

Regione Lombardia - Provincia di Brescia
Comune di PAsPARDO

via Roma, 24 - 25050 - Paspardo (BS) - t. e f. 0364/48025 - info@comune.paspardo.bs.it



ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera
n. 16 del 05/07/2013

il Responsabile del procedimento

Dott. Germano Pezzoni

il Sindaco

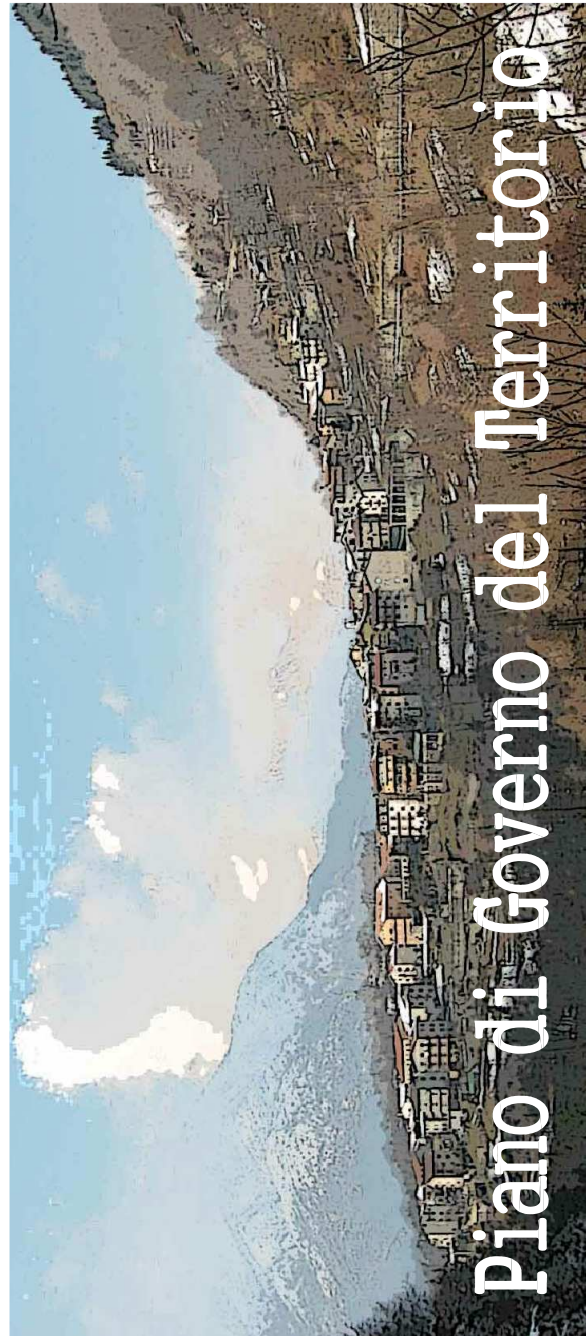
Arch. Fabio De Pedro

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



DOCUMENTO di PIANO

Schede degli ambiti di trasformazione

data gennaio 2014

**DdP
3.02**

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, dimostrare 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.

Dovrà inoltre essere allegata opportuna documentazione, relativa a tutti i terreni oggetto della proposta, attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

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:

