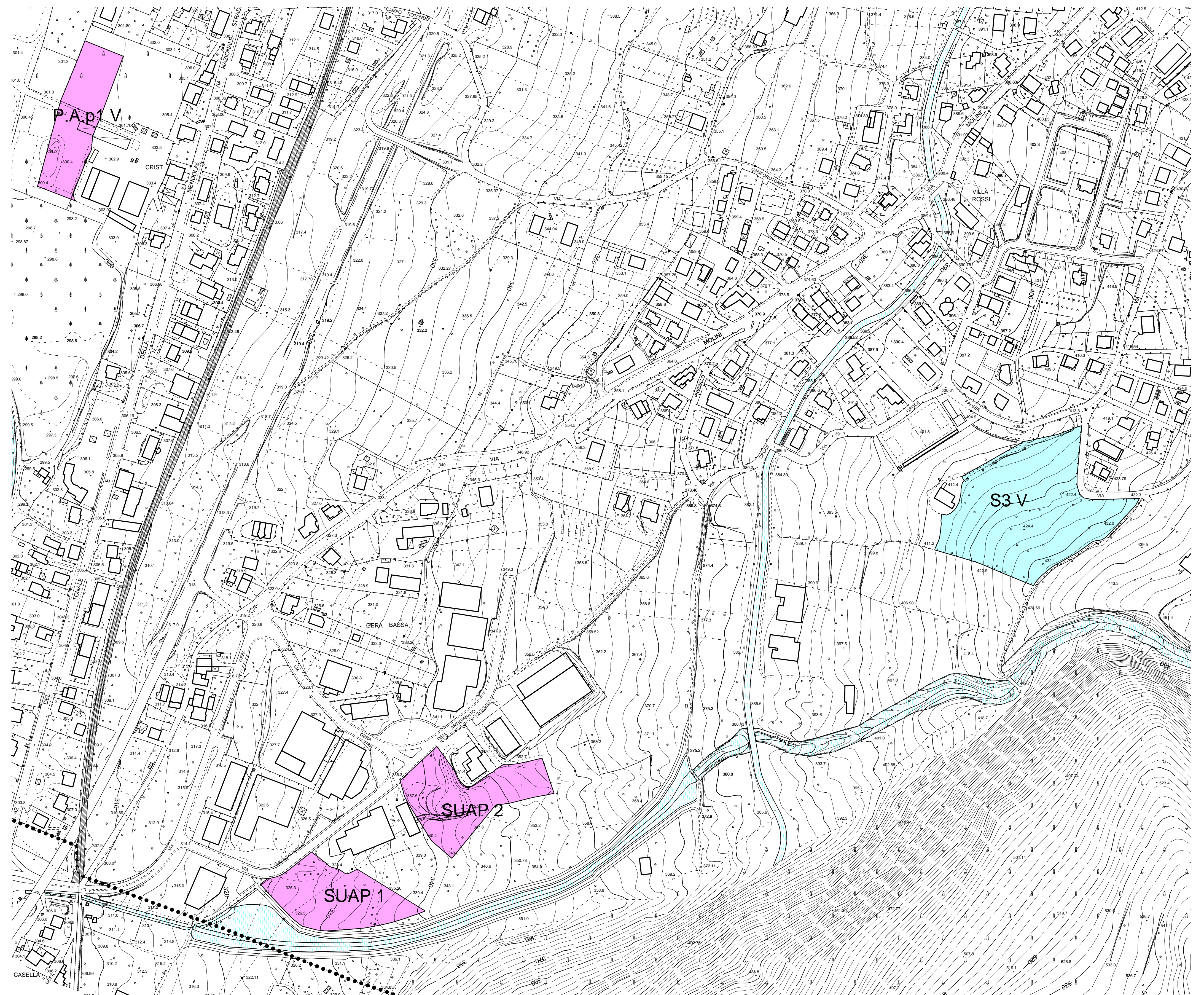
ing. marcella salvetti

arch. olivero paladini

ing. lidia cotti piccinelli

LEGENDA

- n. ambiti di sviluppo territoriale a vocazione artigianale da sottoporre a S.U.A.P./VARIANTE
P.A.p1 V
SUAP 1 V
SUAP 2
- n. ambiti di sviluppo territoriale a vocazione di pubblico interesse da sottoporre a VARIANTE
S3 V
- zone ferroviarie
- zone d'acqua
- confine comunale