5 - Vincoli all'uso dei suoli

6.3 - Impatto paesistico

6.6 - Interventi in superfici agricole nello stato di fatto

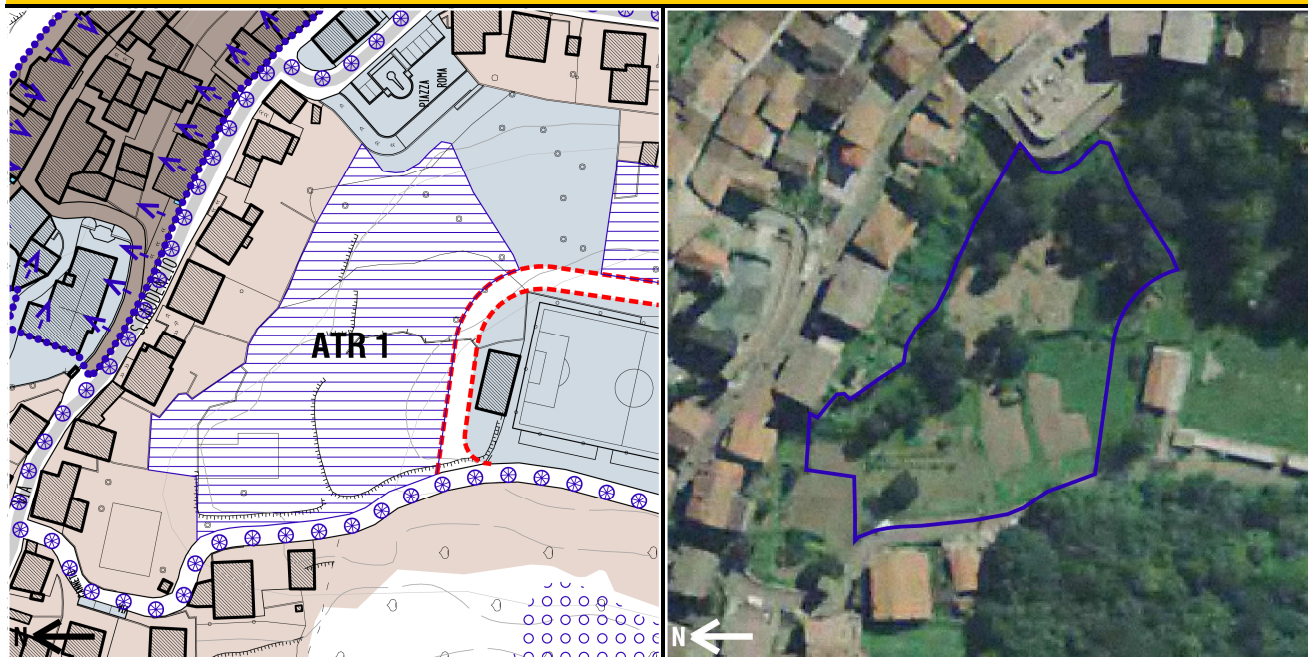
6.8 - Tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio

7 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

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

Ambito di Trasformazione Residenziale n°1

ATR 1



Si tratta dell'area posta a nord del campo sportivo di via Canneto, interclusa tra quest'ultima, l'ambito consolidato e l'area a verde sotto la piazza del Municipio. Attualmente è libera.

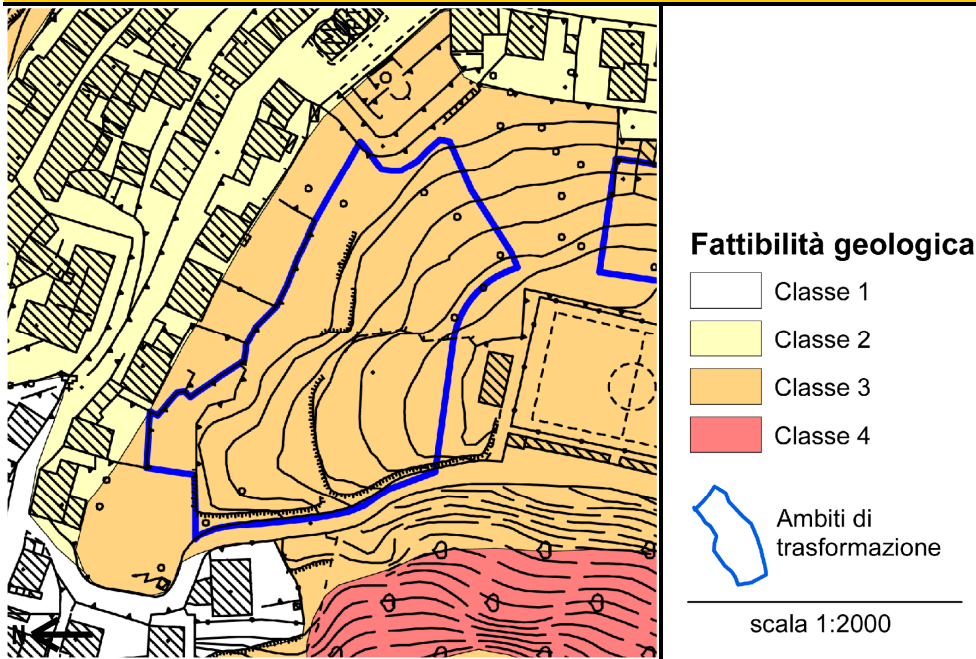
Superficie territoriale	mq 5400
Volumetria d'area	mc 5500

Si tratta di conferma di ambito progressivo.

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	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale
Destinazione esclusa	<ul style="list-style-type: none"> Produttiva Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture
Strumento previsto	Piano attuativo
Altri parametri <i>(per le definizioni cfr. Capo 2 del Titolo I delle norme del Piano delle Regole)</i>	H max 9,0 m Rc max 40%

Caratteristiche 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 attualmente accessibile da via Canneto, l'intervento edificatorio dovrà garantire la realizzazione del completamento viario attorno al campo sportivo per la parte confinante con il fondo.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica C o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali. Gli interventi dovranno prevedere l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).

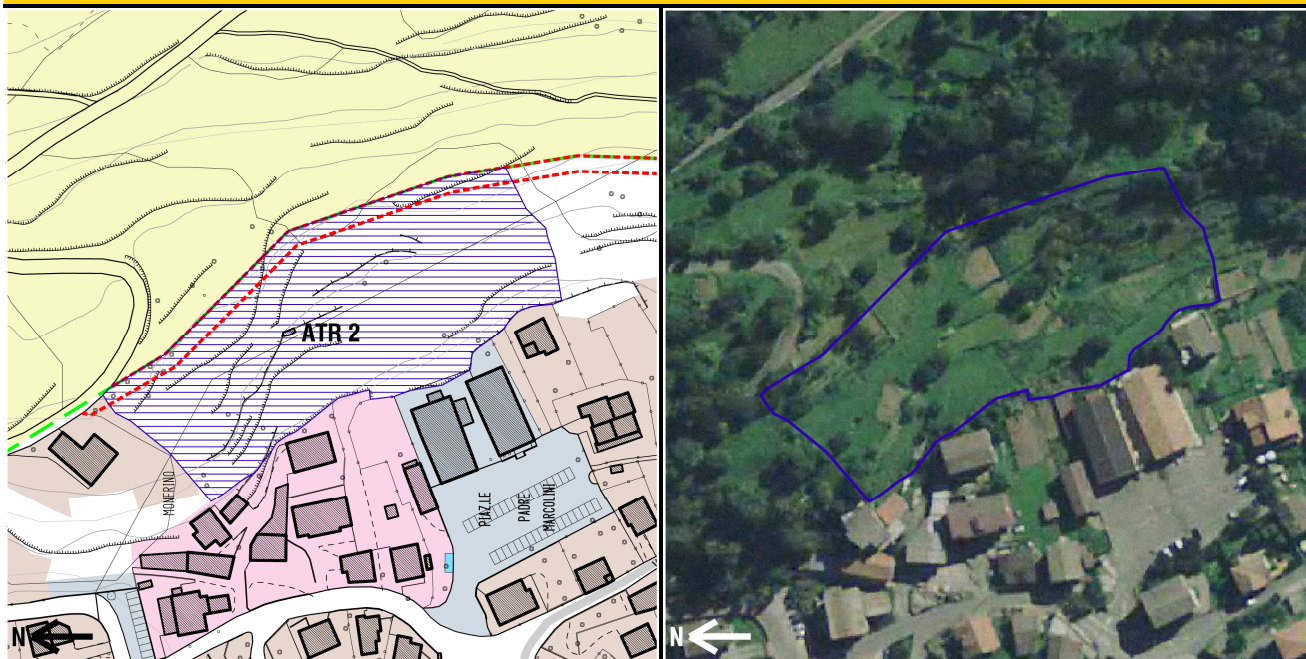


Stralcio dallo Studio Geologico – Carta della fattibilità

Altre disposizioni	<p>Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza e le indicazioni e prescrizioni della Prima proposta di Rete Ecologica comunale del Comune di Paspardo” allegati a questo piano.</p> <p>Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione, da concordare con l’Amministrazione Comunale, per preservare le funzioni ecologiche dell’area, affinché il “sistema del verde” sia messo strettamente in relazione alla rete ecologica locale intesa quale ecosistema.</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 sulla rete esistente saranno a carico del proponente).</p>
---------------------------	--

Ambito di Trasformazione Residenziale n°2

ATR 2



Si tratta dell'area a monte della zona urbanizzata in località Monfrino, a confine con l'ambito artigianale esistente.