P.A.p1 V
ambito territoriale a vocazione artigianale da sottoporre a specifica variante



St	Sf	Q	Sc	V1	P1	V1	P1	strade	H
superficie territoriale	Superficie fondiaria	Rapporto di copertura	Superficie coperta max	Minimo 0,05 mq/mq Sf	Minimo 0,05 mq/mq Sf	Individ.	Individ.	indiv.	max
m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
5.758,25	5.758,25	60	3.454,95	287,91	287,91	0,00	0,00	0,00	12,50

via Nazionale - Crist

L'attuazione dell'ambito strategico di sviluppo territoriale individuato dal Piano è ammissibile attraverso la definizione di specifica variante al PGT finalizzata alla pianificazione di un Piano Attuativo a destinazione produttiva secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito produttivo si sviluppa ad espansione di un'area artigianale già parzialmente edificata in sede di vicinanza del PRG nell'area posta a valle della via Nazionale, in loc. Crist. L'area è accessibile da via Nazionale.

Il Piano prevede la realizzazione di strade di penetrazione, parcheggi e verde che potranno essere oggetto di totale monetizzazione.

Il Piano prevede la definizione, in sede di Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, di misure di compensazione quali:

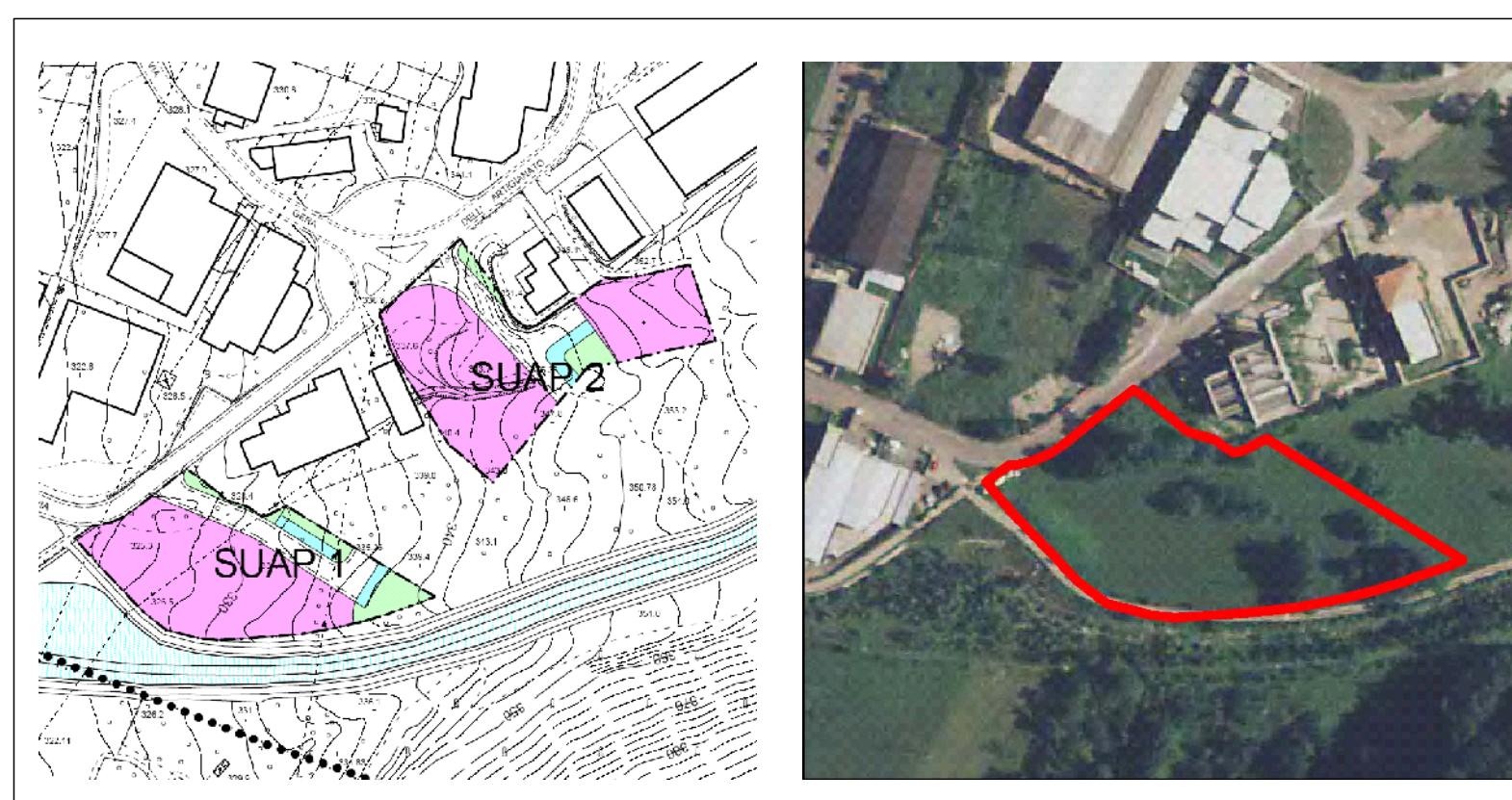
- la realizzazione del Parcheggio pubblico posto all'incrocio tra via Gera e via dell'Artigianato per la quota di mq 203,00;
- il completamento di via dell'Artigianato, nel tratto mancante per l'innesto su via Molini, per la quota di mq 23,00;
- il completamento del tratto stradale che congiunge via dell'Artigianato con via Croce-via Predello, per la quota di mq 35,00.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- all'interno dell'ambito è ammesso esclusivamente l'insediamento di funzioni artigianali di servizio e/o l'ampliamento delle attività esistenti;
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale - Parte III Valutazione Ambiti di trasformazione;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP.