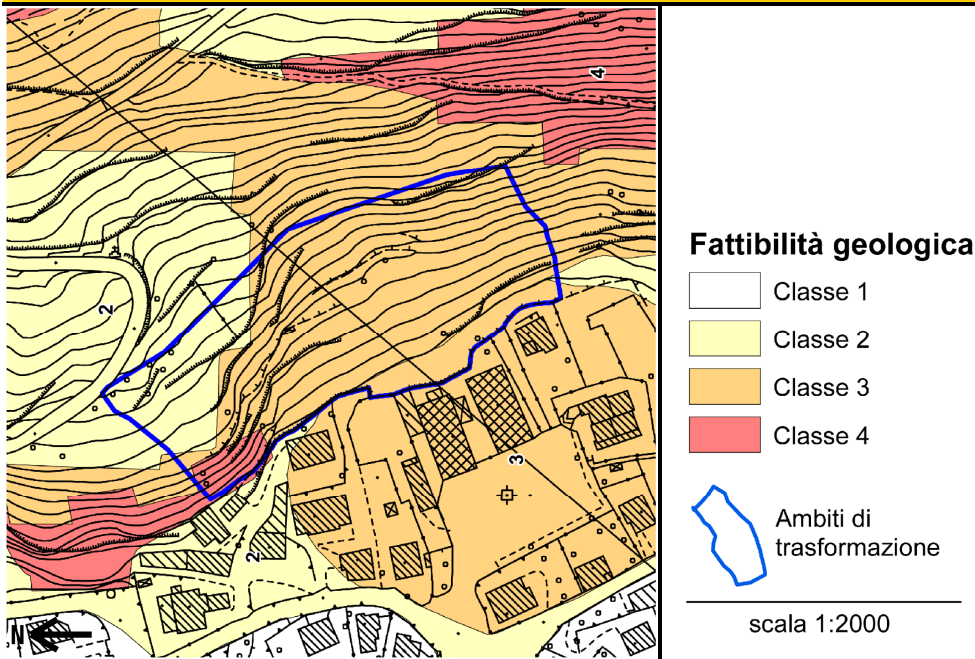
Superficie territoriale	mq 10050
Volumetria d'area	mc 8040

La zona è accessibile dalla strada carrabile di via Zumella sulla quale il nuovo intervento creerà un opportuno innesto con la viabilità di penetrazione e distribuzione del nuovo ambito.

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 principale	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale
Destinazione esclusa	<ul style="list-style-type: none"> Produttiva Commerciale, limitatamente alle medie e grandi strutture
Strumento previsto	Piano attuativo
Altri parametri <i>(per le definizioni cfr. Capo 2 del Titolo I delle norme del Piano delle Regole)</i>	H max 9,0 m Rc max 40%

Caratteristiche ambientali	<p>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.</p> <p>Anche il sistema del verde privato dovrà armonizzarsi col contesto ambientale dell'intorno.</p>
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi secondo l'andamento morfologico delle curve di livello naturali e armonizzarsi con il contesto.
Verifica accessibilità	<p>L'area è accessibile da via Zumella 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.</p> <p>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.</p>
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	<p>Gli edifici di nuova realizzazione dovranno conseguire la certificazione in classe energetica C o superiore, ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).</p>

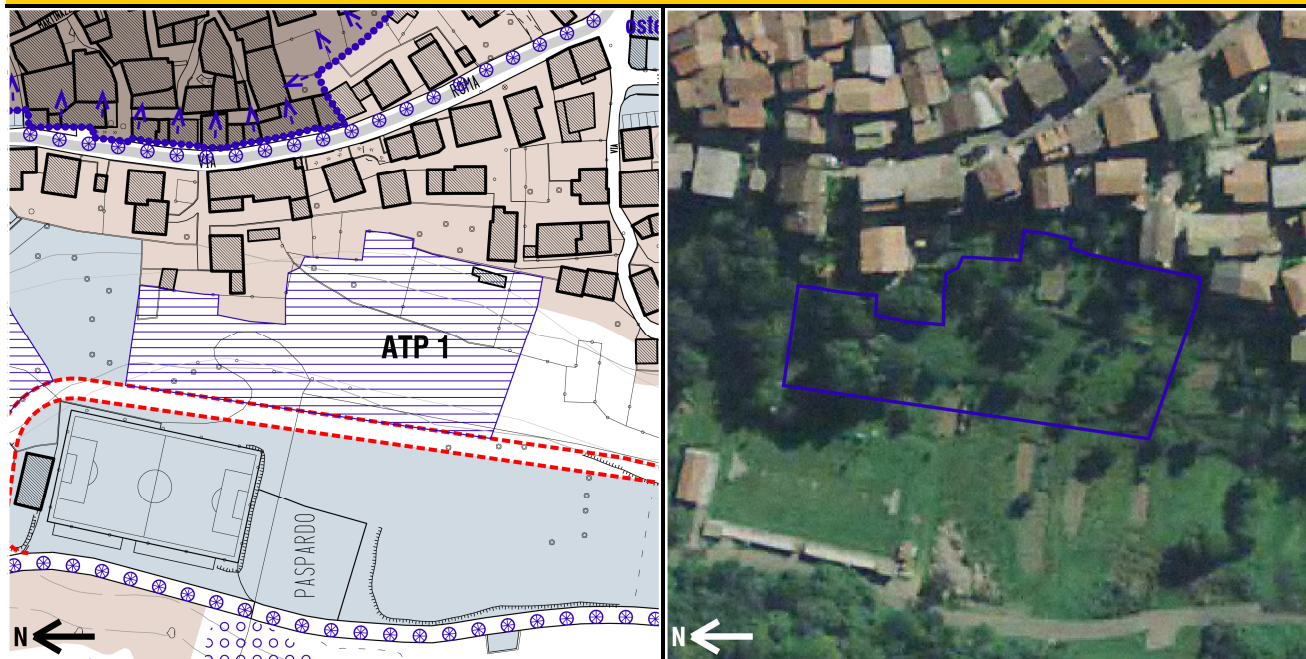


Stralcio dallo Studio Geologico – Carta della fattibilità

Altre disposizioni	<p>Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza e le indicazioni e prescrizioni della Prima proposta di Rete Ecologica comunale del Comune di Paspardo" allegati a questo piano.</p> <p>Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale, per preservare le funzioni ecologiche dell'area, affinché il "sistema del verde" sia messo strettamente in relazione alla rete ecologica locale intesa quale ecosistema.</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 sulla rete esistente saranno a carico del proponente).</p> <p>Le proposte di intervento comportanti la possibilità di insediare quote di espansione esogena residenziale dovranno essere corredate da una relazione che dimostri, anche sotto il profilo socio-economico, l'opportunità di attuare quanto proposto.</p>
---------------------------	---

Ambito di Trasformazione Produttiva n°1

ATP 1



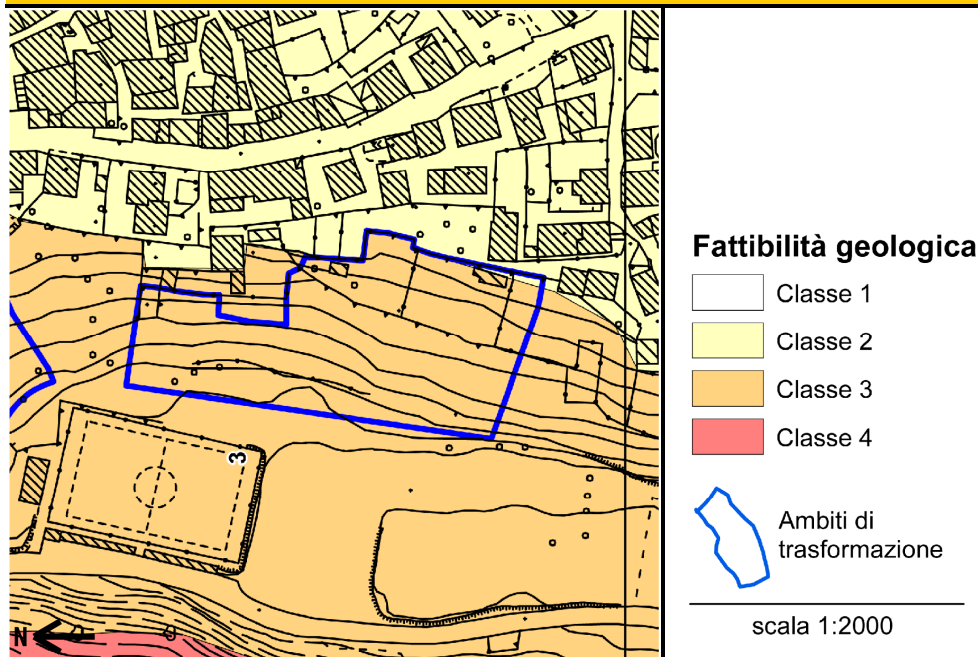
Si tratta dell'area a monte del campo sportivo di via Canneto, interclusa tra il tessuto residenziale consolidato e l'area a verde contigua al campo sportivo. Attualmente è libera.