SUAP 1
ambito territoriale a vocazione artigianale da sottoporre a SUAP



St	Sf	Q	Sc	V1	P1	V1	P1	strade	H
superficie territoriale	Superficie fondiaria	Rapporto di copertura	Superficie coperta max	Minimo 0,05 mq/mq Sf	Minimo 0,05 mq/mq Sf	Individ.	Individ.	indiv.	max
m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
6.582,70	4.489,60	60	2.693,76	224,48	224,48	695,95	251,20	1.145,95	12,50

via dell'Artigianato

L'attuazione dell'ambito strategico di sviluppo territoriale individuato dal Piano è ammissibile attraverso la Procedura di Sportello Unico per attività Produttive (SUAP) disciplinata dall'art.8 del DPR 160/2010 in variante al PGT finalizzata alla pianificazione di un Piano Attuativo a destinazione produttiva secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda. L'ambito si colloca in adiacenza all'area produttiva consolidata esistente, in prossimità del confine con il Comune di Breno.

L'area è accessibile da via dell'Artigianato su cui si assestano gli ambiti esistenti.

Il Piano prevede la realizzazione di una nuova direttrice viabilistica di accesso all'ambito caratterizzata da una sezione di m 7,00, attrezzata con un doppio marciapiede di m 2,00. Lungo la nuova strada sono previste le aree a verde e parcheggio di spianatura del PA.