Superficie territoriale	mq 5085
Indice fabbricabilità territoriale	mq/mq 0.6
SLP massima complessiva teorica	mq 3051

Si tratta di conferma di ambito pregresso con variazione di destinazione e riduzione della superficie interessata. L'area non presenta particolari criticità nei rapporti con il contesto, costituendo completamento dell'urbanizzato.

Destinazione principale	<ul style="list-style-type: none"> • Produttiva • Commerciale (esclusivamente unità aventi superficie di vendita <150 mq) • Terziario
Destinazione esclusa	<ul style="list-style-type: none"> • Residenziale • Attività industriali nocive e dannose, ritenute insalubri di prima classe (rif. art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie e s.m.i ovvero contenute nell'elenco indicato nel DM 05/09/94 e s.m.i.). <p>E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare (prima della disamina/approvazione del relativo piano attuativo), la possibilità di escludere dall'ammissibilità quelle attività produttive e/o industriali ritenute in contrasto con la compatibilità e sostenibilità ambientale previste nel territorio di Paspardo.</p>
Strumento previsto	Piano attuativo
Altri parametri <i>(per le definizioni cfr. Capo 2 del Titolo I delle norme del Piano delle Regole)</i>	H max 8,0 m

Caratteristiche ambientali	Sul lato confinante con l'edificato esistente dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione ambientale che minimizzino l'impatto del nuovo insediamento anche dal punto di vista percettivo e vedutistico.
Morfologia	L'edificazione dovrà svilupparsi ricercando opportuni allineamenti con gli elementi dell'intorno al fine di migliorare, in combinazione con le opere di mitigazione, l'inserimento nel contesto.
Verifica accessibilità	L'area non è servita da strade di accesso, il collegamento viabilistico dovrà essere realizzato contestualmente al progetto attuativo a cura del proponente. E' in corso di valutazione con la Provincia l'adeguamento dell'accessibilità da via S. Gaudenzio nel primo tratto di via Canneto.
Disposizioni relative al contenimento del consumo di risorse	Gli interventi dovranno prevedere l'adozione di tutte le soluzioni tecnicamente ed economicamente convenienti finalizzate al risparmio e recupero della risorsa idrica, come la raccolta delle acque pluviali in sistemi idonei e la realizzazione di reti duali di adduzione delle acque così da permetterne il riutilizzo per usi civili ed irrigui, con particolare attenzione al recapito finale per le acque meteoriche (secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 2006).



Stralcio dallo Studio Geologico – Carta della fattibilità

Altre disposizioni	<p>Sono da considerarsi prescrittive, in sede di attuazione, tutte le indicazioni riportate nelle schede del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza e le indicazioni e prescrizioni della Prima proposta di Rete Ecologica comunale del Comune di Paspardo" allegati a questo piano.</p> <p>Il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere interventi di mitigazione e/o compensazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale, per preservare le funzioni ecologiche dell'area, affinché il "sistema del verde" sia messo strettamente in relazione alla rete ecologica locale intesa quale ecosistema.</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 sulla rete esistente saranno a carico del proponente).</p> <p>La collocazione in posizione relativamente prossima all'abitato impone una particolare attenzione all'inserimento dell'intervento nel contesto, mentre appare meno rilevante il tema della percezione dalle lunghe distanze, grazie alla conformazione orografica dell'intorno. Gli ingombri volumetrici dei nuovi edifici dovranno comunque adeguarsi alle esigenze di salvaguardia dell'ambiente esistente in termini paesaggistici, oltre che panoramici anche sfruttano i dislivelli presenti.</p> <p>Lungo i margini dell'ambito rivolti verso l'abitato dovrà essere realizzata una fascia di transizione ambientale, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata, avente anche funzione di zona filtro posta a separazione tra gli edifici produttivi e l'insediamento residenziale.</p> <p>Il piano attuativo dovrà prevedere un'articolazione dei manufatti e delle loro caratteristiche (altezze, rapporto spazi aperti/edificato) tale da minimizzarne l'impatto visivo, percepibile dall'abitato. In particolare, per gli edifici dovranno essere utilizzare tipologie, forme e materiali omogenei a quelli dell'edilizia residenziale.</p> <p>Sono espressamente escluse le attività in grado di generare ricadute (in termini di emissioni, traffico veicolare o altro) non compatibili con la collocazione dell'area e con le destinazioni presenti al contorno.</p>
---------------------------	--