Il Piano prevede inoltre la definizione, in sede di Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, di misure di compensazione quali:

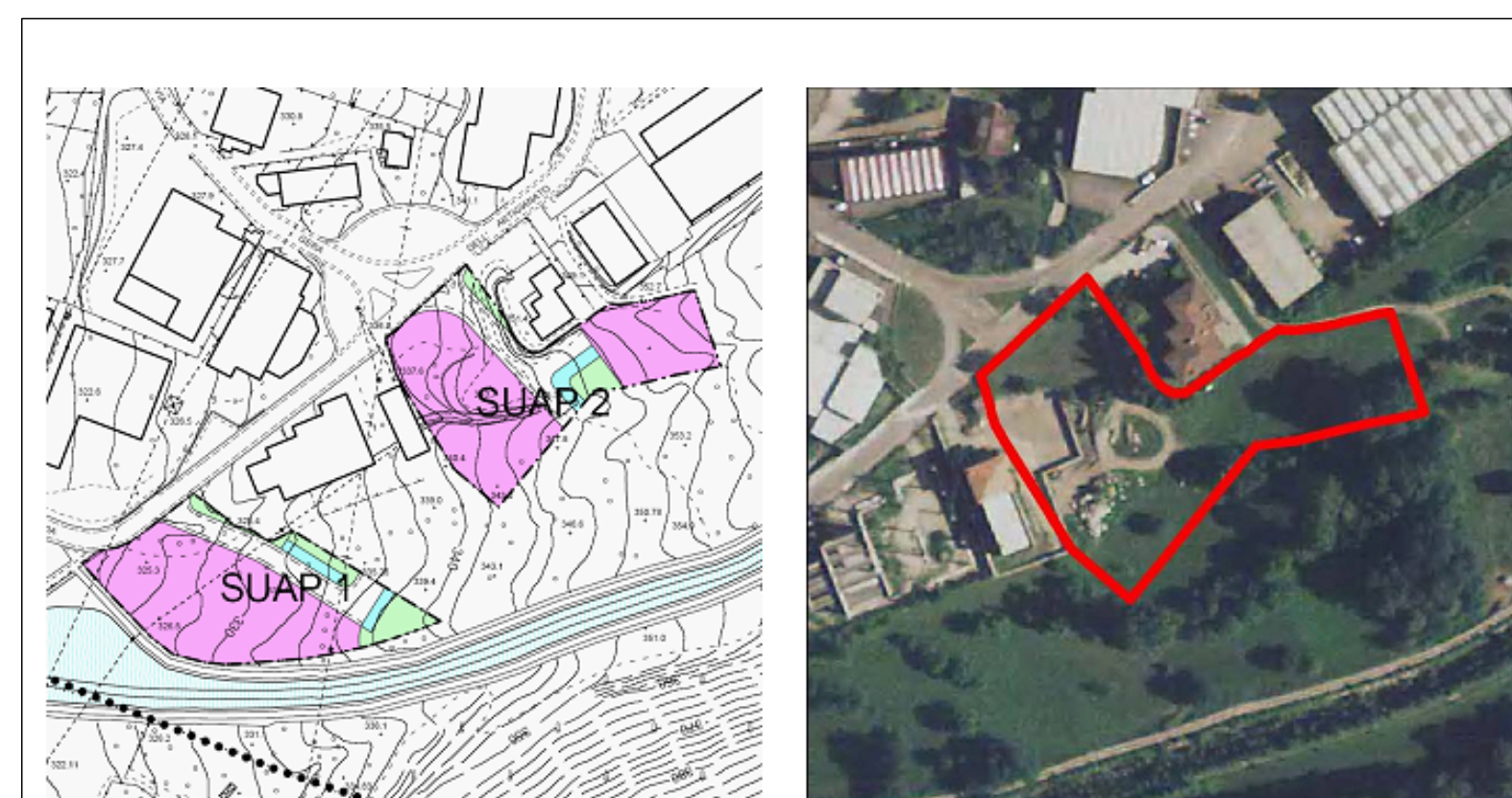
- la realizzazione del Parcheggio pubblico posto all'incrocio tra via Gera e via dell'Artigianato per la quota di mq 231,00;
- il completamento di via dell'Artigianato, nel tratto mancante per l'innesto su via Molini, per la quota di mq 26,00;
- il completamento del tratto stradale che congiunge via dell'Artigianato con via Croce-via Predello, per la quota di mq 40,00.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale - Parte III Valutazione Ambiti di trasformazione;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP;
- Mantenimento di adeguata fascia di inserimento paesistico ed ecologico in corrispondenza del corso d'acqua prospiciente.

SUAP 2
ambito territoriale a vocazione artigianale da sottoporre a SUAP



St	Sf	Q	Sc	V1	P1	V1	P1	strade	H
superficie territoriale	Superficie fondiaria	Rapporto di copertura	Superficie coperta max	Minimo 0,05 mq/mq Sf	Minimo 0,05 mq/mq Sf	Individ.	Individ.	indiv.	max
m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m
7.132,90	5.291,15	60	3.174,69	264,56	264,56	367,80	225,05	1.248,90	12,50

via dell'Artigianato

L'attuazione dell'ambito strategico di sviluppo territoriale individuato dal Piano è ammissibile attraverso la Procedura di Sportello Unico per attività Produttive (SUAP) disciplinata dall'art.8 del DPR 160/2010 in variante al PGT finalizzata alla pianificazione di un Piano Attuativo a destinazione produttiva secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda. L'ambito risulta intercluso tra le aree produttive consolidate esistenti, in località Gera.

L'area è accessibile da via dell'Artigianato su cui si assestano gli ambiti esistenti.

Il disegno urbanistico del Piano prevede la realizzazione di una nuova direttrice viabilistica di accesso all'ambito caratterizzata da una sezione di m 7,00, attrezzata con un doppio marciapiede di m 2,00. Lungo la nuova strada sono previste le aree a verde e parcheggio di spianatura del PA.

Il Piano prevede inoltre la definizione, in sede di Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, di misure di compensazione quali:

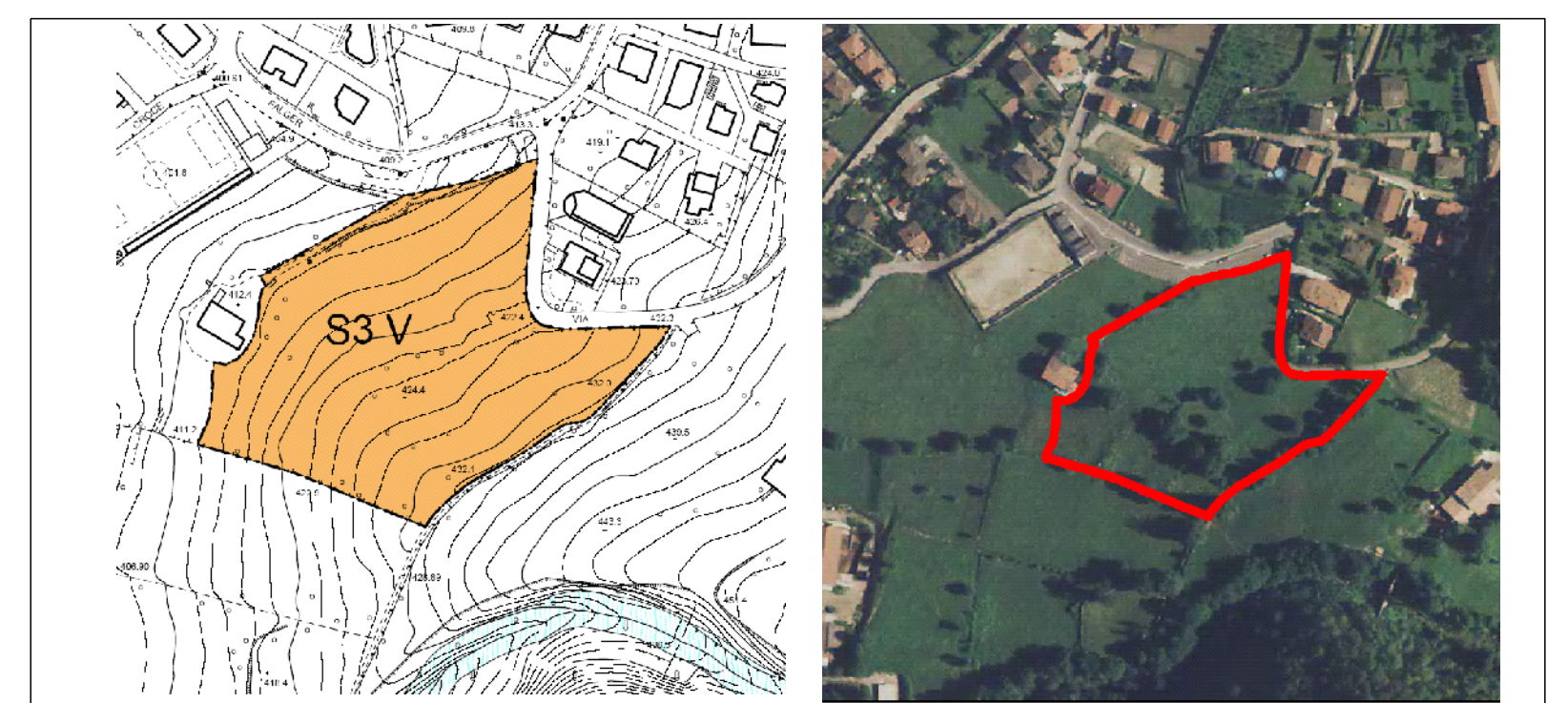
- la realizzazione del Parcheggio pubblico posto all'incrocio tra via Gera e via dell'Artigianato per la quota di mq 250,00;
- il completamento di via dell'Artigianato, nel tratto mancante per l'innesto su via Molini, per la quota di mq 28,00;
- il completamento del tratto stradale che congiunge via dell'Artigianato con via Croce-via Predello, per la quota di mq 44,00.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale - Parte III Valutazione Ambiti di trasformazione;
- realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione definite all'art.13 delle NTA del DdP;
- Mantenimento di adeguata fascia di inserimento paesistico ed ecologico in corrispondenza del corso d'acqua prospiciente.

S3 V
ambito territoriale a vocazione di pubblico interesse da sottoporre a specifica variante



St	Uf	Q	V	P1	H
superficie territoriale	Utilizzazione Fondiaria Sp/Sf	Rapporto di copertura	Volume max edificabile	Alberato Minimo	max
m ²	m ² /m ²	%	m ³	m ²	m
15.730,15	1	40	Slpx3,00 (h)	30% Slp	3,50

via Falger

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e del PdS (art. 7.2) e secondo quanto riportato nella presente scheda quale norma prevalente. L'ambito, di proprietà pubblica, risulta adiacente all'ambito di trasformazione destinato a Servizi Pubblici SI ed alle aree residenziali che si assestano su via Falger.

L'area è accessibile dalla strada comunale sopra richiamata che risulta a servizio anche delle aree pubbliche esistenti poste più a valle. Per l'ambito sono ammesse le destinazioni definite dall'art.7.2 "Attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle aree urbane-attrezzature di interesse comune" nonché le seguenti destinazioni specifiche: sedi istituzionali, uffici pubblici e privati.

Il Piano prevede inoltre la definizione, in sede di Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, di misure di mitigazione e compensazione quali:

- la realizzazione di verde alberato lungo i lati che si affacciano sugli ambiti residenziali, sulle aree a servizi e sulle zone inedificate (Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato);
- particolare cura nell'inserimento paesistico ambientale dell'intervento;

NOTA: ambito parzialmente aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale - Parte III Valutazione Ambiti di trasformazione;
- Altezza massima fuori terra dei fabbricati m 3,50;
- Altezza massima locali interrati m 5,00;
- subordinare le previsioni insediative a Piano Paesistico di contesto da verificare in sede di rilascio dei titoli abitativi in progetto. Tale Piano deve tener conto delle seguenti indicazioni:
 - a. ricerca di consonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
 - b. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
 - c. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali, di caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze.