



**COMUNE DI DESENZANO
DEL GARDA**
Provincia di Brescia

OGGETTO

Piano di Governo del Territorio:

VARIANTE GENERALE AL PGT VIGENTE

ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

DOCUMENTO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

SCHEDE ADT E AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PROPONENTE

Comune di Desenzano del Garda

arch. Guido Malinverno - Sindaco

dott. Alessandro Tomaselli - Segretario Generale

arch. Cinzia Pasin - Dirigente Area Tecnica

geom. Luigi Rossi - Responsabile Ufficio Tecnico

arch. Giulia Bonatti - Funzionario Ufficio tecnico

PROFESSIONISTI

Arch. Stefania Baronio

via Ferrini, 7 - 25123 (BS)

e-mail: baronio.stefania@libero.it

DATA

GIUGNO 2025

A TERMINI DI LEGGE IL DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O DIVULGATO SENZA
AUTORIZZAZIONE DEI PROGETTISTI

Sommario

1.	OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO.	3
2.	OBIETTIVI E INDIRIZZI A VALENZA STRATEGICA.	4
3.	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
4.	VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA	7
5.	MITIGAZIONI PAESAGGISTICHE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE.....	8
6.	IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	10
7.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.....	16
8.	SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP E DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.	17
9.	ATR PII 1	23
10.	ATR/PII 8 a e 8 b	31
11.	ATR RP 4	39
12.	ATR RP 7	47
13.	ATP 3 sub A	55
14.	ATP 6 A.....	63
15.	ATP 6 b	71
16.	AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 1 – via Gramsci (ATIRU 1)	79
17.	AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 2 – via Gramsci (ATIRU 2)	86
18.	AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 3	92
19.	AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 4 – via Agello	99
20.	AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 5 – via di Vittorio e via Venezia	106

1. OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO.

Il Documento di Piano, definendo il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, il quadro conoscitivo dei grandi sistemi territoriali, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e le finalità di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, individua gli ambiti e le aree di trasformazione urbanistica ed i relativi criteri di intervento.

Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.

Il Piano dei Servizi è strumento necessario per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.

Gli strumenti di cui sopra, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.

Il Documento di Piano ha un livello di operatività regolato per legge su di una durata quinquennale. Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si può attuare in un arco temporale largamente superiore.

Il presente Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuare nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il Piano di Governo del Territorio.

Decorso il quinquennio il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento approvato dall'Amministrazione Comunale.

Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti saranno determinati esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo.

2. OBIETTIVI E INDIRIZZI A VALENZA STRATEGICA.

Sulla base del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune; delle proposte dei cittadini singoli o associati; degli atti di programmazione provinciale e regionale; il documento di piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e al consumo di suolo;
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle commerciali;
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche disponibili;
- individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti per gli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni sovracomunali;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

La strategia fondante del PGT è quella di utilizzare le trasformazioni urbanistiche per ottenere ricadute di interesse pubblico, superando la casualità dei singoli interventi e verificando le coerenze (interne ed esterne) delle scelte, rispetto ad un disegno paesistico-ambientale unitario esteso a tutto il territorio comunale.

Le previsioni strategiche di piano pertanto, si compongono per parti interagenti e complementari che mettono a sistema le varie discipline del PGT e degli atti sovraordinati e/o di settore (PTR, PTCP, DdP, PdS e PdR, ecc...), al fine di delineare il circuito di fruizione e valorizzazione territoriale di Desenzano.

Il progetto paesistico-ambientale di piano è costruito a partire dalla trama di percorsi protetti e attrezzati (esistenti e di previsione), attraverso i quali è possibile raggiungere i luoghi attrattivi del comune, dagli ambiti agricoli ai centri edificati, transitando in contesti piacevoli (parchi, giardini, parcheggi e aree di sosta attrezzate, ecc...).

3. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005, si definiscono all'interno del DdP, gli ambiti di trasformazione quali ambiti territoriali unitari, coinvolti negli interventi di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

Il perimetro di piano attuativo definisce le aree soggette a strumento urbanistico preventivo. Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcomparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).

In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di DdP gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che dovranno essere determinati definitivamente all'interno dei piani attuativi specifici.

Compete infatti allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.

Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano. A titolo esemplificativo si elencano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato d'Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, ecc.... In seguito la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.

Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano (DdP) individua, negli elaborati grafici ad esso allegati, gli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) e definisce, nelle schede operative allegate alle seguenti norme, le relative modalità di attuazione, indicando altresì gli obiettivi dell'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali.

I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (servizi minimi e di qualità), stabilita dal Piano dei Servizi.

Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.

Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.

E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il

Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.

In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle singole schede di Ambito di trasformazione, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente concordati con l'AC in sede di approvazione del PA e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà esser computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi.

Gli strumenti attuativi del DdP, e quindi i PA degli AdT, dovranno prevedere:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione;
- l'accertamento della conformità rispetto alla componente geologica, sismica e idrogeologica.

4. VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA

Il Documento di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del territorio, definisce il sistema complessivo dei vincoli, dei rispetti e delle zone di tutela del comune di Desenzano. Il Piano delle Regole individua i vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.

Detti vincoli, rappresentati nell'allegato grafico del Documento di Piano, sono riconducibili a:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, a cui si aggiungono i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti;
- ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specificare normative (vincoli geologici, ecc...);
- vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (rete stradale, rete ferroviaria), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione);
- vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata (PTR, PTCP, PLIS, ecc...).

Alle aree sottoposte alle limitazioni d'uso o ai vincoli sopra richiamati, si applicano le relative disposizioni di legge, nazionali e regionali vigenti, nonchè quanto previsto dal titolo II delle presenti norme e dalle norme specifiche del PdR che costituisce riferimento anche per gli ambiti assoggettati a tutela del Documento di Piano.

Per eventuali vincoli vigenti non riportati negli elaborati, le tutele discendenti si intendono comunque prescrittive in base a quanto specificato dalla legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza.

La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

5. MITIGAZIONI PAESAGGISTICHE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE.

L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire il rispetto degli indirizzi paesaggistici e per la concretizzazione della rete verde paesaggistica e della rete ecologica comunale, sulla scorta delle indagini eseguite e della pianificazione sovraordinata (articolo 83 della norma del PTCP di Brescia), nonché in applicazione a quanto disposto dalle presenti norme.

Gli elaborati del PGT, in particolare quelli riguardanti lo studio paesaggistico, la rete ecologica e la tavola delle strategie di piano, riportano graficamente le principali azioni da perseguire per l'attuazione delle previsioni di piano mentre, le norme relative alle singole previsioni, indicano le eventuali specifiche prescrizioni.

In generale, oltre a quanto indicato all'articolo 12, 12 bis, 12 ter e 12 quater, e in assenza di puntuali prescrizioni, si prevede che ogni intervento edilizio subordinato a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, sia relativo agli ambiti di trasformazione del documento di piano, sia al piano delle regole, dovrà provvedere all'attuazione delle opere di mitigazione e compensazione ecologico-ambientale di cui segue:

a. opere di mitigazione e miglioramento dell'impatto paesaggistico: tutti gli interventi dovranno provvedere, alla riduzione degli impatti residui in sito da porre in essere in fase di PA/PdC. Le mitigazioni hanno ad oggetto i manufatti edilizi e la relativa pertinenza e riguardano sia gli aspetti quantitativi che qualitativi. Le misure di mitigazione a verde integrano il sistema della rete verde e della rete ecologica di connessione tra ambiente urbano e lo spazio rurale, con particolare riferimento ai margini urbani a rischio di degrado paesaggistico. A tal fine le previsioni degli strumenti urbanistici prevedono mitigazioni verdi di separazione o filtro con il contesto rurale (vedi allegato V alla normativa del PTCP di Brescia). In generale, laddove possibile, alla messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione (fasce verdi) al confine con ambiti a destinazione urbanistica differente e con le aree verdi e/o agricole circostanti; tali fasce verdi dovranno risultare funzionali non solo per le mitigazioni paesaggistiche ma anche per mitigare sia l'impatto acustico sia l'eventuale impatto inquinante (polveri, ecc...).

b. opere di compensazione ecologico-ambientale: gli interventi dovranno provvedere alla realizzazione di opere finalizzate a compensare il mancato ripristino delle risorse e/o dei servizi ecosistemici nel sito danneggiato in un sito alternativo. Le compensazioni devono determinare benefici ambientali almeno equivalenti agli impatti negativi arrecati e possono consistere nella riduzione dei livelli preesistenti di criticità (anche indipendenti dall'intervento), o nell'incremento di servizi ecosistemici e in economie messe a disposizione per la soluzione di problemi ambientali esistenti. Le misure di compensazione sono definite in sede di PA/PdCc e devono essere riportate nelle convenzioni urbanistiche relative che dovranno prevederne l'esecuzione contestualmente agli interventi edilizi, comunque prima della loro conclusione. In generale, le opere potranno prevedere la formazione di fasce arboree ed arbustive di ampiezza adeguata, con impiego di specie fruttifere (rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello), in modo da creare un'ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna; la riqualificazione di corsi d'acqua o di ambiti boscati; ecc....

c. spazi aperti e/o destinati ai servizi pubblici (con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi): tutti gli interventi dovranno provvedere al mantenimento di adeguati spazi con suolo permeabile e piantumato, anche al fine di evitare le isole di calore;

d. depermeabilizzazione del suolo e gestione/recupero delle acque: gli interventi dovranno provvedere ad eseguire interventi compensativi che, oltre al rispetto delle norme vigenti in materia (geologica, idrogeologica, invarianza idraulica, scarichi, ecc...), siano volti all'implementazione delle reti dei sottoservizi sul territorio (in particolare quelle destinate alla raccolta e allo smaltimento delle acque); al recupero e al riuso delle acque piovane; all'implementazione delle superfici permeabili, anche in altri ambiti, attraverso opere di depermeabilizzazione del suolo; alle sistemazioni idrauliche e idrogeologiche dei corsi d'acqua comunali. Rientrano negli interventi compensativi di cui al presente comma anche quelli rivolti all'accumulo della risorsa idrica al fine di consentire il suo riutilizzo in caso di necessità legate alla siccità, alle operazioni di antincendio o comunque di interesse pubblico e generale.

L'esecuzione dei suddetti interventi si intende a carico del privato, attraverso l'attuazione diretta e/o, laddove possibile e concordato con l'A.C., a seguito del versamento delle somme necessarie a consentire l'esecuzione delle opere da parte del comune.

Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nei PLIS e negli ambiti naturali e/o boscati del territorio, comunque in coerenza con il progetto di rete verde paesaggistica e rete ecologica comunale.

In via generale, e fatte salve diverse valutazioni che l'A.C. dovesse rilevare in corso di approvazione dei PA, le aree per la mitigazione e la compensazione ecologico-ambientale di cui sopra, resteranno di proprietà privata e non saranno computate nella dotazione di aree per servizi pubblici.

Per la definizione delle aree, della consistenza delle opere e delle modalità di realizzazione degli interventi di cui sopra, si demanda agli elaborati dei singoli PA e/o PdCc che dovranno contenere un progetto delle mitigazioni proposte e delle compensazioni ecologico-ambientali concordato con l'A.C.; tale progetto dovrà consentire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e la costruzione della rete ecologica comunale coerentemente con i piani sovraordinati e le presenti norme.

6. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE

• DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.

Il PGT è corredato da apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente.

Le valutazioni e indicazioni contenute nel progetto di rete ecologica comunale, recepiscono e danno attuazione alla scala comunale al progetto di rete ecologica regionale (RER) e provinciale (REP), in coerenza con le previsioni dei PLIS.

Lo studio di settore in oggetto costituisce uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (REC) del P.G.T., che viene recepito e richiamato dalle presenti norme.

Le indicazioni programmatiche dello studio possono rivestire carattere di cogenza, ed essere quindi recepite dagli atti di PGT per trovare concreta attuazione, oppure assumere valenza di indirizzo strategico.

Le indicazioni relative alla REC contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previsioni del progetto di REC.

In relazione al progetto di rete ecologica comunale, si integrano le norme con gli indirizzi relativi alle modalità di attuazione della rete ecologica comunale con le seguenti indicazioni.

Per quanto riguarda le precisazioni di carattere agronomico-forestale, si rimanda agli elaborati dello studio agronomico allegato al PGT, ed in particolare alla relazione agronomica, nonché alle tavole anch'esse allegate.

La cartografia di piano esplicita le valenze ecologiche del territorio, sia a scala locale che sovracomunale, recependo quindi le sue relazioni con la REP del PTCP e la RER. La Rete Ecologica locale deve infatti assicurarne la conservazione e la realizzazione tramite la valorizzazione del territorio comunale. Unitamente ai valori della Carta del Paesaggio, la effettiva sinergia con quelli ecologici consentirà di raggiungere sia gli obiettivi della rete ecologica, sia quelli della rete verde - che peraltro costituiscono uno dei contenuti di valorizzazione e di fruizione ambientale del territorio comunale. Particolare attenzione dovrà essere posta alle aree interessate dalla pianificazione e che interessano la Rete Ecologica Regionale o Corridoi ecologici primari.

Tutti i piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, dovranno concorrere all'attuazione del progetto di rete ecologica comunale, prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati. I Piani Attuativi o i PCC non ancora convenzionati dovranno quindi prevedere l'integrazione con gli elementi che interessano la rete ecologica, per consentirne adeguate mitigazioni. La realizzazione progressiva della Rete Ecologica sul territorio Comunale consentirà così di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale che si è posto il PGT comunale e che sono richiesti ad una pianificazione urbanistica attenta sia alle istanze locali, sia alla valorizzazione del territorio.

• NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.

Obiettivi per il miglioramento funzionale della rete ecologica (progetto di REC allegato al PGT)

L'obiettivo principale della rete ecologica comunale deve essere la riqualificazione del territorio, in coerenza con quanto previsto dagli appositi strumenti (PLIS, ecc..) per il miglioramento dell'ambiente per ilacuale e delle colline moreniche, nonché un miglioramento, ecologico, complessivo dell'agro-ecosistema comunale. A livello sistemico provinciale infatti sarebbe importante lo sviluppo e il miglioramento di corridoi ad affiancare quelli già presenti in corrispondenza delle Aree Prioritarie; al fine di garantire maggiore circolazione e circuitazione delle specie animali e vegetali; in particolare per l'avifauna un adeguato ambiente ricco di vegetazione rappresenterebbe uno "stepping stones" importante collocato tra le Aree Prioritarie.

L'obiettivo secondario della rete ecologica è volto al miglioramento dei corridoi terrestri, raggiungibile attraverso un adeguata politica di miglioramento dell'assetto agricolo delle campagne produttive, che devono necessariamente ritornare a svolgere un ruolo polivalente nell'ecosistema attraverso tre azioni principali:

- Valorizzazione della rete irrigua e ripristino della vegetazione igrofila autoctona;
- Ripristino dei filari interpoderali, e creazione aree boscate, anche con funzione produttiva;
- Diversificazione delle colture;

Per interventi volti alla tutela della biodiversità si rimanda al database regionale di buone pratiche:

["https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/ambiente-ed-energia/Parchi-e-aree-protette/biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche"](https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/ambiente-ed-energia/Parchi-e-aree-protette/biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche).

Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.

Localizzazione: La scelta localizzativa di tutti gli interventi atti alla realizzazione di nuove aree verdi o di filari alberati, quali misure di mitigazione/compensazione di interventi di trasformazione o come servizi per la collettività, dovrà garantire la continuità della struttura della rete ecologica locale esistente o con la finalità di creare punti di appoggio per gli spostamenti della fauna sul territorio per definire una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità. Sono da privilegiare interventi di mitigazione e compensazione previsti nel DdP del PGT nelle tavole delle strategie di piano e nelle schede degli ambiti di trasformazione.

Interventi da realizzare all'interno dell'edificato per le nuove costruzioni, ristrutturazioni o per le opere di manutenzione straordinaria.

Ove possibile all'interno dell'edificato è da favorire la messa a dimora di siepi realizzate con specie autoctone. Il taglio di soggetti arborei in centro edificato e in aree esterne al bosco (definito ai sensi della L.R. n. 31/2008) si rimanda al regolamento comunale.

E' auspicabile la posa di cassette nido in ambito residenziale.

E' auspicabile intervenire dove possibile con interventi volti a:

- deimpermeabilizzare;
- favorire il drenaggio delle acque meteoriche;
- ridurre le isole di calore;
- creare aree di bioritenzione;
- creare fossati inondabili

Riferimenti: <https://www.sos4life.it/2020/05/pubblicate-le-linee-guida-sulla-rigenerazione-urbana/>

Progettazione.

Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:

- finalità fruibili degli spazi,
- riqualificazione paesaggistica,
- miglioramento della qualità dell'aria,
- tutela dalle emissioni acustiche
- supporto alla fauna locale.

Nella progettazione devono essere affrontati più temi:

ricostruzione e salvaguardia di habitat per la biodiversità,

offerta di servizi ecosistemici al territorio,

generazione di prodotti economicamente interessanti per le attività agricole.

Si consiglia la progettazione dei nuovi interventi da parte di tecnico competente.

Specie vegetali

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati privilegiando specie arboree e arbustive autoctone, possibilmente di provenienza certificata, e fra queste quelle che per le loro caratteristiche ecologiche sono in grado di fornire supporto alla fauna, sia come rifugio, sia per l'approvvigionamento di cibo. La scelta delle essenze da impiegare per gli interventi dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea", nonché allo studio specifico allegato al PGT e al regolamento edilizio. Dovrà essere posta particolare attenzione all'elenco delle specie non autoctone presenti nell'Allegato E della sopracitata legge regionale "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione" di cui viene vietata l'introduzione e la messa a dimora così come disposto dall'art 10, comma 2. Si rimanda all'Abaco delle essenze vegetali suggerite per la realizzazione di nuovi interventi.

Composizione specifica e strutturale della vegetazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle specie e della struttura degli spazi, in conformità agli indirizzi contenuti nello studio specifico allegato al PGT, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale. Per gli interventi areali

si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con essenze arbustive, utili anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno. Anche gli interventi lineari dovranno privilegiare, ove compatibile anche con le valenze paesistiche e le permanenze del paesaggio rurale, la compresenza di elementi arborei e arbustivi, a formare delle strutture a siepe utili sotto molteplici punti di vista, come rifugio alla fauna, per schermare le emissioni atmosferiche e acustiche connesse alla viabilità, ecc. Ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio.

Interventi per la manutenzione di aree verdi o filari alberati esistenti.

Nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sotto il profilo sia delle specie, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi Regolamento edilizio e studio agronomico allegato al PGT), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura, nel rispetto anche di quanto disposto dalla Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10.

Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Nel caso di: sistemazioni dei corsi d'acqua o di dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, è necessario procedere a una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi, in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le componenti ambientali coinvolte.

Nelle diverse fasi della programmazione, progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere si dovrà fare riferimento ai criteri ed indirizzi in materia di ingegneria naturalistica di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica". La Direttiva precisa anche (punto 2) gli interventi realizzabili con tali tecniche:

- il consolidamento di sponde di corpi d'acque correnti e stagnanti;
- il consolidamento di versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
- il consolidamento di rilevati e trincee di infrastrutture (strade, ferrovie ecc.);
- il consolidamento e la riqualificazione di fronti di cava e discariche;
- barriere visive e mascheramenti vegetali;
- barriere antirumore mediante rilevati rinverditi;
- barriere vegetali per combattere la diffusione di polveri ed aerosol;
- ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici;
- sistemazioni temporanee o permanenti di aree di cantiere;
- nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale e/o di offrire;
- fruizioni di tipo naturalistico;
- nuove strutture ambientali in grado di garantire la permanenza e la mobilità della fauna protetta.

Corsi d'acqua.

Gli interventi eseguiti sui corsi d'acqua non dovranno alterarne i caratteri naturali, secondo quanto stabilito dalle Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale allegate al Regolamento comunale di polizia idraulica e secondo quanto disposto dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008 ("La vegetazione spontanea prodottasi nei corpi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, le sorgenti, i fontanili, le brughiere, i pascoli montani, le torbiere e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati. (...).").

Sono da incentivare gli interventi per la riqualificazione polivalente delle sponde dei torrenti e per la riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici.

La vegetazione lungo i corpi idrici va tutelata e sono da favorire interventi di manutenzione e ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistente per favorire la biodiversità e la formazione di habitat per la fauna, la laminazione delle acque di piena, la difesa spondale, il miglioramento paesaggistico. Vanno incentivati interventi per il potenziamento della vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzione di fascia tampone atta a ridurre l'inquinamento dei corpi idrici; le fasce verdi di nuovo progetto messe a dimora prevalentemente con questa finalità dovranno essere correttamente progettate da tecnici competenti con essenze in grado di massimizzare la funzione fitodepurativa delle acque provenienti da scarichi delle aree urbanizzate e dall'attività agricola.

Sono vietati interventi che possano alterare gli equilibri ecosistemici presenti in corrispondenza dei corpi idrici.

Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del Reticolo Idrico Minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.

Viabilità.

Nel caso di progettazione di nuove infrastrutture viarie è necessario fare riferimento alle indicazioni contenute nella Delibera della Direzione Generale Qualità dell'ambiente della Regione Lombardia DDG 7 maggio 2007 Criteri e indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale. Il tracciato dovrà essere studiato al fine di ridurre la frammentazione della rete ecologica esistente, definendo soluzioni progettuali atte a favorire l'inserimento delle opere nel contesto ambientale di riferimento.

Per gli interventi connessi alla realizzazione o manutenzione di infrastrutture dovrà essere previsto il ricorso all'ingegneria naturalistica quale strumento di mitigazione, facendo riferimento alle indicazioni espresse nel Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740. Inoltre nella realizzazione e nella manutenzione di infrastrutture viarie, l'ente responsabile della realizzazione dell'opera adotta le misure necessarie per evitare la diffusione di specie vegetali alloctone lungo l'asse dell'infrastruttura stessa nel rispetto delle normative vigenti e adottando la migliore tecnologia sulla base delle conoscenze scientifiche disponibili (<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/ambiente-ed-energia/Parchi-e-aree-protette/biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche>).

Dovrà essere garantita la permeabilità dei nuovi assi infrastrutturali agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo idonee soluzioni progettuali in funzione di lunghezza, sezione e aspetti progettuali (tracciato in superficie, su rilevato, in trincea) dell'infrastruttura. Gli attraversamenti dovranno essere localizzati in punti strategici sotto il profilo della rete ecologica.

I nuovi tracciati di progetto dovranno essere fiancheggiati, ove possibile e nel rispetto della sicurezza stradale, da elementi verdi lineari, filari o siepi, anche in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. L'ottica di progettazione e realizzazione, dovrebbe essere la polivalenza potendo così includere – in relazione alla tipologia di infrastruttura viaria - anche interventi di stabilizzazione di scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica, opportunità di habitat almeno per componenti floristiche e di fauna invertebrata, funzioni tampone rispetto al trasferimento esterno di polveri da traffico o di ecosistema-filtro delle acque meteoriche provenienti dalle piattaforme stradali, opportunità di sfruttamento di biomasse a scopo energetico.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria di infrastrutture esistenti dovrà essere attentamente valutata la possibilità di realizzare idonee misure di deframmentazione, nonché l'incremento della dotazione di verde laterale.

Per la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale è necessario fare riferimento alle disposizioni della DGR VII/14016 del 8° agosto 2003.

Sentieri e piste ciclopedonali.

È da incentivare la creazione di percorsi per la mobilità lenta di collegamento fra i vari centri abitati e con i comuni limitrofi e di collegamento delle emergenze naturalistiche locali.

Nella progettazione di nuovi sentieri e/o percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato, secondo i criteri espressi nel punto ""Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.""

Sono da incentivare interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti con la realizzazione di elementi verdi lineari.

Interventi di trasformazione del territorio.

Nel caso di nuove urbanizzazioni devono essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste all'interno del Documento di Piano del PGT per ciascun ambito di trasformazione.

Qualora un nuovo intervento costituisca barriera ambientale, il progetto deve prevedere misure specifiche di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesistico e modalità di compensazione aggiuntive da attivare congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale.

Nel caso di trasformazione di aree agricole dovranno essere applicate le disposizioni di cui all'art. 43 comma 2 bis della LR12/05, in base al quale gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dal comune nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Le maggiorazioni del contributo di costruzione dovranno confluire all'interno del Fondo aree verdi comunale (legge regionale 28 dicembre 2017, n. 37 "Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale – Collegato 2018"), per la realizzazione di interventi che dovranno essere pianificati secondo un disegno organico alla luce dello Studio della Rete ecologica Comunale, prediligendo aree strategiche per la continuità della rete ecologica o potenziando elementi strutturali esistenti. Si rimanda ai punti precedenti per i criteri progettuali degli interventi areali e lineari.

Dovranno essere valutati idonei interventi per l'inserimento ecosistemico degli interventi da stabilire caso per caso.

Al fine della tutela dei chiroteri, e in particolare nel caso di recupero di patrimonio edilizio diffuso e di edificato storico, nel trattamento delle parti in legno degli edifici dovranno essere usati sali di boro (Borace) in sostituzione del piretro di sintesi. Con particolare riferimento al recupero di edifici di antica formazione e storici è richiesto un sopralluogo prima dell'inizio dei lavori per verificare l'assenza di colonie o singoli esemplari di chiroteri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle Linee guida per la conservazione dei Chiroteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connesse del piano di Azione per i Chiroteri in Lombardia Azione 13: Piano d'Azione per i Chiroteri in Lombardia e progettazione di misure e interventi di conservazione.

In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:

- una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;
- una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.

Le specie arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere autoctone, come previsto dallo studio agronomico e dal progetto di rete ecologica comunale, allegati al PGT.

Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (cfr: Rete ecologica comunale, relazione e indirizzi normativi), prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente nei PLIS e all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto, dall'Amministrazione Comunale.

Aree boscate e alberi monumentali.

Per la gestione dei boschi presenti sul territorio comunale si fa specifico riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia.

Gli interventi di trasformazione del suolo boschivo (ossia il passaggio da bosco a terreno urbanizzato o altro) dovranno essere realizzati compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale, in conformità alle disposizioni della l.r. 31/2008 e del d.g.r. 675/2005.

Il taglio dei soggetti arborei riconosciuti come monumentali (ivi compresi gli alberi definiti maestosi, dal censimento effettuato dalla Provincia), può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale specializzato circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti mediante, anche, relazione fitostatica. Qualsiasi attività dovrà comunque essere realizzata in conformità alle disposizioni dell'art. 12 della l.r. 31/2008 ("Tutela degli alberi monumentali").

Aree umide.

Sono da favorire interventi di conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema e il recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse.

E' vietato qualunque intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta, delle zone umide e del relativo ecosistema, l'estirpazione della vegetazione e interrimento di stagni o bacini e ciò che è normato dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008).

Aree agricole.

Per la tutela della biodiversità animale e vegetale si sottolinea l'opportunità che nella gestione degli spazi rurali si adottino tecniche ecocompatibili in linea con le disposizioni della l.r. 31/2008.

La vegetazione arborea e arbustiva presente lungo i corsi d'acqua e le strade poderali va mantenuta e sono da incentivare interventi di manutenzione e ampliamento per favorire la biodiversità e il collegamento fra gli elementi areali della rete ecologica.

È possibile condividere con gli operatori agricoli obiettivi di rinaturalizzazione puntando alla destinazione di quote di suolo per la realizzazione di fasce para-naturali di protezione alle coltivazioni, con valenze naturalistiche, per la salute della collettività (abbattimento polveri), come servizio ecosistemico per la popolazione, come eventuale forma di integrazione al reddito per gli agricoltori (es. biomassa).

Recinzioni e chiudende.

Nelle aree a elevata valenza ecologica le recinzioni non devono rappresentare una barriera invalicabile e, in caso di recinzioni per la protezione delle coltivazioni o di allevamenti, devono essere dotate di idonei varchi e prive di cordolo in cls. Recinzioni, chiudende di nuova realizzazione o altri sistemi di delimitazione del bosco e dei pascoli non dovranno essere realizzati con filo spinato o con modalità tali da causare danni alle persone o alla fauna selvatica, fatti salvi specifiche deroghe e gli interventi realizzati nell'ambito di strategie per il contenimento dei danni causati da fauna selvatica (ad esempio contro il cinghiale).

Distanza di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico e mitigazione dei tracciati degli elettrodotti.

Nel caso di realizzazione di nuovi elettrodotti o se si rendessero necessari interventi di ammodernamento delle linee sarà necessario provvedere, ove possibile, all'interramento dei cavi, o comunque attuare congrue misure di mitigazione per l'avifauna. A tal proposito si citano, a titolo esemplificativo: posizionamento di spirali colorate lungo i cavi; posizionamento di sagome di rapaci a scopo deterrente; rivestimento isolante dei cavi per evitare folgorazioni; sistemi di dissuasione della posa sui piloni; sistemi di minimizzazione della folgorazione tramite posatoi isolati.

Illuminazione degli spazi aperti.

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.

Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31, pubblicata sul BURL n° 41 suppl. del 09 Ottobre 2015 nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

Per la tutela dei chiropteri è fatto divieto di installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto; monumenti, chiese e campanili potranno essere illuminati al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato.

7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.

Le presenti norme disciplinano gli ambiti di trasformazione e gli ambiti di rigenerazione urbana individuati dal documento di piano, definendone gli indici e i parametri urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e la dotazione di aree per servizi pubblici, i criteri di intervento e le eventuali prescrizioni preordinate alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini.

Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione e ambiti di rigenerazione urbana valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano attraverso gli elaborati cartografici di piano, nonché nelle seguenti schede operative. Le schede operative, che definiscono le finalità e le norme da rispettare per l'attuazione di ogni ambito, contengono anche specifici schemi direttori che devono orientare l'assetto complesso di ogni ambito per quanto riguarda l'individuazione dei sub-comparti di attuazione, la viabilità di interesse pubblico e generale, la conformazione delle aree per servizi pubblici da cedere all'AC e l'individuazione delle mitigazioni previste. L'assetto complesso rappresentato in tali schemi, fatte salve eventuali prescrizioni vincolanti, ha carattere strategico e orientativo, pertanto, l'attuazione di ogni ambito è da perseguire nel rispetto di quanto disposto nei successivi commi.

In tutti gli Ambiti del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, interessante l'intero ambito e presentato ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei..

I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale mentre sono di competenza del Consiglio comunale i piani attuativi che introducono varianti agli atti di PGT, secondo quanto previsto dall'articolo 13 e 14 della LR 12/2005 e s.m.i..

Le schede degli ambiti, in conformità a quanto previsto dal PdS, indicano altresì la dotazione complessiva di servizi pubblici che deve essere obbligatoriamente soddisfatta per l'attuazione dell'intervento, prevedendo in alcuni casi anche le possibili modalità di reperimento: cessione di aree, realizzazione di opere e/o corresponsione di un valore economico (monetizzazione).

L'Amministrazione Comunale, all'interno della procedura di approvazione del PA, potrà richiedere una differente modalità di reperimento dei servizi pubblici in funzione di motivate esigenze di interesse pubblico, fatto salvo il rispetto dei quantitativi previste delle eventuali prescrizioni specifiche.

In via generale, e fatte salve diverse valutazioni che l'A.C. dovesse rilevare in corso di approvazione dei PA, le aree individuate negli schemi direttori dei singoli ambiti, per la mitigazione ambientale e la formazione di aree verdi tampone, resteranno di proprietà privata e non saranno computate nella dotazione di aree per servizi pubblici.

I piani attuativi di tutti gli ambiti dovranno contenere un progetto delle mitigazioni e/o compensazioni ambientali che, redatto da professionista competente in materia, consenta di costruire la rete ecologica comunale coerentemente con i piani sovraordinati e le presenti norme. Gli interventi di mitigazioni, proposti per ogni ambito, dovranno essere attuati dove previsto dalle relative schede mentre le opere di compensazione ecologico-ambientale potranno anche essere realizzate esternamente agli ambiti, su indicazione dell'AC e del progetto di rete ecologica comunale, provinciale e regionale.

Le aree e gli eventuali edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ricompresi negli ambiti del documento di piano, fino all'approvazione dei relativi PA/PdCc potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria esclusivamente per gli interventi di adeguamento alle norme vigenti (igienico-sanitario, sismico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche).

In seguito all'approvazione del PA, nonché alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, potranno essere presentati i titoli abilitativi riguardanti sia le opere di urbanizzazione /servizi pubblici sia l'edificazione degli edifici privati. Non costituisce variante al PA la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dal piano.

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

8. SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP E DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.

In allegato le schede degli ambiti del documento di piano.

LEGENDA ESTRATTO "CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA"

CLASSI DI SENSIBILITA'

-  Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
-  Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
-  Classe 3 - Sensibilità paesistica media
-  Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
-  Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

LEGENDA ESTRATTO "CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA"

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

-  4a - Area di versante molto inclinato con presenza di dissesti attivi (Loc. Vò)
-  4b - Area umida

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

-  3a - Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive
-  3a* - Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni di versante mediamente acclive
-  3b - Aree con condizioni di versanti acclivi e con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone
-  3b* - Aree con condizioni di versanti acclivi e con terreni a caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o falda subaffiorante
-  3c - Area interessata da diffusi fenomeni di instabilità superficiale
-  3c* - Area di frana stabilizzata
-  3d - Area storicamente soggetta ad allagamenti per esondazione lacustre.
-  3e - Area di accumulo di rifiuti eterogenei (ex cave dismesse, discariche, aree con vasche di accumulo di deiezioni organiche, ecc...)
-  3f - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

-  2a - Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)
-  2b - Area con terreni a caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive
-  2b* - Aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni di versanti mediamente acclive
-  2c - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque
-  2d - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi.
-  2e - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.
-  2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico:
 - Ambito dei cordoni morenici maggiormente pronunciati, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti;
 - Ambito dei cordoni morenici minori interposti a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; area prevalentemente agricola;
 - Fascia perilacustre non artificializzata in maniera esclusiva: area di ampiezza minima pari a 10 m dalla sponda. Localmente sono presenti piccoli lembi di canneto.

PLIS

NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)



AREE CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO (L.R.12/05)
Scenari PSL Z1a - Z1c - Z2
Scenari Z3b con valori di Fa di sito > Fa di soglia



**OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI 2° LIVELLO (D.G.R. 9 / 2616 / 2011) "SITO-SPECIFICA"
PER LA DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA DI SOTTOSUOLO DI PROGETTO**
ovvero
OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.
SCENARI PSL Z4a E Z4c con valori locali di Fa di sito > Fa di soglia (per edifici con periodo 0,16-0,56)



AREE CON OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SISMICA NAZIONALE
SCENARI PSL Z4a E Z4c con valori di Fa di sito < Fa di soglia

LEGENDA ESTRATTO

"CARTA DEI RISCHI - CRITICITA' E TUTELE"

EMERGENZE

	Perimetro Nuclei di Antica Formazione		Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 70 anni (anteriores al 28/10/2000)
	Vincolo monumentale "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004)		Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza, lungolego (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1,4,6)
	Beni decretati / segnalati da PTCP		Vincolo archeologico (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1)
	Vincolo monumentale, zona di rispetto (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1, 21)		Fascia di tutela paesaggistica del torrente Redone (150 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L. 431/85)
	Fascie di rispetto a lago (300 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L. 431/85)		Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 10 c.4 PTR)
	Aree a pericolosità media o moderata (ai sensi della L. 183/89)		Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale e regionale (10 metri) (DGR 7/7888 all. B)
	Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana attiva (ai sensi della L. 183/89)		Fascia a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (4 metri) (DGR 7/7888 all. B)
	Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana stabilizzata (ai sensi della L. 183/89)		Fascia a tutela delle aree esondabili
	Vincolo ambientale Bellezze di insieme (D. Lgs 42/2004, ex L. 1497/39)		
	Vincolo ambientale, bellezze individue (D. Lgs 42/2004, ex L. 1497/39)		
	"parco, filari e cipressi" D.M. 261 del 14/03/1960		
	Zone umide		
	Aree boscate		
	Parco Locale di Interesse sovacomunale "P.L.I. del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano"		
	Monumento naturale area umida S. Francesco (DGR 68135)		
	Ambito del Progetto strategico del Parco delle Battaglie per futura attivazione del P.L.I. S. Martino		
	Porto di Desenzano del Garda Rete di trasporto Pubblico su acqua		
	Stazione ferroviaria di Desenzano del Garda Rete ferroviaria Milano-Venezia		
	Caselli autostradali: "Desenzano del Garda" e "Simione" Rete autostradale Milano-Venezia		
	Fascia di arrestamento stradale e ferroviario		
	Ambito di rispetto ferroviario		
	Ambito interessato dalla linea linea di progetto TAV (Corridoio S TEN-T Lisbona Kiev)		
	Perimetrazione ambiti di rispetto cimiteriale		

SINTESI DELLE VOCAZIONI E LIMITI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

	Area non compatibile a trasformazioni
CRITICITA'	
	Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono limitazioni d'uso di cui all'art. 24 del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni. La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa.
	Stabilimenti suscettibili di causare incidenti rilevanti "RIR" e relativo ambito di rispetto ATO GAS-FAPP s.n.c. deposito di Gas liquefatti
	Aziende soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale "AIA" Gobbi Fratini s.r.l.
	Ambiti di rispetto dagli elevamenti
	Elettrodotti su Tralicci 130 - 380 Kv
	Ambiti produttivi significativi
	Siti da bonificare art 251 D.lgs 152/2006
	Elettrodotti su pali
	Antenne - Ripetitori

LEGENDA ESTRATTO "TAVOLA DI SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE"

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

	Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive		Morfologie glaciali (Morene di fondo)
	Prati permanenti con assenza di specie arboree ed arbustive sparse		Morfologie glaciali (Cordon morenico)
	Vegetazione naturale erbacea		Morfologie glaciali (Scanictoni fluvio-glaciali, vallette a fondo piatto e depressioni intermoreniche)
	Aree boscate		Crinali e creste moreniche
	Aree verdi incolte		Orli di terrazzo di contatto glaciale
	Canneti		Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica - Aree torbose
	Lago		Corpi idrici significativi

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

	Vigneti		Oliveti
	Frutteti e frutti minori		Culture floro-viveistiche a pieno campo
	Culture orticole a pieno campo		Seminativi semplici
	Bacini idrici - Laghetti di captazione della falda freatica		Bacini idrici - Laghetti
	Edifici rurali esterni al TUC		Edifici rurali interni al TUC
	Aree agricole di valenza paesistica		

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

	Rete stradale storica principale		Rete stradale storica secondaria
	Strade di interesse storico (romane)		Rete ferroviaria storica
	Testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria		Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario
	Chiesa, parrocchia, pieve, santuario		Palazzo, villa storica
	Castello		Villa, casa
	Ospedale, complesso ospedaliero, case di cura		Stazione ferroviaria
	Monumenti civili		Sito periodo preistorico
	Sito periodo romano		Sito periodo incerto
	Sito periodo altomedievale		Luoghi dell'identità regionale (JA PTG)
	Zona archeologica		Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

	Edifici dei Nuclei di Antica Formazione		Ambiti delle trasformazioni condizionate
--	---	--	--

RILEVANZA PAESISTICA

(COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO)

	Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme		Sentieri e piste ciclabili di valenza paesistica
	Nuovi contesti di rilevanza storico-testimoniale		Pista ciclabile "Percorso Basso Garda"
	Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)		Itinerari di fruizione paesistica
	Visuali panoramiche		Strade dei vini
	Visuali sensibili (JA PTG)		Strade panoramiche (JA PTG)
	Corridoi di valorizzazione paesistica		Treccie guida paesaggistiche (JA PTG)
			Greenway del Benaco
			Ciclopiatta dei laghi lombardi

COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

	Ambiti degradati soggetti ad usi diversi		Elettrodotti ad alta tensione
--	--	--	-------------------------------

"R": RESIDENZA

- Ra** Residenza extra agricola
- Rb** Residenza agricola
- Rc** Residenza. Extra agr. in ambiti agricoli
- Rd** Residenza. di servizio
- Re** Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

"T": TURISTICO

- Ta** Alberghi o Hotel
- Tb** Residenza Turistica Alberghiera-RTA
- Tc** Alberghi Diffusi
- Td** Condhotel
- Te** Casa per ferie
- Tf** Ostelli per la gioventù
- Tg** Case e appartamenti per vacanze
- Th** Foresterie Lombarde
- Ti** Locande
- Tl** Bed & Breakfast
- Tm** Villaggi Turistici
- Tn** Campeggi
- To** Aree di Sosta

"D": DIREZIONALE

- Da** Complessi per uffici e uffici
- Db** Studi professionali
- Dc** Uffici complementari ad altre attività

"C": COMMERCIALE

- Ca** Esercizi di vicinato
- Cb** Media distribuzione di vendita
-Cb1 esercizi con SV, ricompresa tra i 251 e i 400 mq
-Cb2 esercizi con SV, ricompresa tra i 401 e i 2500 mq
- Cc** Grande distribuzione di vendita
- Cd** Centro commerciale
- Ce** Vendita di merci ingombranti
- Cf** Pubblici esercizi
- Cg** Distributori di carburante
- Ch** Nuovi formati commerciali
- Ci** Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
- Ci** Esercizio di spaccio aziendale

"P": PRODUTTIVO

- Pa** Produttivo extra agricolo in zona agricola
- Pb** Artigianato di servizio
- Pc** Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
- Pd** Artigianato e industria
- Pe** Attività estrattiva
- Pf** Depositi a cielo aperto

"A": AGRICOLO

- Aa** Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
- Ab** Ricoveri di animali per esigenze familiari
- Ac** Allevamenti zootecnici non intensivi
- Ad** Allevamenti zootecnici intensivi
- Ae1** Serre fisse
- Ae2** Serre mobili
- Af** Attività agrituristiche

"S": STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

- Sa** Discoteche e sale da ballo
- Sb** Attrezzature culturali per lo spettacolo
- Sc** Parcheggi privati autorimesse e/o garage
- Sd** Attrezzature sportive
- Se** Attrezzature sportive spettacolari
- Sf** Attrezzature per la salute

"SP": SERVIZI PUBBLICI

- SPa** Parcheggi pubblici
- SPb** Verde pubblico
- SPc** Scuole per l'istruzione d'obbligo e superiore
- SPd** Servizi pubblici di livello comunale
- SPe** Attrezzature pubbliche di interesse generale
- SPf** Impianti di interesse generale

Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole

Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

9. ATR PII 1

ATR PII 1		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Montebruno	60.620	Residenziale bassa densità	0,50	30.185	10.062
	Volume a mercato libero = 90% (mc)		Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10 % (mq)
	27.166,50		3.018,50	9.055,80	1.006,20
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	172,48 ab	80,56 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	6.899,31 mq		5.174,49 mq		1.724,83 mq
Prescrizioni specifiche					
L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. 90% volume destinato a mercato libero e 10% volume destinato a mercato convenzionato. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 2 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi. Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schematura indicata nella scheda S-3 limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità. L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi. In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale					



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

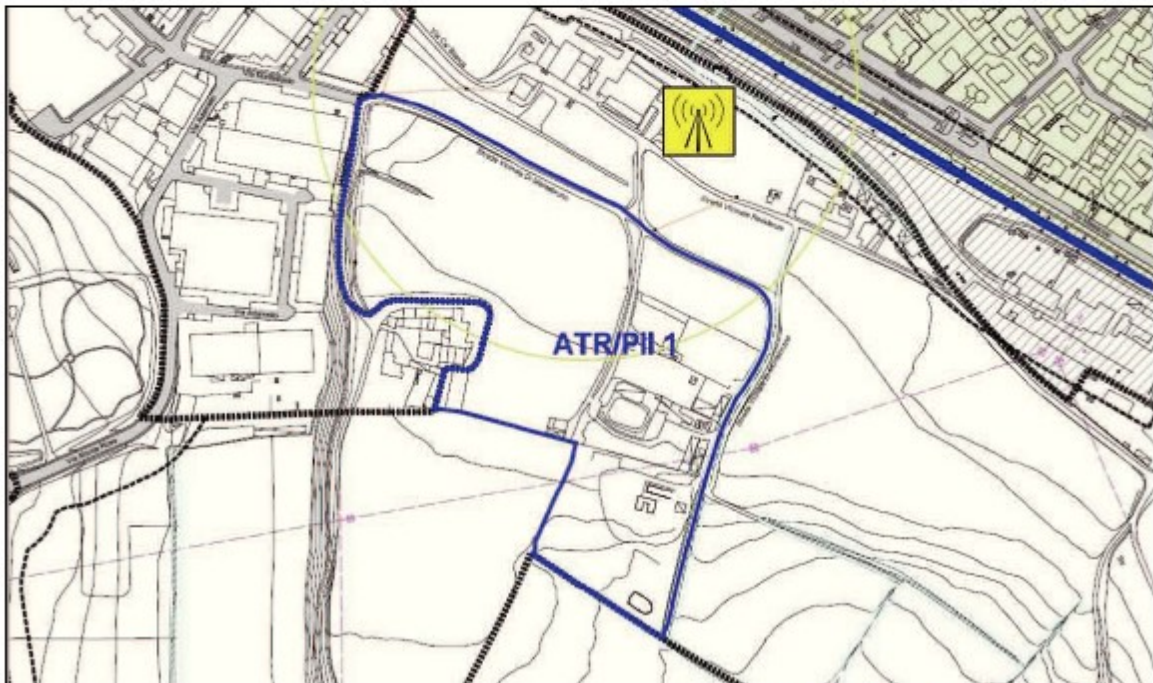
Identificazione dell'ambito su base ortofotografica

ATR PII 1		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2b 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercepta la fascia di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto per gli allevamenti. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto La porzione ovest dell'ambito rientra nel PRA 3 (Piano di Risanamento Acustico - insediamenti produttivi di via Monte Baldo)	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: cordoni morenici e aree verdi incolte (parzialmente nei sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda e boschi di latifoglie); Paesaggio agrario: seminativi, filari, cascine; Rilevanza paesistica: marginalmente interessato da itinerario di fruizione paesistica e dal percorso del Basso Garda; Criticità: elettrodotto	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Dello Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali schede costituiscono base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito di prevedere nel piano paesistico di contesto le adeguate e necessarie opere e verde di mitigazione ambientale verso l'edificio produttivo esistente al lato ovest, verso il contesto agricolo e verso la ferrovia, se possibile incrementando ulteriormente le fasce boscate già previste dalla scheda dell'ambito.		
DESTINAZIONI ☒ destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% ☐ destinazione compatibile QUOTA MASSIMA ☐ destinazione secondaria QUOTA MASSIMA ☐ destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE		P - PRODUTTIVO	
☒ Ra 100% ☐ Rb ☐ Rc ☐ Rd ☐ Re		☐ Pa ☐ Pb 20% ☐ Pc ☐ Pd ☐ Pe ☐ Pf	
		D - DIREZIONALE	
		☐ Da 20% ☐ Db 20% ☐ Dc	
T - TURISTICO			
☐ Ta 20% ☐ Tb 20% ☐ Tc ☐ Td 20% ☐ Te 20% ☐ Tf 20% ☐ Tg 20% ☐ Th 20% ☐ Ti 20% ☐ Tl 20% ☐ Tm ☐ Tn ☐ To			
C - COMMERCIALE		S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO	
☐ Ca 20% ☐ Cb1 ☐ Cb2 ☐ Cc ☐ Cd ☐ Ce ☐ Cf 20% ☐ Cg ☐ Ch ☐ Cl ☐ Ci		☐ Sa ☐ Sb 100% ☐ Sc 100% ☐ Sd 100% ☐ Se ☐ Sf 100%	
A - AGRICOLO		SP - SERVIZI PUBBLICI	
☐ Aa ☐ Ab ☐ Ac ☐ Ad ☐ Ae ☐ Ae2 ☐ Af		☐ SPa 100% ☐ SPb 100% ☐ SPc ☐ SPd 100% ☐ SPE 20% ☐ SPf	
Note _Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% delle slp previste ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			

ATR PII 1

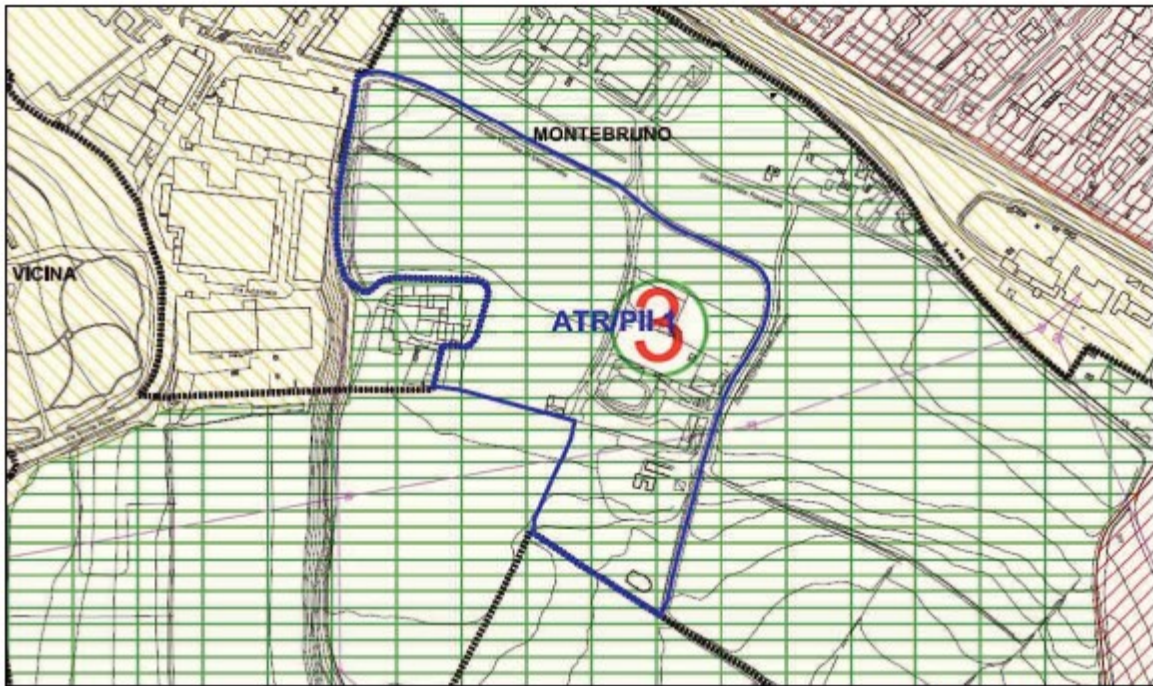


Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutela

ATR PII 1



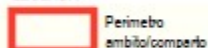
Estratto delle classi sensibilità paesistica



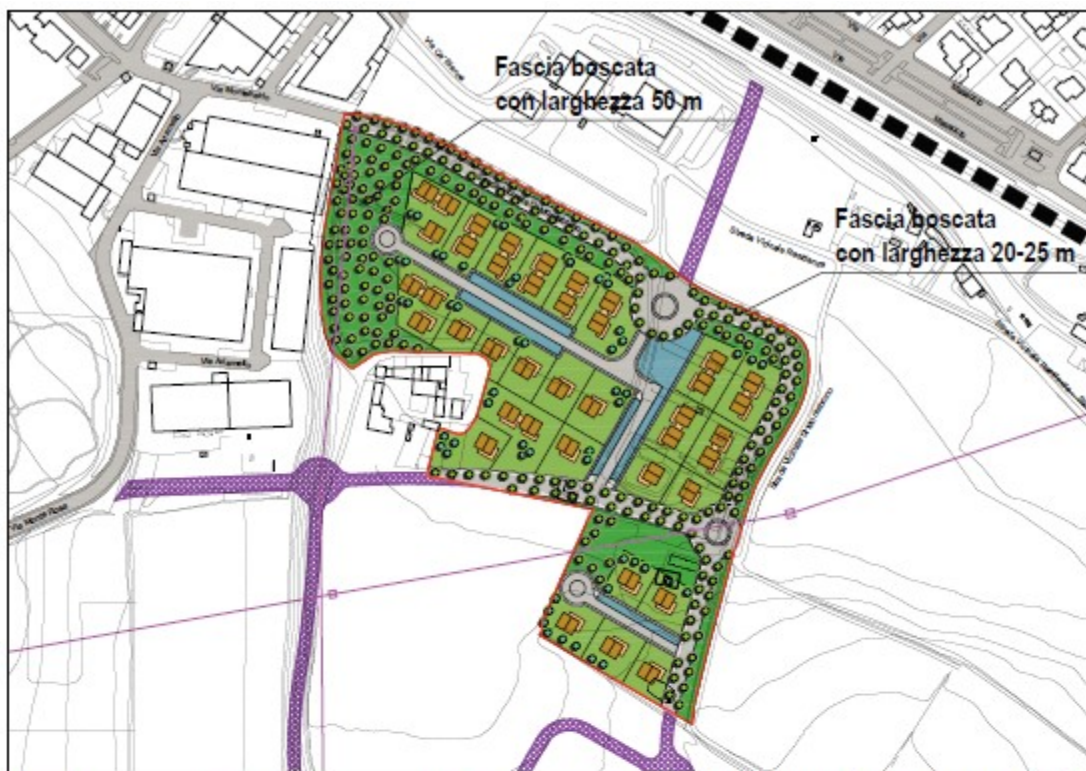
Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATR PII 1	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Montebruno	L'ambito di trasformazione ATR-PII 1 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montebruno, per la quale il PRG prevedeva (per una porzione di essa) insediamenti a prevalenza d'uso residenziale. Tale ambito è attiguo al Tessuto Urbano Consolidato il quale vede la presenza dell'infrastruttura ferroviaria Milano-Venezia a nord e della Strada Statale Padana Superiore a sud in località Grezze". L'ATR-PII 1 si configura quindi come ambito libero (si registra la presenza di alcuni manufatti edilizi), con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo, esistente in località Montebruno, considerando il potenziamento e riqualificazione della viabilità di connessione con il sistema urbanizzato esistente, relazionandosi con le previsioni di espansione a sud in località Grezze. La trasformazione di tale ambito, a destinazione prevalentemente residenziale, dovrà prevedere un assetto della nuova viabilità che permetta una connessione con le attuali Via Monte Rosa e Via Monte Baldo con direzioni est ovest, e una connessione con superamento della oscura ferroviaria verso nord. I collegamenti in direzione sud dovranno relazionarsi con le previsioni di espansione in località Grezze. Dovranno essere previsti e realizzati percorsi ciclo-pedonali quali elemento di collegamento tra le nuove previsioni e l'esistente, nonché fasce di mitigazione ad alta compensazione ambientale atte a ridurre fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico.

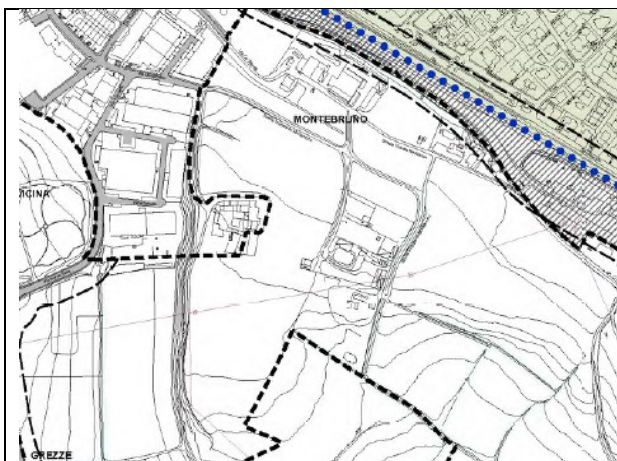
LEGENDA



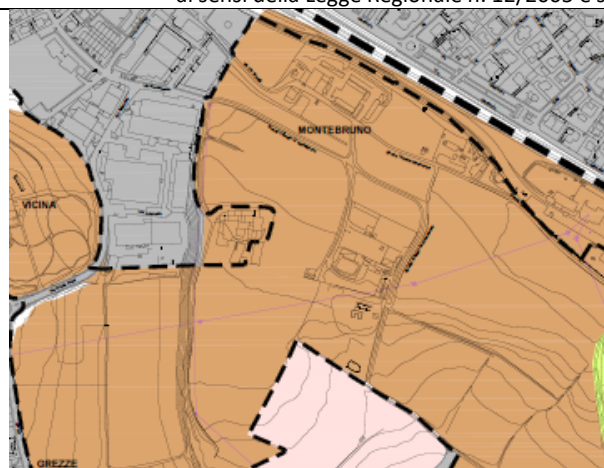
Individuazione dell'ambito su immagine aerea

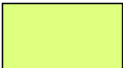


Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Estratto della tavola dei vincoli



-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

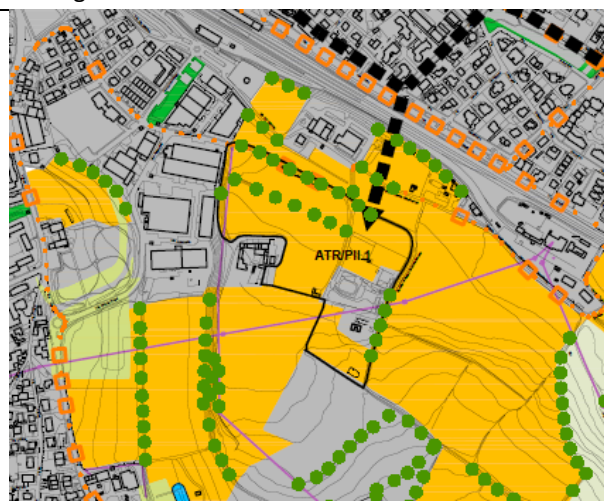
Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



AREE DI SUPPORTO

-  Aree di riequilibrio ecologico (REC)

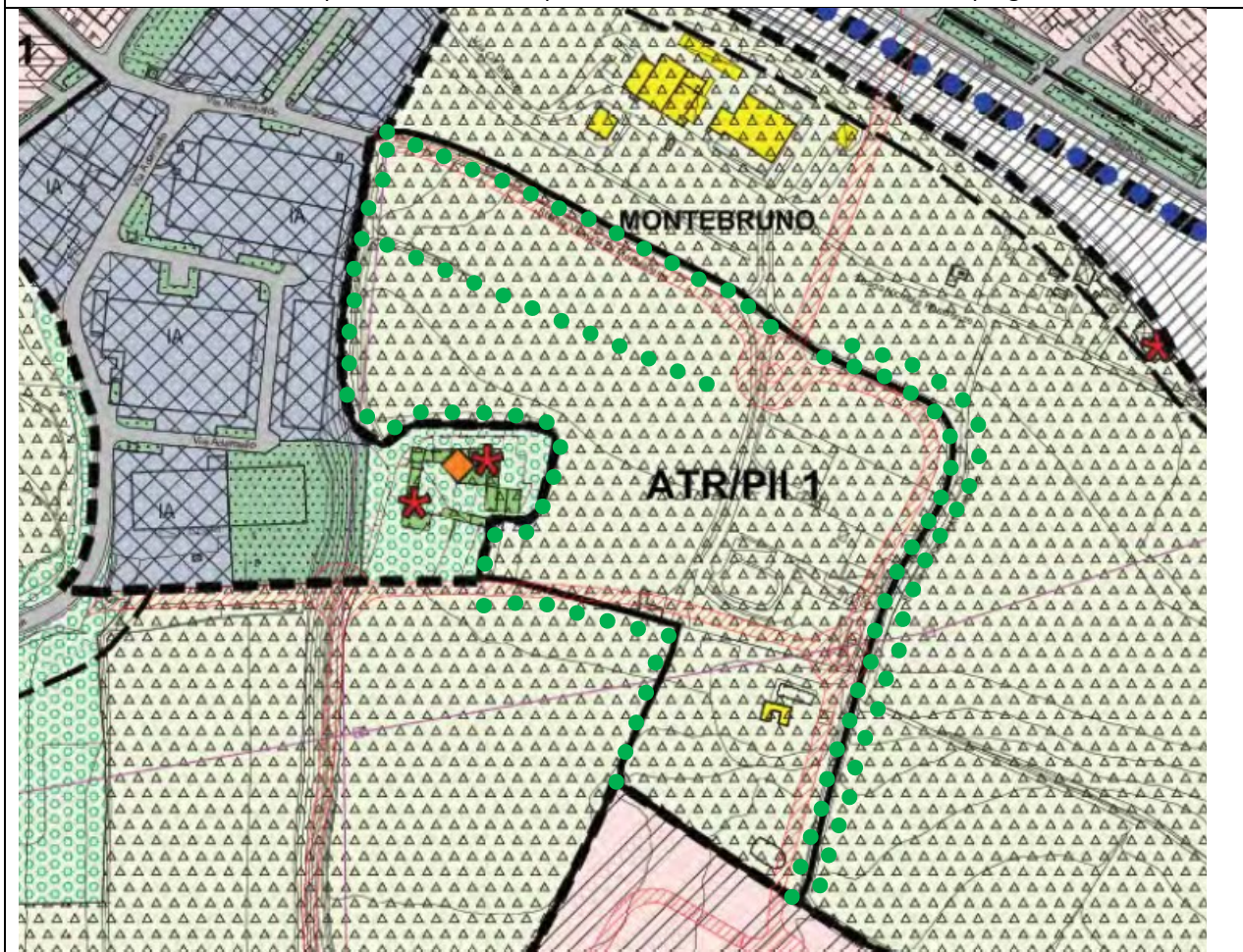
Estratto della tavola della rete ecologica



-  Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
-  Filari e siepi

Estratto della tavola della rete verde

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti che comportano anche la realizzazione di infrastrutture per la mobilità. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento dei filari esistenti, impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa e funzionali all'attuazione del progetto di REC.



10. ATR/PII 8 a e 8 b

ATR PII 8		Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt	
Chiodi di Sopra - casello autostradale	5.218	Residenziale bassa densità	0,60	3.130	1.043	
	Volume a mercato libero = 80% (mc)		Volume a mercato convenzionato = 20% (mc)		SLP a mercato libero = 80% (mq)	
	SLP a mercato convenzionato = 20 % (mq)					
	2.504	626	834	209		
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)	
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	17,88 ab	8,35	
Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)		
715,20		536,40		*	*	178,80

Prescrizioni specifiche

~~L'ambito ATR PII 8 è composto dai sub-ambiti A e B la cui attuazione è consentita anche singolarmente. In caso di attuazione per singoli ambiti, ad ognuno di essi viene assegnata una volumetria proporzionale alla superficie territoriale e conseguentemente anche i restanti parametri e le dotazioni di servizi da reperire o monetizzare sono da quantificare in rapporto alla volumetria del comparto.~~

~~L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto a est come da estratto grafico.~~

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

80% volume destinato a mercato libero e 20% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab.

* Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, nonché l'onere della riqualificazione territoriale del comparto identificato come "restauro del paesaggio agrario" costituiranno scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

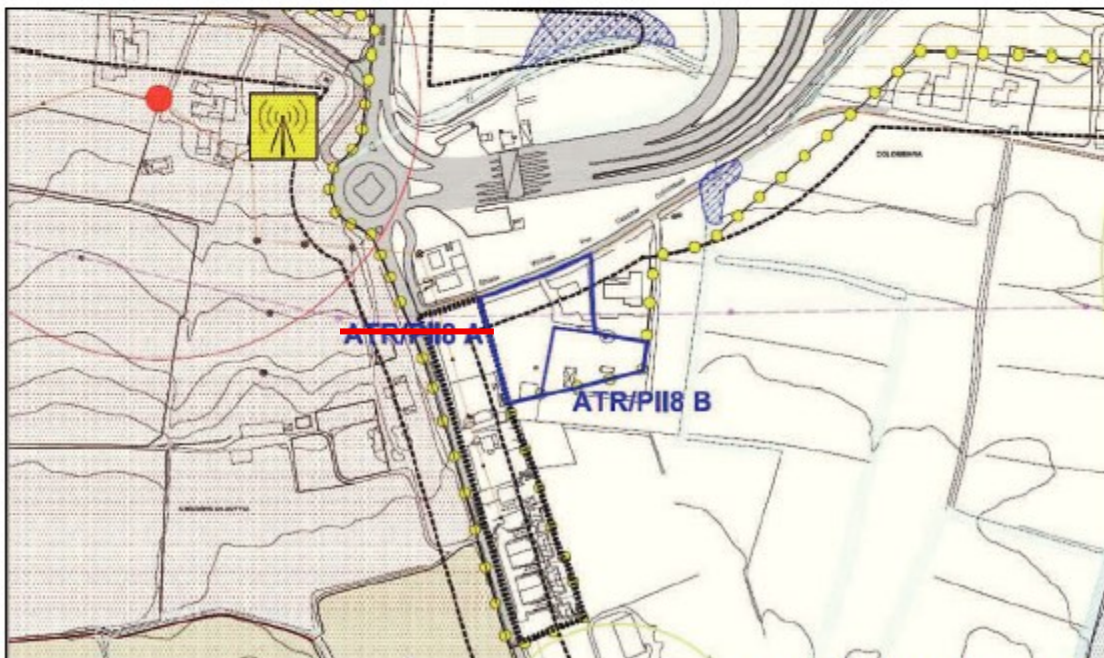
Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATR PII 8				check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni		Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente			
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore		Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente la fascia di rispetto stradale e quella di medio grado del reticolo idrico minore. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.			
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE IV: aree di intensa attività umana		Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo			
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche		Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste			
Valore agroforestale	Valore agroforestale moderato		Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi			
Componenti paesistiche interessate	Componente di criticità e degrado del paesaggio: elettrodotto. Paesaggio fisico e naturale: specie arboree e arbustive e cordoni morenici Paesaggio urbano: aree urbane		Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani			
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)		Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia			
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate		Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze			
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto e est come da estratto grafico. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali schede costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel piano paesistico di contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente e di prestare attenzione alla componente Ambienti ad Elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della rete stradale storica, a tal proposito si raccomanda di prevedere le edificazioni a minore altezza (due piani) nella parte occidentale del comparto (verso le sopra richiamate componenti paesistiche) e di prevedere le opere di mitigazione degli effetti verso il casello autostradale e verso gli ambiti agricoli.						
DESTINAZIONI destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA destinazione secondaria QUOTA MASSIMA destinazione NON compatibile							
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE Ra Rb Rc Rd Re							
P - PRODUTTIVO Pa Pb Pc Pd Pe Pf							
D - DIREZIONALE Da Db Dc							
T - TURISTICO Ta Tb Tc Td Te Tf Tg Th Ti Tj Tk Tl Tm Tn To							
C - COMMERCIALE Ca Cb1 Cb2 Cc Cd Ce Cf Cg Ch Ch Ch Ch Ch Ch Ch Ch							
S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO Sa Sb Sc Sd Se Sf							
A - AGRICOLO Aa Ab Ac Ad Ae Ae2 Af							
SP - SERVIZI PUBBLICI SPa SPb SPc SPd SPe SPf							
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dell'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole							

ATR PII 8

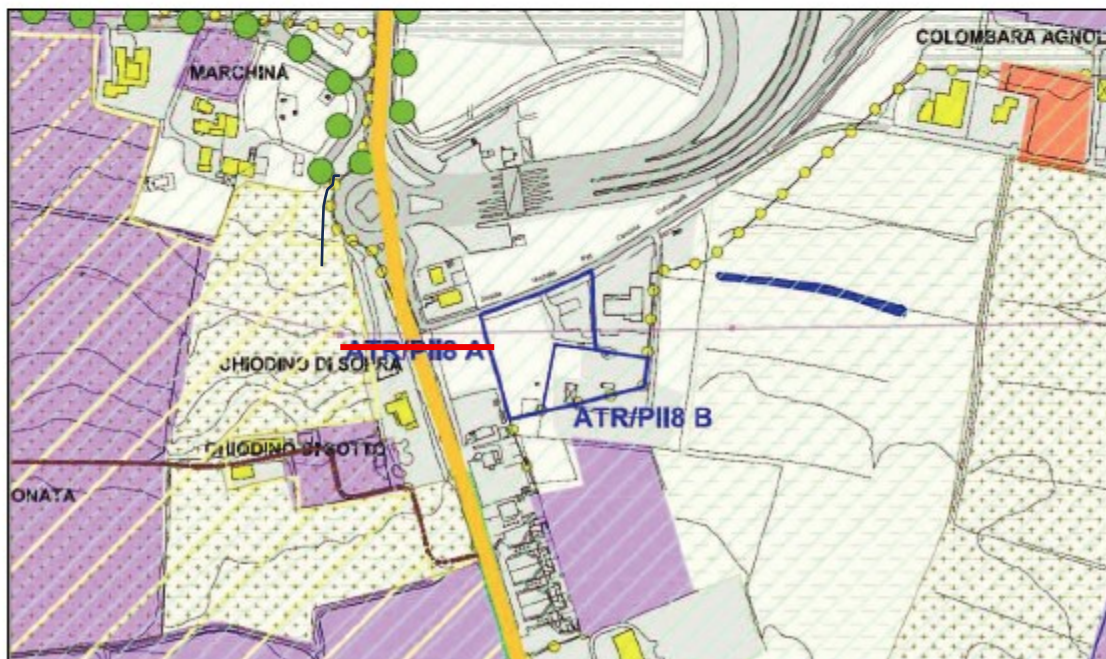
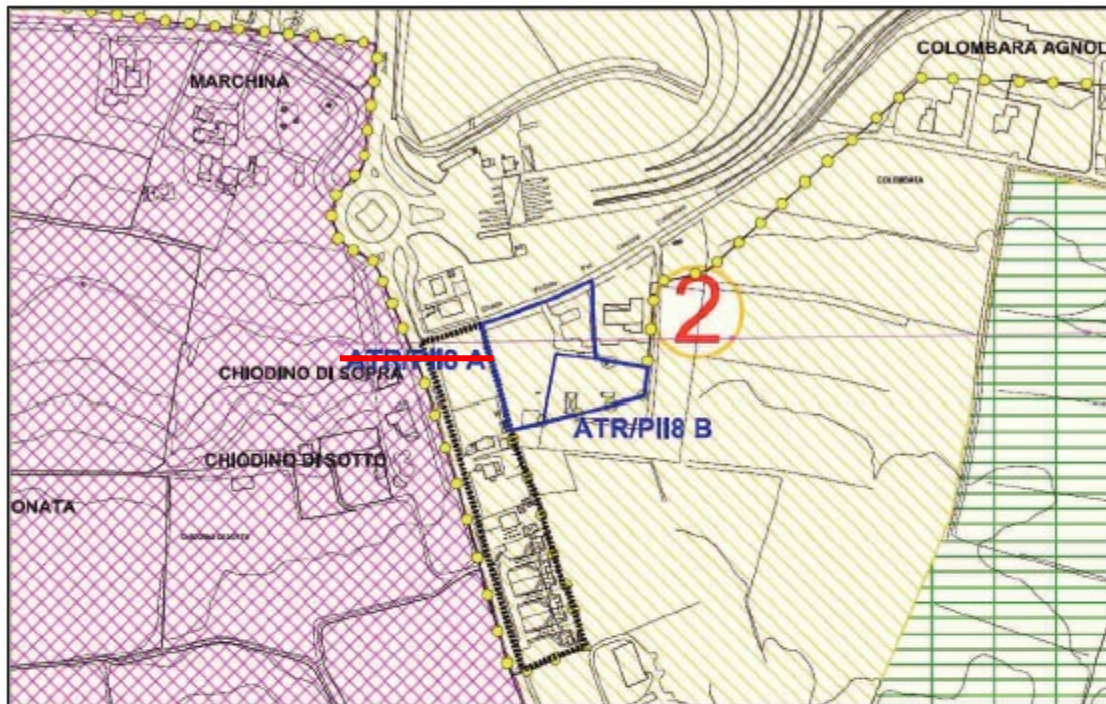


Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutela

ATR PII 8



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATR PII 8	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Cremaschina Fienile	L'ambito di trasformazione ATR-PII 8 interessa una porzione di territorio localizzata in località Chiodi di sopra posta a sud del casello Autostradale "uscita Sirmione" limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via dei Colli Storici. L'ATR-PII 8 si configura come ambito in parte libero ed in parte interessato dalla presenza manufatti edilizi e non. Il nuovo strumento urbanistico prevede un insediamento a destinazione prevalentemente residenziale con interventi ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con dotazioni di aree pubbliche.

LEGENDA



Perimetro
ambito/comperio



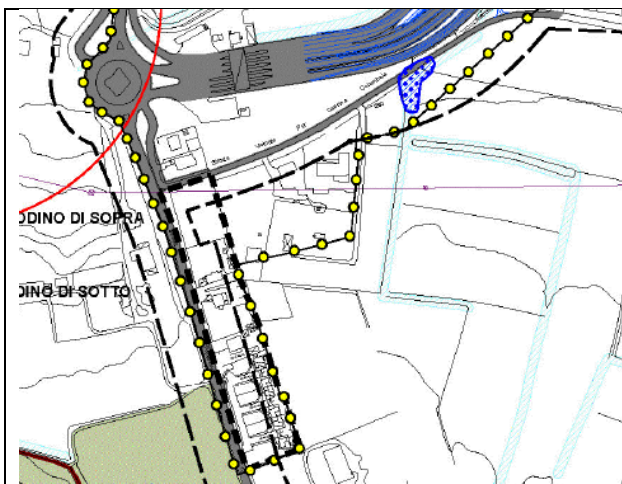
Ambito di restauro
del paesaggio agrario



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

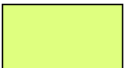


Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Estratto della tavola dei vincoli



-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

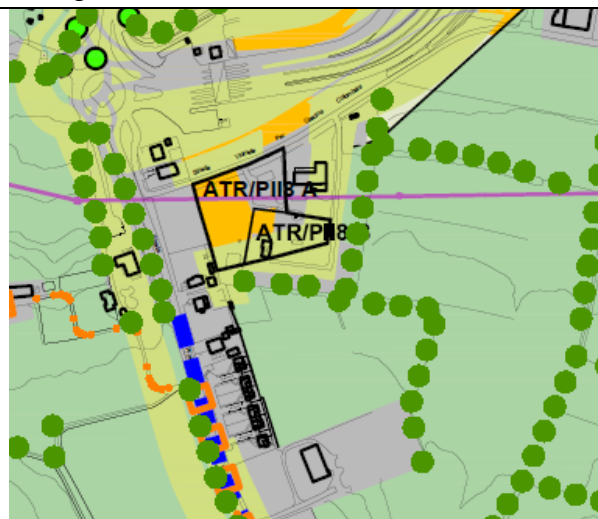
Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



AREE DI SUPPORTO

-  Aree di riequilibrio ecologico (REC)

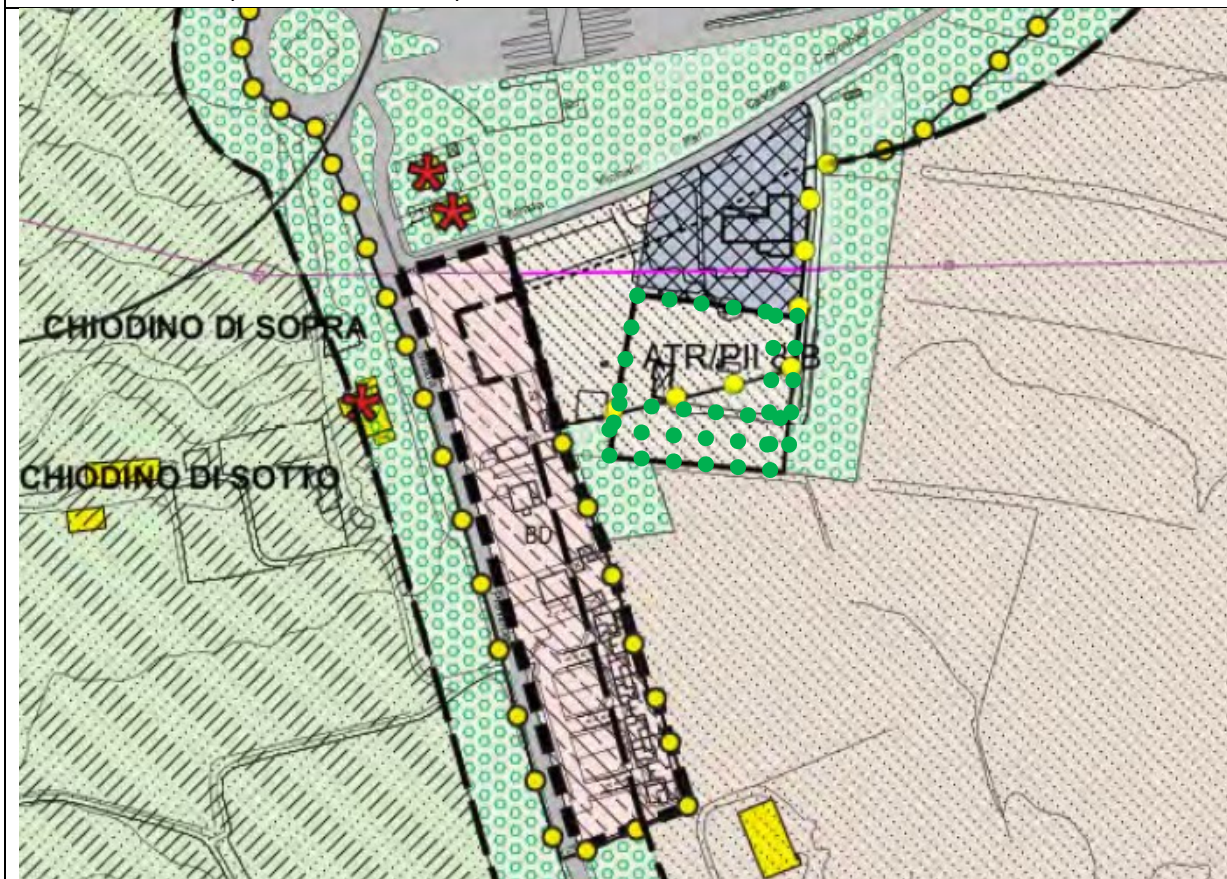
Estratto della tavola della rete ecologica



-  Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
-  Filari e siepi
-  Ambiti destinati alla realizzazione di fasce alberate boscate con funzioni di risarcimento ambientale (modalità compensative)

Estratto della tavola della rete verde

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con riduzione delle potenziali edificatorie e del suolo consumato. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.



11. ATR RP 4

ATR RP 4	Parametri attuativi				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume/3mt
San Pietro	4.576	Residenziale bassa densità	0,60	2.745	915
	Volume a mercato libero = 90% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10% (mq)	
	2.470,50	274,50	823,5	91,5	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT	Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)	
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	15,68	7,32
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)	Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)	Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)		
	627,20	470,40	*	*	156,80

Prescrizioni specifiche

~~L'ambito ATR RP 4 è composto dai sub-ambiti A e B la cui attuazione è consentita anche singolarmente. In caso di attuazione per singoli ambiti, ad ognuno di essi viene assegnata una volumetria proporzionale alla superficie territoriale e conseguentemente anche i restanti parametri e le dotazioni di servizi da reperire o monetizzare sono da quantificare in rapporto alla volumetria del comparto. L'attuazione dell'ambito A è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione del Comune della strada di accesso all'ambito B, a cura del lotizante con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito A, come indicata in cartografia (Strada Vicinale della Contà). L'attuazione dell'ambito B è subordinata alla realizzazione e messa a disposizione della suddetta strada di accesso a cura del Comune con oneri derivanti dalla futura attivazione del predetto ambito B.~~

L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera.

90% volume destinato a mercato libero e 10% volume destinato a mercato convenzionato.

Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

Dotazione di standard min. 40 mq/ab.

* Rispetto alle previsioni di Dotazione di servizi di cui sopra, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione della trasformazione è subordinata alla dismissione/trasferimento dell'allevamento che genera il rispetto, o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal regolamento locale di igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schematura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento di Igiene locale ne individui la necessità.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere l'analisi, la progettazione e la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore dell'innesto alla viabilità esistente.

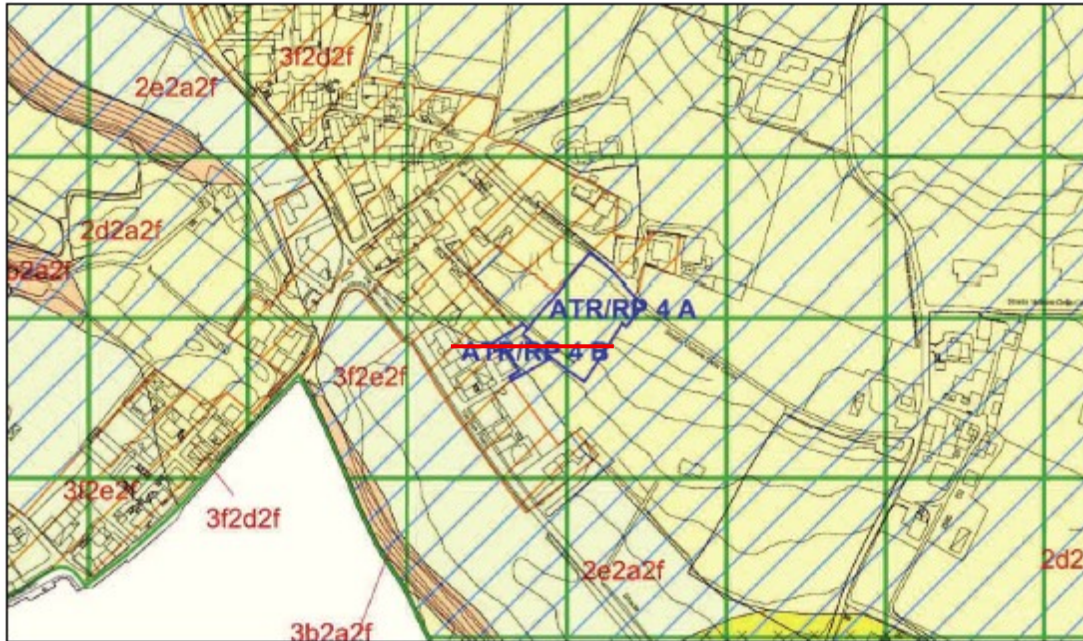


LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATR RP 4		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano																																																	
Fattibilità geologica	CLASSE 2a 2d 2f. fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente (con ridefinizione dei perimetri)																																																
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente gli ambiti di rispetto dai pozzi, dagli allevamenti e la fascia di rispetto stradale.																																																
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE II: aree prevalentemente residenziali	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo																																																
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste																																																
Valore agro-forestale	parzialmente in: Valore agroforestale basso e Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi																																																
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: aree verdi incolte e cordoni morenici Paesaggio agrario: seminativi semplici con presenza di filari e siepi; Paesaggio storico culturale: testimonianze estensive dell'antica parcelizzazione agraria; Rilevanza paesistica: piccola porzione di ambito a elevato valore percettivo e in prossimità di corridoi di valenza paesistica	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani																																																
		Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Lagni insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia																																																
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (4) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze																																																
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate																																																		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali schede costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate dallo strumento urbanistico vigente di prestare attenzione alla componente Ambienti ad elevato valore percettivo e di ricorrenza, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di consonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; c- prestare particolare attenzione all'arredo verde ed alle mitigazioni verso azionamento agricolo.																																																		
<table><tr><th colspan="2">DESTINAZIONI</th><th>☒ Ra destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%</th><th>☒ Pa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA</th><th>☒ Pc destinazione secondaria QUOTA MASSIMA</th><th>☒ D destinazione NON compatibile</th></tr><tr><td colspan="2">R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE</td><td>☒ Ra 100%</td><td>☒ Pa 100%</td><td>☒ Pc 100%</td><td>☒ D 100%</td></tr><tr><td colspan="2">P - PRODUTTIVO</td><td>☒ Pb 20%</td><td>☒ Pd 100%</td><td>☒ Pe 100%</td><td>☒ Df 100%</td></tr><tr><td colspan="2">T - TURISTICO</td><td>☒ Ta 20%</td><td>☒ Tb 20%</td><td>☒ Tc 20%</td><td>☒ Dg 100%</td></tr><tr><td colspan="2">C - COMMERCIALE</td><td>☒ Ca 20%</td><td>☒ Cb 100%</td><td>☒ Cc 100%</td><td>☒ Dh 100%</td></tr><tr><td colspan="2">S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</td><td>☒ Sa 100%</td><td>☒ Sb 100%</td><td>☒ Sc 100%</td><td>☒ Di 100%</td></tr><tr><td colspan="2">A - AGRICOLO</td><td>☒ Aa 100%</td><td>☒ Ab 100%</td><td>☒ Ac 100%</td><td>☒ Dj 100%</td></tr><tr><td colspan="2">SP - SERVIZI PUBBLICI</td><td>☒ SPa 100%</td><td>☒ SPb 100%</td><td>☒ SPc 100%</td><td>☒ SPd 100%</td></tr></table>				DESTINAZIONI		☒ Ra destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	☒ Pa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	☒ Pc destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	☒ D destinazione NON compatibile	R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE		☒ Ra 100%	☒ Pa 100%	☒ Pc 100%	☒ D 100%	P - PRODUTTIVO		☒ Pb 20%	☒ Pd 100%	☒ Pe 100%	☒ Df 100%	T - TURISTICO		☒ Ta 20%	☒ Tb 20%	☒ Tc 20%	☒ Dg 100%	C - COMMERCIALE		☒ Ca 20%	☒ Cb 100%	☒ Cc 100%	☒ Dh 100%	S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO		☒ Sa 100%	☒ Sb 100%	☒ Sc 100%	☒ Di 100%	A - AGRICOLO		☒ Aa 100%	☒ Ab 100%	☒ Ac 100%	☒ Dj 100%	SP - SERVIZI PUBBLICI		☒ SPa 100%	☒ SPb 100%	☒ SPc 100%	☒ SPd 100%
DESTINAZIONI		☒ Ra destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%	☒ Pa destinazione compatibile QUOTA MASSIMA	☒ Pc destinazione secondaria QUOTA MASSIMA	☒ D destinazione NON compatibile																																														
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE		☒ Ra 100%	☒ Pa 100%	☒ Pc 100%	☒ D 100%																																														
P - PRODUTTIVO		☒ Pb 20%	☒ Pd 100%	☒ Pe 100%	☒ Df 100%																																														
T - TURISTICO		☒ Ta 20%	☒ Tb 20%	☒ Tc 20%	☒ Dg 100%																																														
C - COMMERCIALE		☒ Ca 20%	☒ Cb 100%	☒ Cc 100%	☒ Dh 100%																																														
S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO		☒ Sa 100%	☒ Sb 100%	☒ Sc 100%	☒ Di 100%																																														
A - AGRICOLO		☒ Aa 100%	☒ Ab 100%	☒ Ac 100%	☒ Dj 100%																																														
SP - SERVIZI PUBBLICI		☒ SPa 100%	☒ SPb 100%	☒ SPc 100%	☒ SPd 100%																																														
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondarie non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Isat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole																																																			

ATR RP 4

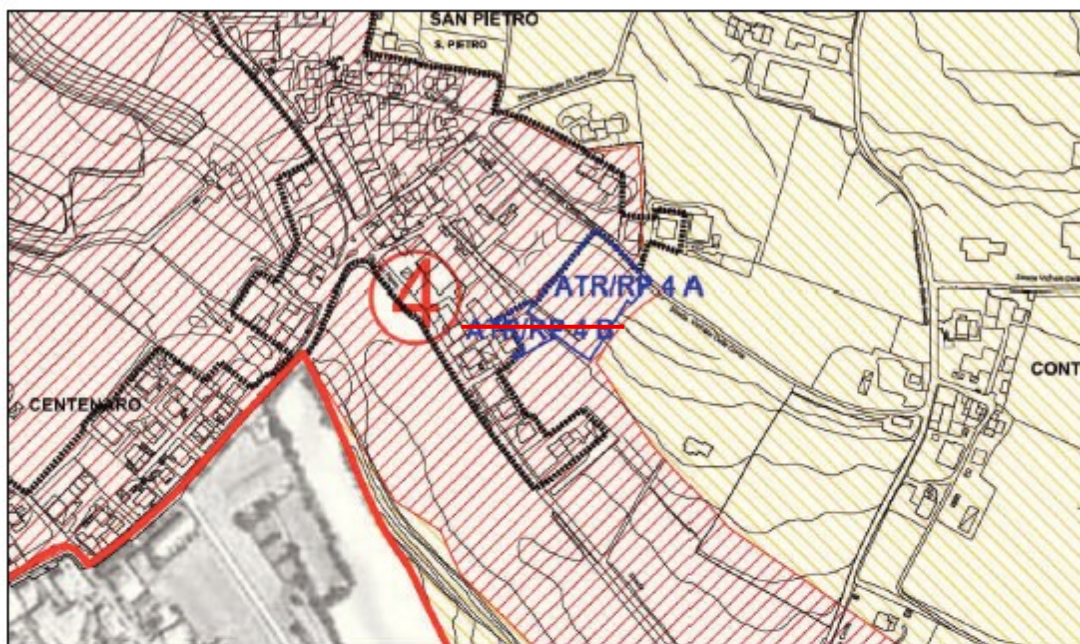


Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

ATR RP 4



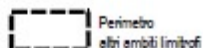
Estratto delle classi sensibilità paesistica



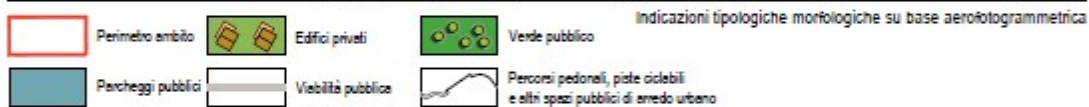
Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATR RP 4	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
San Pietro	L'ambito di trasformazione ATR-PR 4 interessa una porzione di territorio localizzata in località San Pietro posta a sud-est dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via San Pietro. L'ATR-RP 4 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.

LEGENDA



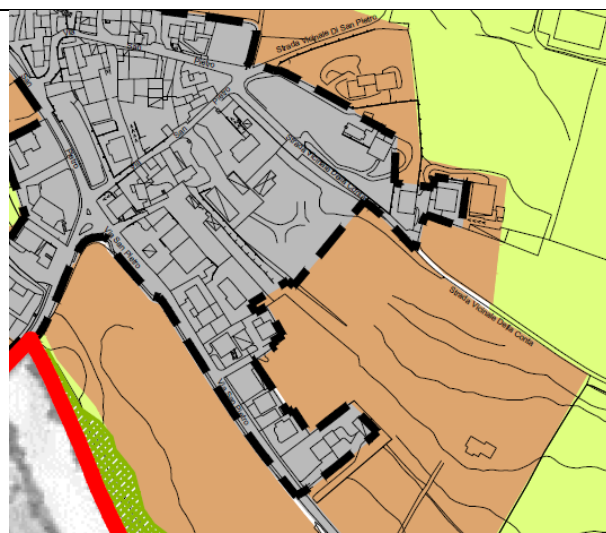
Individuazione dell'ambito su immagine aerea



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Estratto della tavola dei vincoli



- Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
- Ambiti esterni
- Ambiti Agricoli Strategici

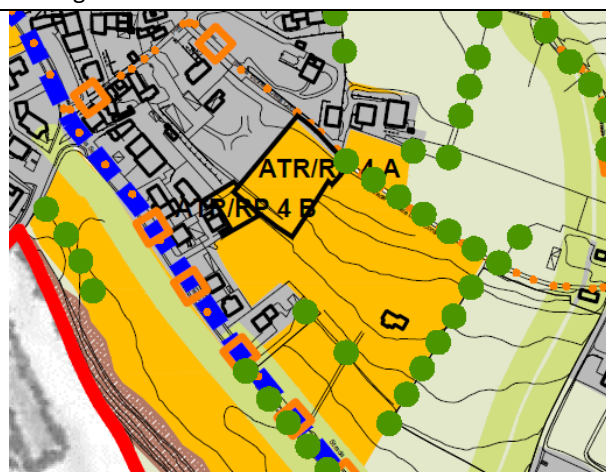
Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTC di Brescia



AREE DI SUPPORTO

- Aree di riequilibrio ecologico (REC)

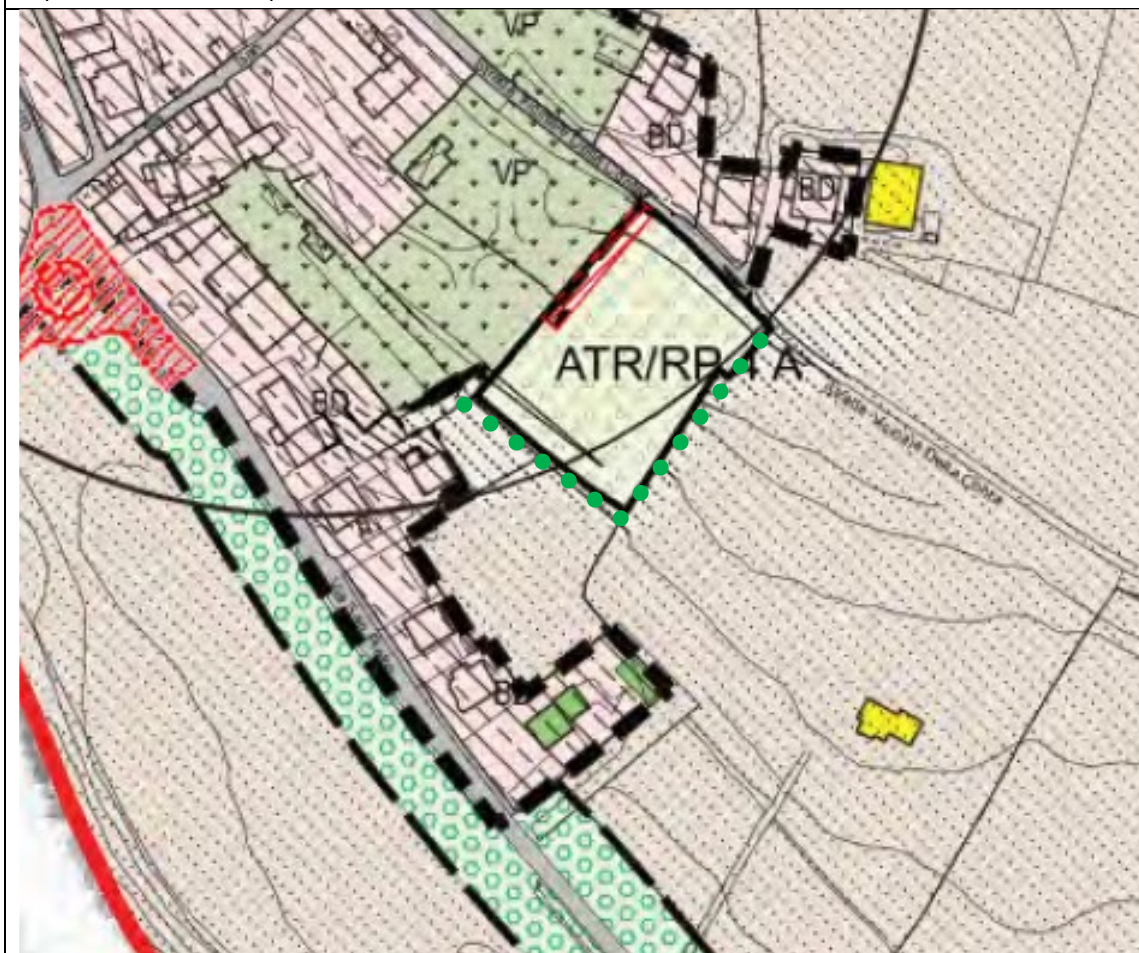
Estratto della tavola della rete ecologica



- Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
- Filari e siepi
- Ambiti destinati alla realizzazione di fasce alberate boscate con funzioni di risarcimento ambientale (modalità compensative)

Estratto della tavola della rete verde

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con riduzione delle potenziali edificatorie e del suolo consumato. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.



12. ATR RP 7

ATR RP 7		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) <i>da slm volume /3mt</i>
Montonale Basso	<i>slm da aerofotogrammetrico</i> 12.830	Residenziale bassa densità	0,55	7.057	2.352
	Volume a mercato libero = 100% (mc)		Volume a mercato convenzionato = 0% (mc)	SLP a mercato libero =100% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 0 % (mq)
	7.057		--	2.352	--
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	40,32 ab	18,83 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	1.612,91 mq		1.209,69 mq		403,23 mq

Prescrizioni specifiche
L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari, bifamiliari o a schiera. L'intera volumetria sarà destinata al libero mercato. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivato da volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi. I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi. In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale. L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale. Il Piano dovrà prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni ambientali inserendo un filare di essenze autoctone lungo il nuovo asse stradale ad ovest dell'ambito. L'area a verde standard dovrà inoltre essere equipaggiata con n.1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq.



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

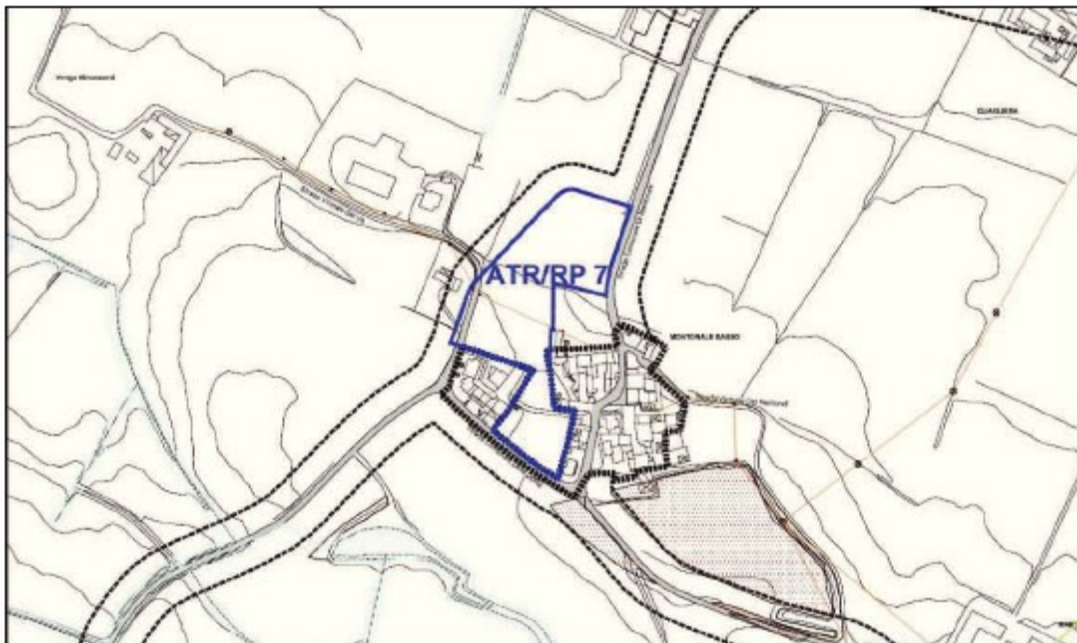
Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATR RP 7		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano																																																																																																																																																																																																																																																
Fattibilità geologica	Per la maggior parte della superficie in CLASSE 2d 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni. Parzialmente in CLASSE 3f 2e 2f: fattibilità con consistenti limitazioni/ fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente																																																																																																																																																																																																																																															
Reticolo idrografico	Intercepta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito registra la presenza di elettrodotti su pali a bassa tensione																																																																																																																																																																																																																																															
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo																																																																																																																																																																																																																																															
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste																																																																																																																																																																																																																																															
Valore agroforestale	Per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi																																																																																																																																																																																																																																															
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: morfologie glaciali, sistemi sommitali dei Cordon Morenici del Garda; Paesaggio agrario: seminativi semplici; Paesaggio storico culturale: testimonianza estensiva dell'antica parcellizzazione agraria; Rilevanza paesistica: interessato marginalmente da un percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, dal percorso del Basso Garda; Paesaggio urbano: aree urbanizzate	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani																																																																																																																																																																																																																																															
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica alta (4)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia																																																																																																																																																																																																																																															
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Interferenza con la Rete Ecologica. Si rileva una modesta interferenza con la Rete Ecologica Comunale - Corridoio terrestre dovuta alla previsione di allargamento stradale																																																																																																																																																																																																																																															
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di pianificazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali schede costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda pertanto, di fatto ricadente entro aree impegnate di prestare attenzione alla componente Ambienti ad elevato valore percettivo costituente fascia di contesto delle rete stradali storiche e di ricerca, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con le strutture insediative preesistenti: a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di essenza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificio; c- la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto storico, verso la visibilità storica e verso l'edificio del nucleo originario.																																																																																																																																																																																																																																																	
<table> <tr> <th colspan="2">DESTINAZIONI</th> <th colspan="2">X=20% destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%</th> <th colspan="2">X=20% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA</th> <th colspan="2">X=20% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA</th> <th colspan="2">X=20% destinazione NON compatibile</th> </tr> <tr> <td colspan="10"> <table> <tr> <th colspan="5">R - RESIDENZIALE</th> <th colspan="5">P - PRODUTTIVO</th> <th colspan="5">D - DIREZIONALE</th> </tr> <tr> <td>Ra</td><td>Rb</td><td>Rc</td><td>Rd</td><td>Re</td> <td>Pa</td><td>Pb</td><td>Pc</td><td>Pd</td><td>Pe</td> <td>Pf</td><td>Pg</td><td>Pd</td><td>Pe</td> <td>Da</td><td>Db</td><td>Dc</td> </tr> <tr> <td>100%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="10"> <table> <tr> <th colspan="10">T - TURISTICO</th> </tr> <tr> <td>Ta</td><td>Tb</td><td>Tc</td><td>Td</td><td>Te</td><td>Tf</td><td>Tg</td><td>Th</td><td>Ti</td><td>Tl</td> <td>Tm</td><td>Tn</td><td>To</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="10"> <table> <tr> <th colspan="10">C - COMMERCIALE</th> <th colspan="10">S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</th> </tr> <tr> <td>Ca</td><td>Cb1</td><td>Cb2</td><td>Cc</td><td>Cd</td><td>Ce</td><td>Cf</td><td>Cg</td><td>Ch</td><td>Cl</td> <td>Cl</td><td>Cl</td><td>Cl</td> <td>Sa</td><td>Sb</td><td>Sc</td><td>Sd</td><td>Se</td><td>Sf</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="10"> <table> <tr> <th colspan="10">A - AGRICOLO</th> <th colspan="10">SP - SERVIZI PUBBLICI</th> </tr> <tr> <td>Aa</td><td>Ab</td><td>Ac</td><td>Ad</td><td>Ae</td><td>Ae2</td><td>Af</td> <td>SPa</td><td>SPb</td><td>SPc</td><td>SPd</td><td>SPe</td><td>SPT</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				DESTINAZIONI		X=20% destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%		X=20% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA		X=20% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA		X=20% destinazione NON compatibile		<table> <tr> <th colspan="5">R - RESIDENZIALE</th> <th colspan="5">P - PRODUTTIVO</th> <th colspan="5">D - DIREZIONALE</th> </tr> <tr> <td>Ra</td><td>Rb</td><td>Rc</td><td>Rd</td><td>Re</td> <td>Pa</td><td>Pb</td><td>Pc</td><td>Pd</td><td>Pe</td> <td>Pf</td><td>Pg</td><td>Pd</td><td>Pe</td> <td>Da</td><td>Db</td><td>Dc</td> </tr> <tr> <td>100%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										R - RESIDENZIALE					P - PRODUTTIVO					D - DIREZIONALE					Ra	Rb	Rc	Rd	Re	Pa	Pb	Pc	Pd	Pe	Pf	Pg	Pd	Pe	Da	Db	Dc	100%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	<table> <tr> <th colspan="10">T - TURISTICO</th> </tr> <tr> <td>Ta</td><td>Tb</td><td>Tc</td><td>Td</td><td>Te</td><td>Tf</td><td>Tg</td><td>Th</td><td>Ti</td><td>Tl</td> <td>Tm</td><td>Tn</td><td>To</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										T - TURISTICO										Ta	Tb	Tc	Td	Te	Tf	Tg	Th	Ti	Tl	Tm	Tn	To	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	<table> <tr> <th colspan="10">C - COMMERCIALE</th> <th colspan="10">S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</th> </tr> <tr> <td>Ca</td><td>Cb1</td><td>Cb2</td><td>Cc</td><td>Cd</td><td>Ce</td><td>Cf</td><td>Cg</td><td>Ch</td><td>Cl</td> <td>Cl</td><td>Cl</td><td>Cl</td> <td>Sa</td><td>Sb</td><td>Sc</td><td>Sd</td><td>Se</td><td>Sf</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										C - COMMERCIALE										S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO										Ca	Cb1	Cb2	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Cl	Cl	Cl	Cl	Sa	Sb	Sc	Sd	Se	Sf	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	<table> <tr> <th colspan="10">A - AGRICOLO</th> <th colspan="10">SP - SERVIZI PUBBLICI</th> </tr> <tr> <td>Aa</td><td>Ab</td><td>Ac</td><td>Ad</td><td>Ae</td><td>Ae2</td><td>Af</td> <td>SPa</td><td>SPb</td><td>SPc</td><td>SPd</td><td>SPe</td><td>SPT</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										A - AGRICOLO										SP - SERVIZI PUBBLICI										Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Ae2	Af	SPa	SPb	SPc	SPd	SPe	SPT	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	100%	100%	100%	100%	20%	20%
DESTINAZIONI		X=20% destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50%		X=20% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA		X=20% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA		X=20% destinazione NON compatibile																																																																																																																																																																																																																																										
<table> <tr> <th colspan="5">R - RESIDENZIALE</th> <th colspan="5">P - PRODUTTIVO</th> <th colspan="5">D - DIREZIONALE</th> </tr> <tr> <td>Ra</td><td>Rb</td><td>Rc</td><td>Rd</td><td>Re</td> <td>Pa</td><td>Pb</td><td>Pc</td><td>Pd</td><td>Pe</td> <td>Pf</td><td>Pg</td><td>Pd</td><td>Pe</td> <td>Da</td><td>Db</td><td>Dc</td> </tr> <tr> <td>100%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										R - RESIDENZIALE					P - PRODUTTIVO					D - DIREZIONALE					Ra	Rb	Rc	Rd	Re	Pa	Pb	Pc	Pd	Pe	Pf	Pg	Pd	Pe	Da	Db	Dc	100%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																																																																																																																																																																																								
R - RESIDENZIALE					P - PRODUTTIVO					D - DIREZIONALE																																																																																																																																																																																																																																								
Ra	Rb	Rc	Rd	Re	Pa	Pb	Pc	Pd	Pe	Pf	Pg	Pd	Pe	Da	Db	Dc																																																																																																																																																																																																																																		
100%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																																																																																																																																																																																																																																		
<table> <tr> <th colspan="10">T - TURISTICO</th> </tr> <tr> <td>Ta</td><td>Tb</td><td>Tc</td><td>Td</td><td>Te</td><td>Tf</td><td>Tg</td><td>Th</td><td>Ti</td><td>Tl</td> <td>Tm</td><td>Tn</td><td>To</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										T - TURISTICO										Ta	Tb	Tc	Td	Te	Tf	Tg	Th	Ti	Tl	Tm	Tn	To	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																																																																																																																																																																																																					
T - TURISTICO																																																																																																																																																																																																																																																		
Ta	Tb	Tc	Td	Te	Tf	Tg	Th	Ti	Tl	Tm	Tn	To																																																																																																																																																																																																																																						
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																																																																																																																																																																																																																																						
<table> <tr> <th colspan="10">C - COMMERCIALE</th> <th colspan="10">S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO</th> </tr> <tr> <td>Ca</td><td>Cb1</td><td>Cb2</td><td>Cc</td><td>Cd</td><td>Ce</td><td>Cf</td><td>Cg</td><td>Ch</td><td>Cl</td> <td>Cl</td><td>Cl</td><td>Cl</td> <td>Sa</td><td>Sb</td><td>Sc</td><td>Sd</td><td>Se</td><td>Sf</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										C - COMMERCIALE										S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO										Ca	Cb1	Cb2	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Cl	Cl	Cl	Cl	Sa	Sb	Sc	Sd	Se	Sf	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																																																																																																																																																																															
C - COMMERCIALE										S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO																																																																																																																																																																																																																																								
Ca	Cb1	Cb2	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	Cl	Cl	Cl	Cl	Sa	Sb	Sc	Sd	Se	Sf																																																																																																																																																																																																																																
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%																																																																																																																																																																																																																																
<table> <tr> <th colspan="10">A - AGRICOLO</th> <th colspan="10">SP - SERVIZI PUBBLICI</th> </tr> <tr> <td>Aa</td><td>Ab</td><td>Ac</td><td>Ad</td><td>Ae</td><td>Ae2</td><td>Af</td> <td>SPa</td><td>SPb</td><td>SPc</td><td>SPd</td><td>SPe</td><td>SPT</td> </tr> <tr> <td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td><td>20%</td> <td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>20%</td><td>20%</td> </tr> </table>										A - AGRICOLO										SP - SERVIZI PUBBLICI										Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Ae2	Af	SPa	SPb	SPc	SPd	SPe	SPT	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	100%	100%	100%	100%	20%	20%																																																																																																																																																																																											
A - AGRICOLO										SP - SERVIZI PUBBLICI																																																																																																																																																																																																																																								
Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Ae2	Af	SPa	SPb	SPc	SPd	SPe	SPT																																																																																																																																																																																																																																						
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	100%	100%	100%	100%	20%	20%																																																																																																																																																																																																																																						
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della sip prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole																																																																																																																																																																																																																																																		

ATR RP 7

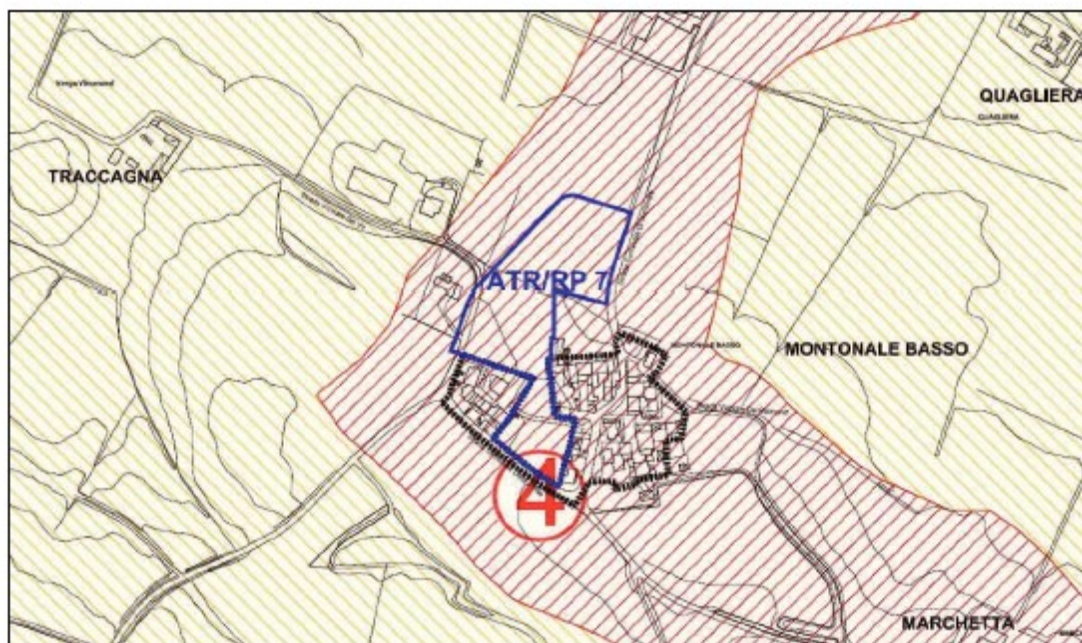


Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

ATR RP 7



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATR RP 7	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Montonale Basso	L'ambito di trasformazione ATR-PR 7 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montonale posta a nord-ovest dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati sulla strada di penetrazione principale alla località. L'ATR-RP 7 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.

LEGENDA



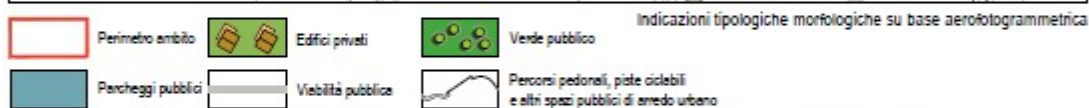
Perimetro
ambito/comparto



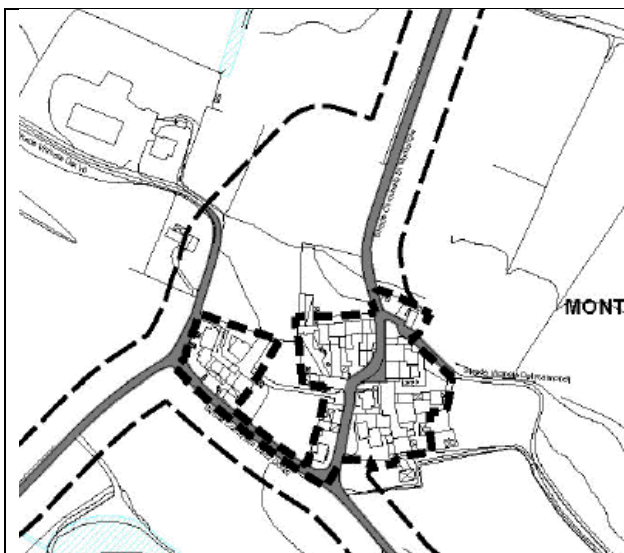
Perimetro
altri ambiti limitrofi



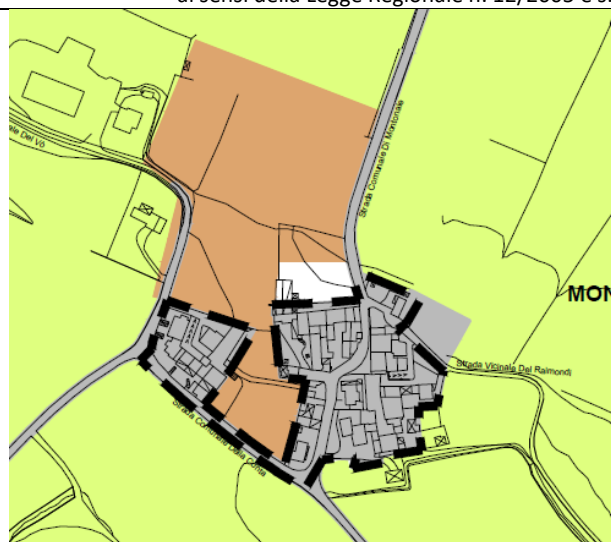
Individuazione dell'ambito su immagine aerea

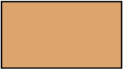


Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Estratto della tavola dei vincoli



-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



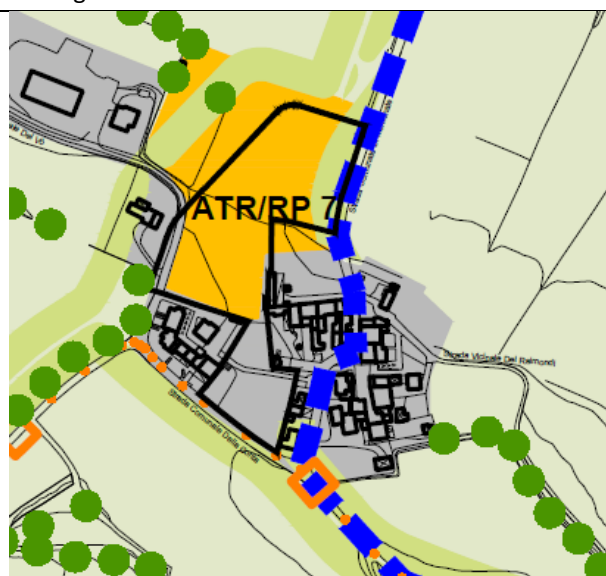
AREE DI SUPPORTO

 Aree di riequilibrio ecologico (REC)

CORRIDOI

 Terrestre da REC

Estratto della tavola della rete ecologica

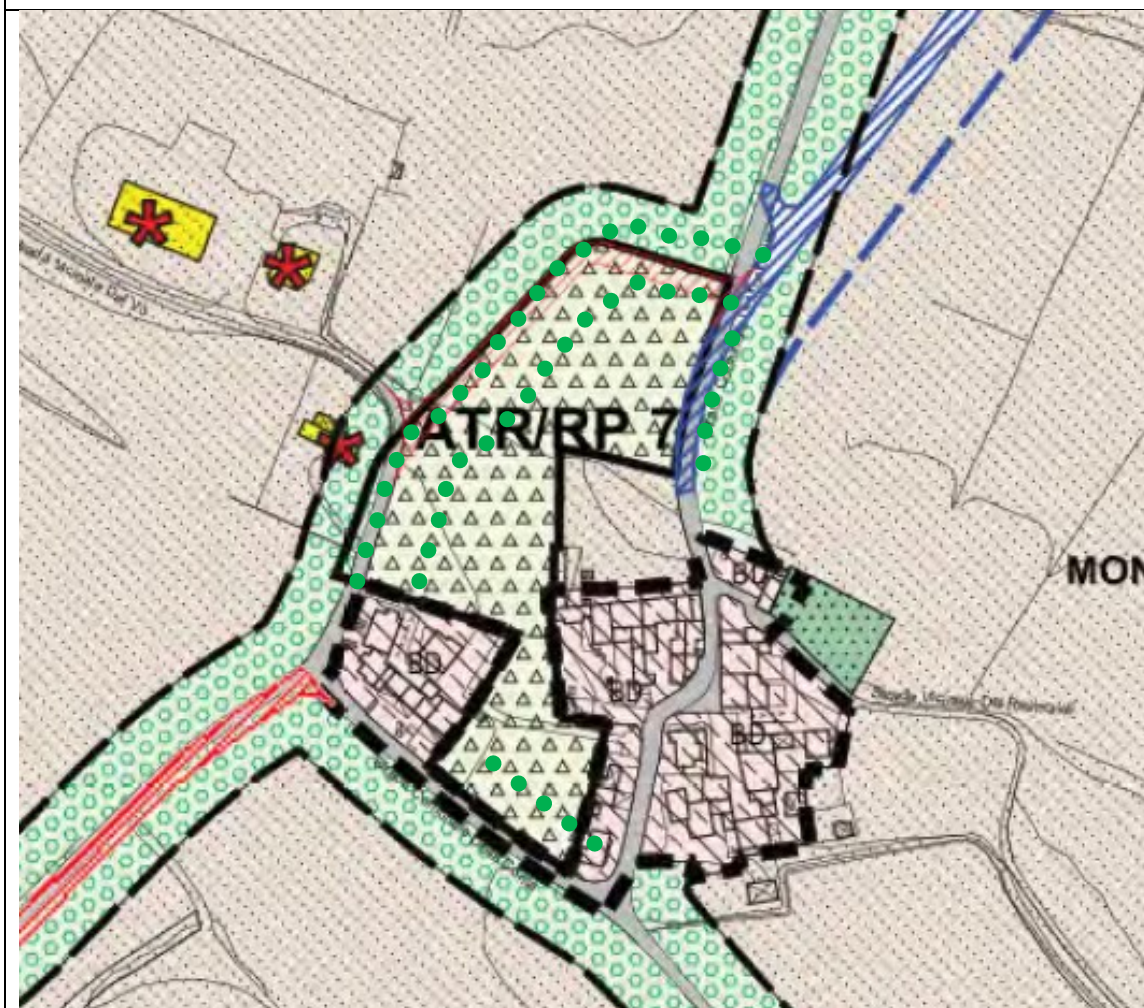


-  Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
-  Filari e siepi

Estratto della tavola della rete verde

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti che comportano anche la realizzazione di infrastrutture per la mobilità. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento dei filari esistenti, impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.

Il piano attuativo è stato approvato conformemente al PGT vigente ma la relativa convenzione urbanistica non è ancora stata sottoscritta.



13. ATP 3 sub A

ATP 3 sub A	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Ronchedone	4.664	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	2.798	2.798	279,8	139,90	139,90

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.

Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico.

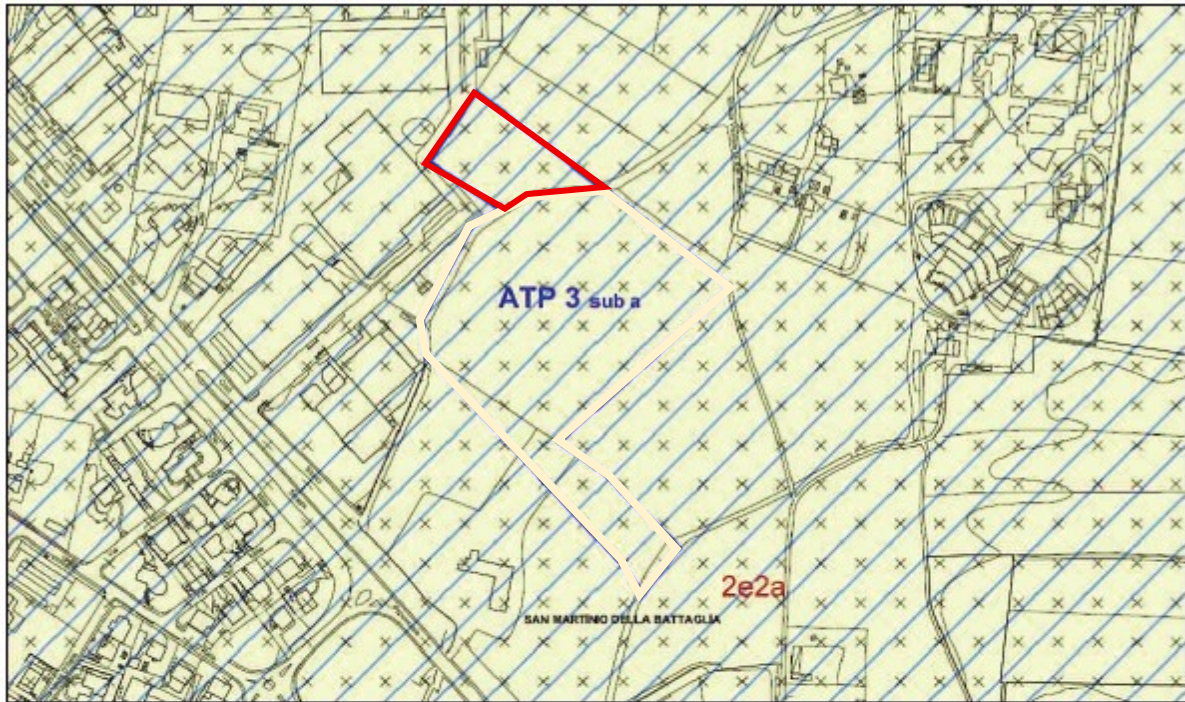


LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

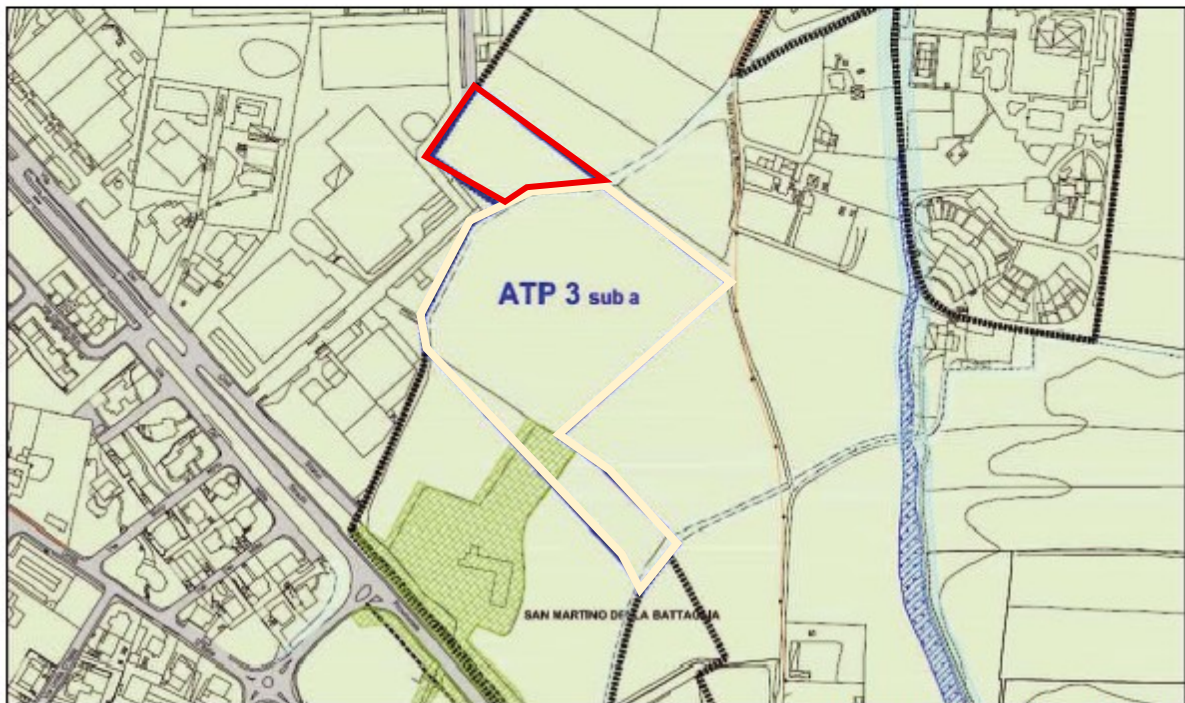
Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATP 3 sub A		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni totalmente interessata da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente		
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito è interessato dal passaggio di linee elettriche su pali a bassa tensione. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L. 1497/39). Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di medio grado		
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe V: aree prevalentemente industriali parzialmente in: Classe IV: aree di intensa attività umana		Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo	
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.		
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale alto parzialmente in: Valore agroforestale moderato e basso		Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi	
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: boschi di latifoglie; Paesaggio agrario: vigneti, seminativi semplici, filari e siepi;	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale		
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia		
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si evidenzia la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo e verso la visibilità storica.				
DESTINAZIONI Xxx destinazione Prevalente 100% xxx destinazione compatibile n% xxx destinazione secondaria n% xxx destinazione NON compatibile n% QUOTA MINIMA 50% QUOTA MASSIMA QUOTA MASSIMA					
R - RESIDENZA Ra Rb Rc Rd Re Pa Pb Pc Pd Pe Pf Da Db Dc					
T - TURISTICO Ta Tb Tc Td Te Tf Tg Th Ti Tl Tm Tn To					
C - COMMERCIALE Ca Cb1 Cb2 Cc Cd Ce Cf Cg Ch Cl Cl Sa Sb Sc Sd Se Sf					
A - AGRICOLO Aa Ab Ac Ad Ae Ae2 Af SPa SPb SPc SPd SPe SPf					
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dell'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole					

ATP 3 sub A

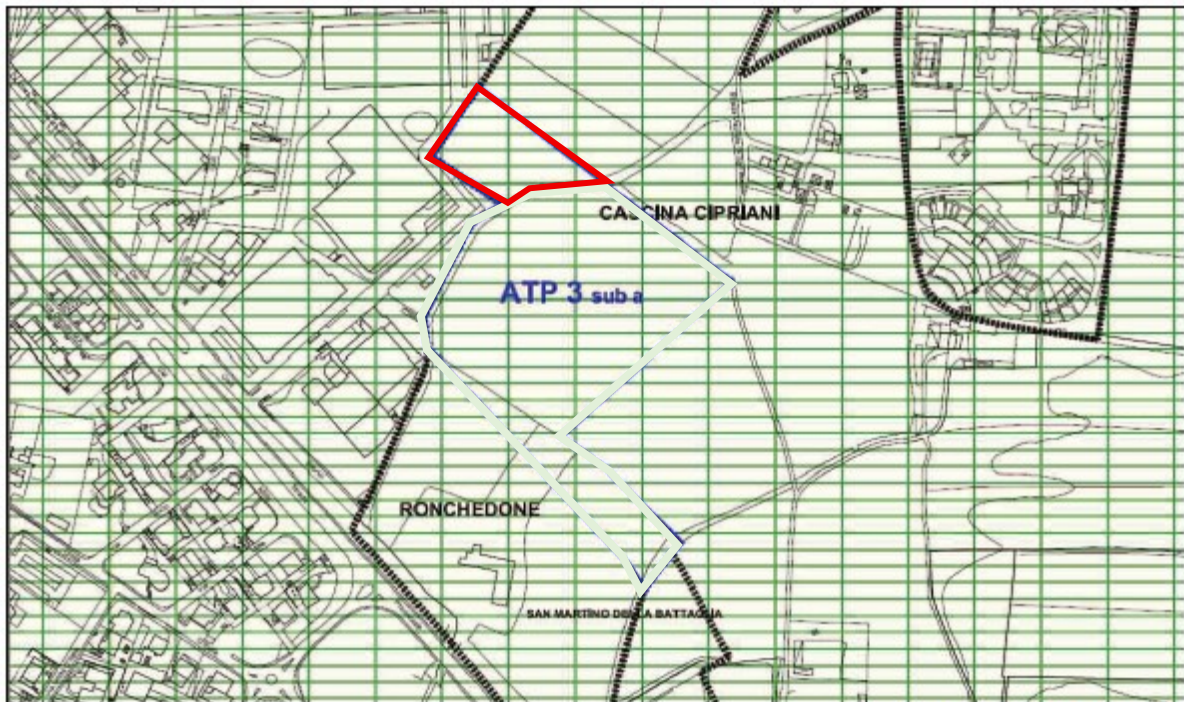


Estratto classi di fattibilità geologiche

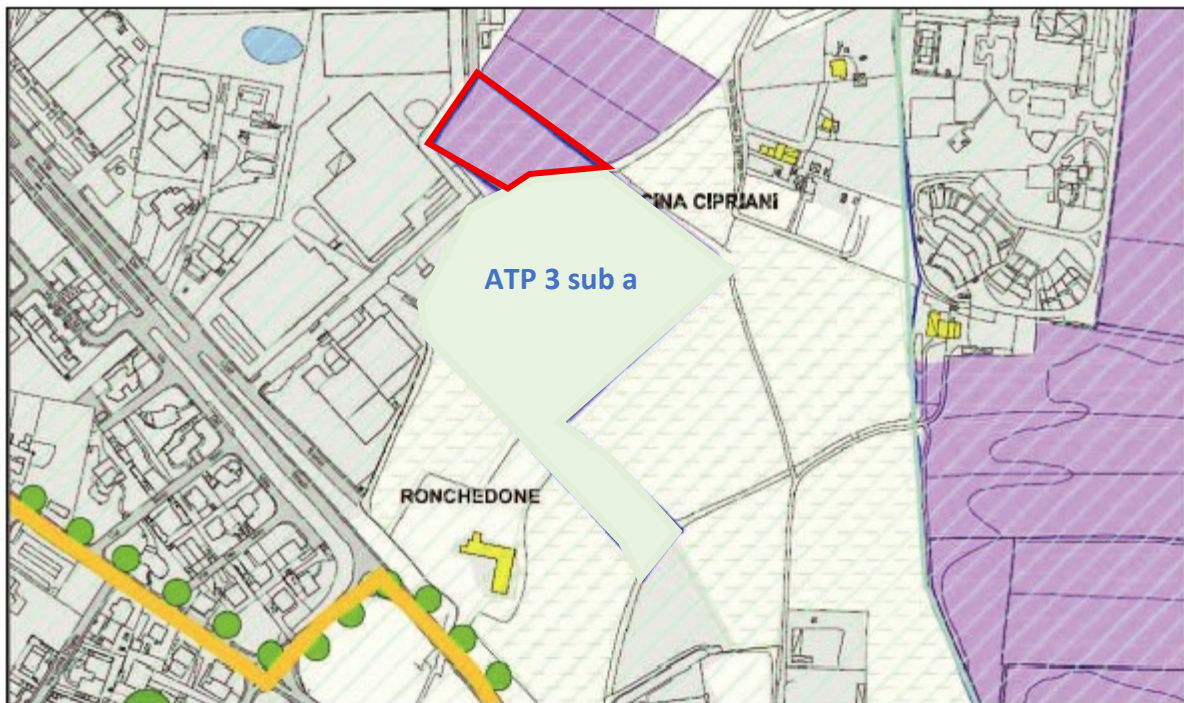


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

ATP 3 sub A



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATP 3 sub a	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Ronchedone	L'ambito di trasformazione ATP 3 interessa una porzione di territorio localizzata in località Ronchedone posta nella parte nord-ovest di Desenzano, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale. L'ATP 3 si configura quindi come ambito libero, con localizzazione ai margini dell'urbanizzato (ambito produttivo di San Martino della Battaglia), soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

LEGENDA



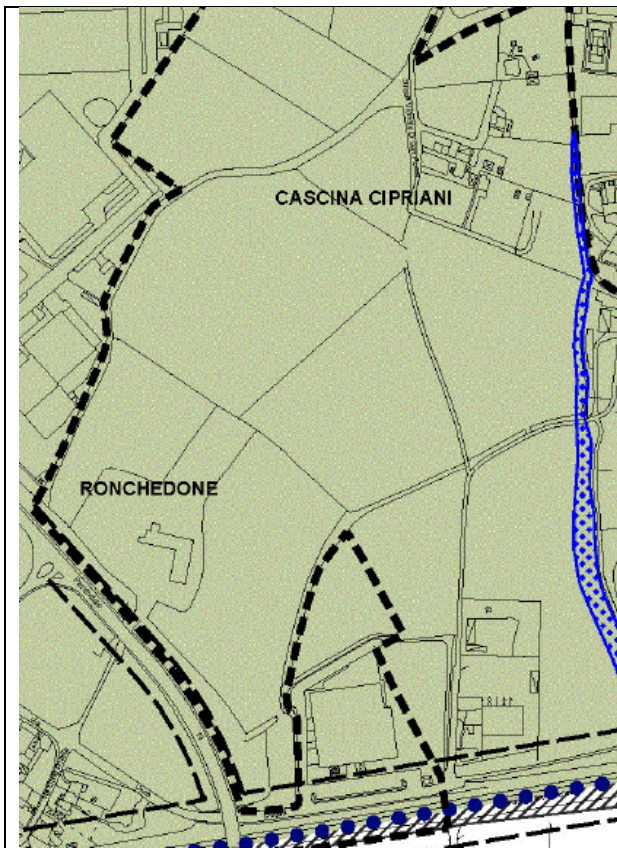
Perimetro
ambito/comparto



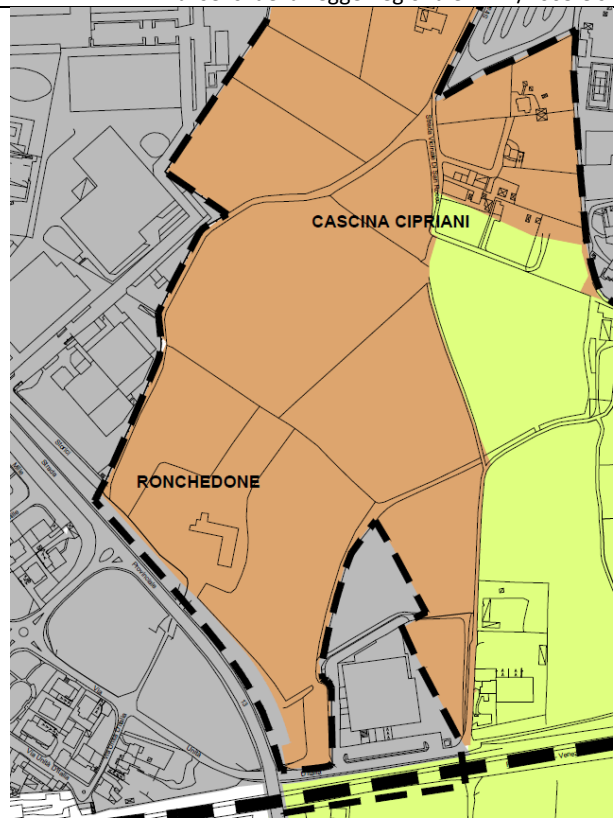
Perimetro
altri ambiti limitrofi



Individuazione dell'ambito su immagine aerea

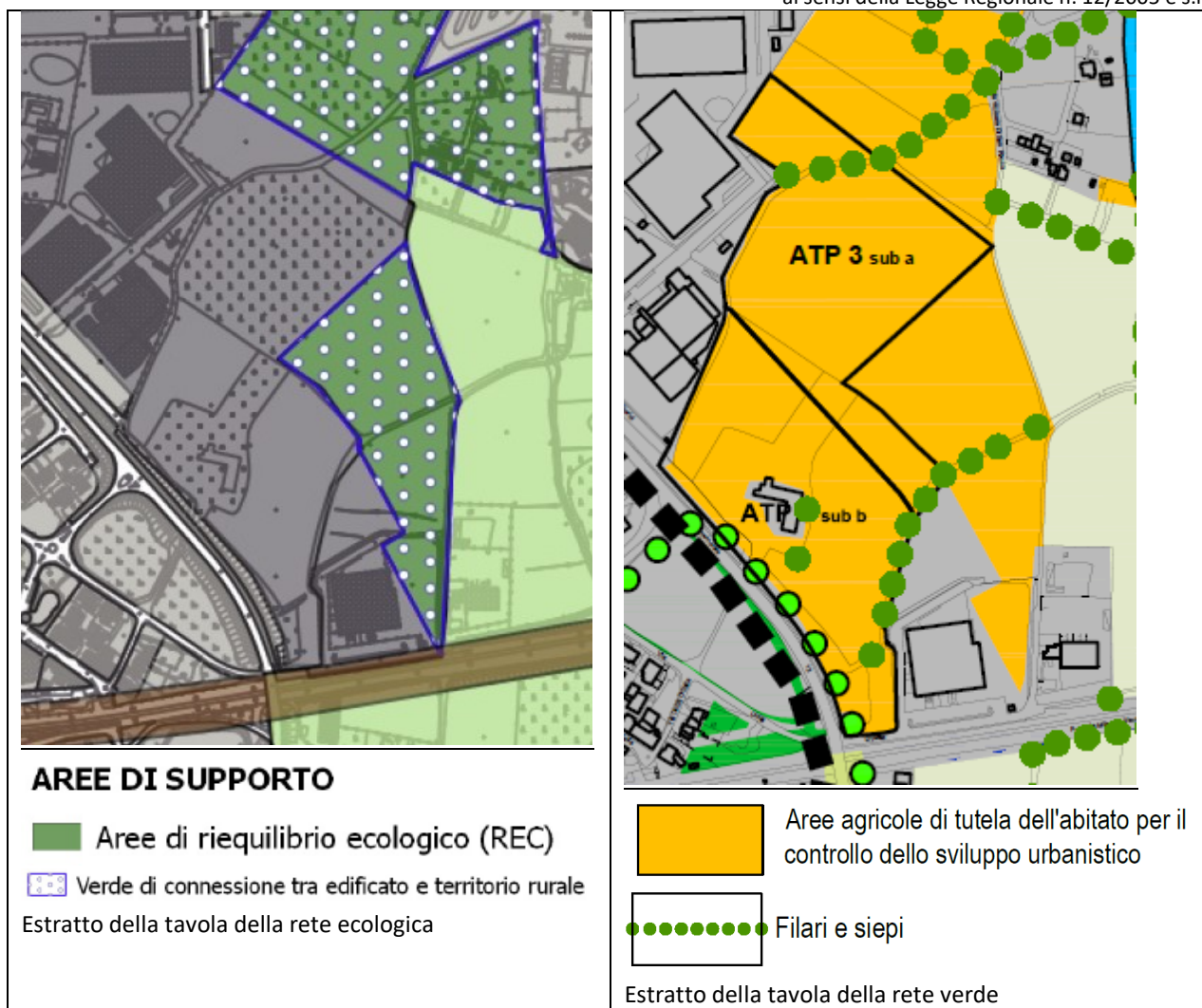


Estratto della tavola dei vincoli

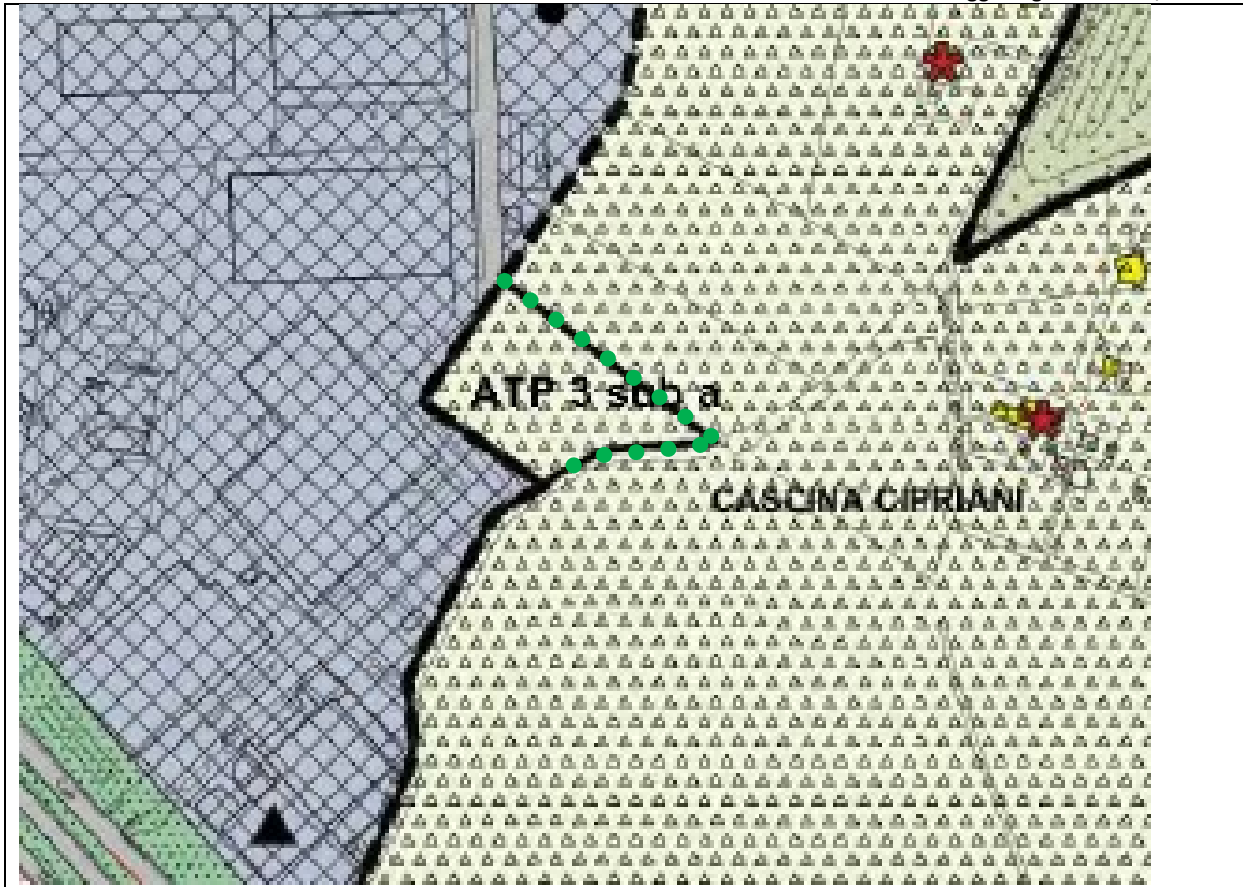


-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con riduzione delle potenziali edificatorie e del suolo consumato. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, solo prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.



14. ATP 6 A

ATP 6a	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Colombarola	9.433	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	5.751	5.751	575,10	287,55	287,55

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo del dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.

Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico

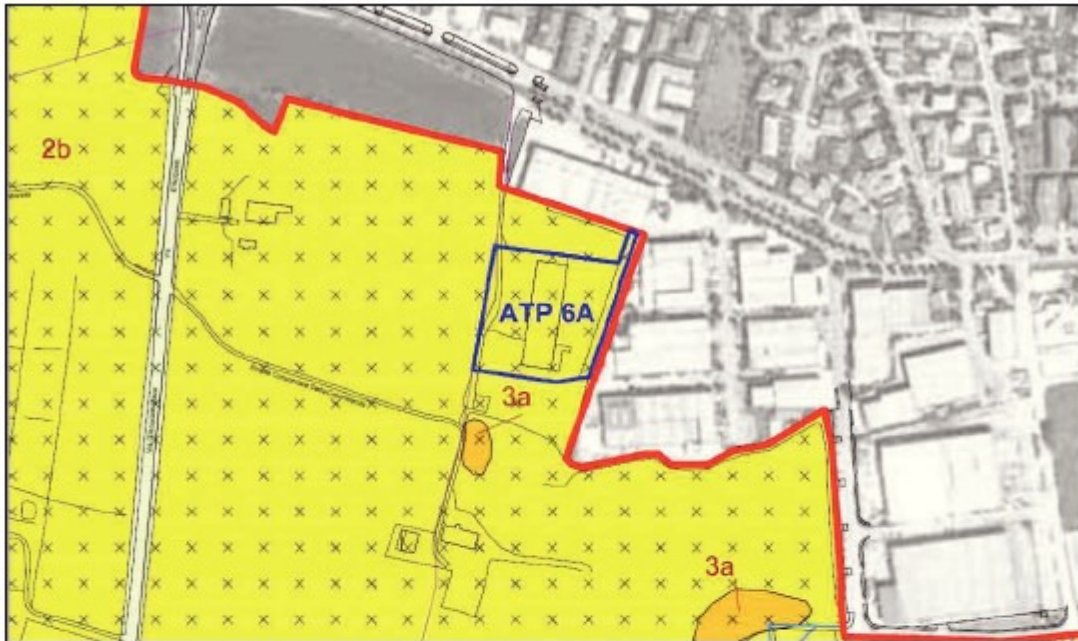


LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

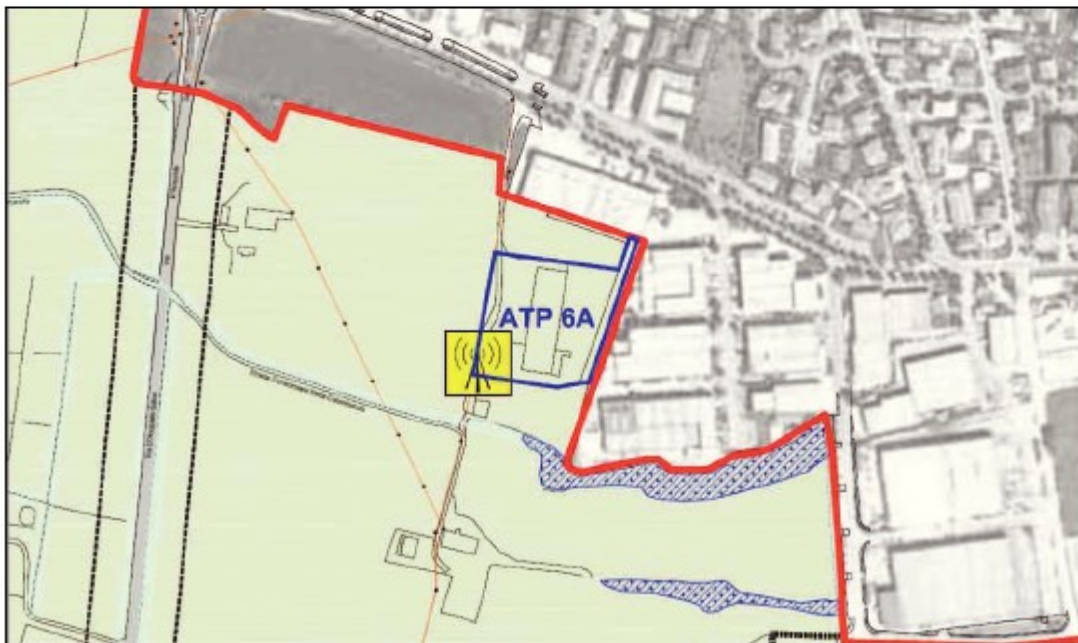
Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATP 6a		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	CLASSE 2b: fattibilità con modeste limitazioni totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta la presenza di Antenne-Ripetitori, Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39).
Inquadramento acustico	CLASSE IV: aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: patrimonio edilizio esterno al TUC e agricolo, filari e siepi (lungo lato sud del comparto) Paesaggio urbano: area urbana	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali schede costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel Piano Paesistico di Contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificio; b- opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo.		
DESTINAZIONI X=100% destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% X=100% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA X=100% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA X=100% destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZIALE Ra Rb Rc Rd Re			
P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE Pa Pb Pc Pd Pe Pf			
D - DIREZIONALE Da Db Dc			
T - TURISTICO Ta Tb Tc Td Te Tf Tg Th Ti Tl Tm Tn To			
C - COMMERCIALE Ca Cb1 Cb2 Cc Cd Ce Cf Cg Ch Ch Ch Ch Ch Ch			
S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO Sa Sb Sc Sd Se Sf			
A - AGRICOLO Aa Ab Ac Ad Ae Ae2 Af			
SP - SERVIZI PUBBLICI SPa SPb SPc SPd SPe SPT			
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% delle sip previste ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dell'istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole.			

ATP 6a

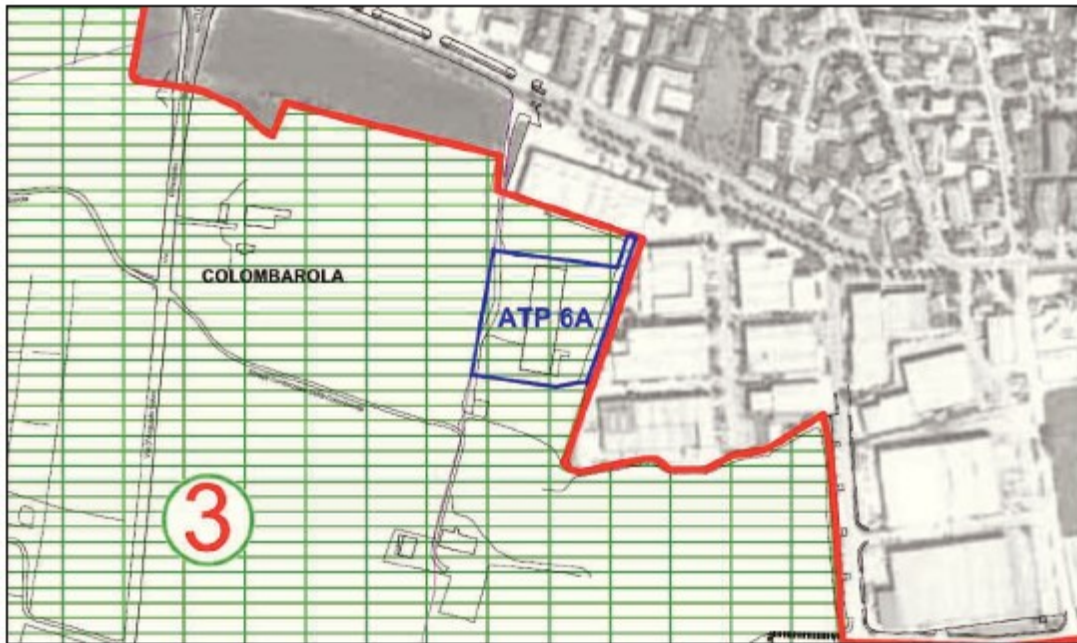


Estratto classi di fattibilità geologiche

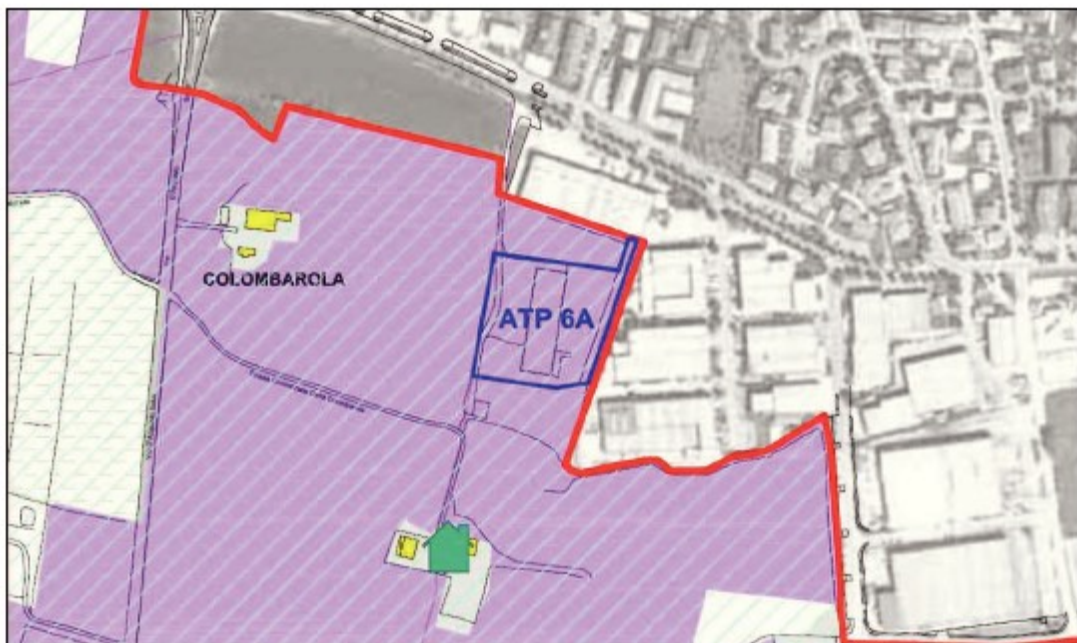


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutela

ATP 6a



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATP 6a	Descrizione e individuazione dell' ambito su immagine aerea
Colombarola	L'ambito di trasformazione ATP 6a interessa una porzione di territorio localizzata in località Colombarola posta nella parte nord-ovest di Desenzano ai confini con Sirmione, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale. L'ATP 6 è interessato dalla presenza di un manufatto edilizio con destinazione produttiva extragricola, è localizzato ai margini dell'urbanizzato (zone produttive sul comune di Sirmione), e soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

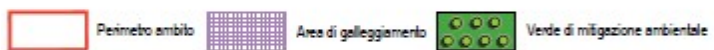
LEGENDA



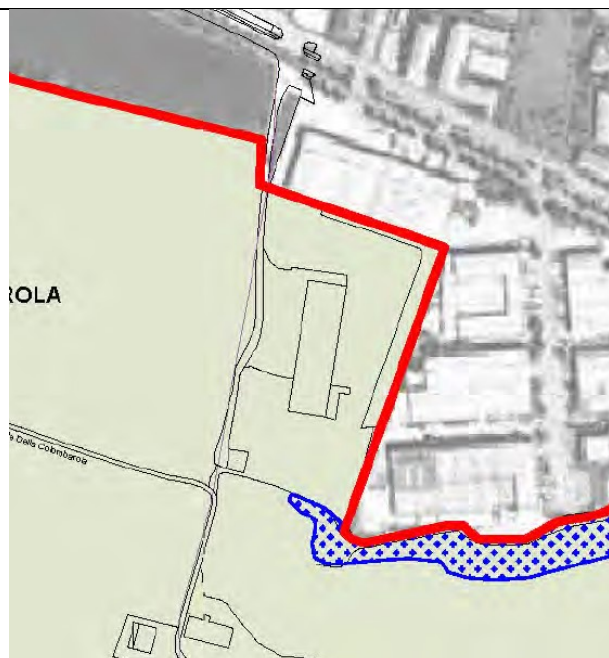
Individuazione dell'ambito su immagine aerea



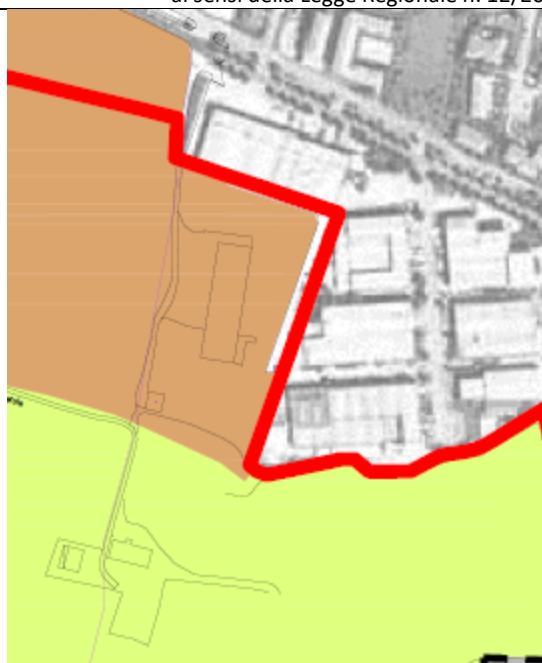
Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Estratto della tavola dei vincoli



- Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
- Ambiti esterni
- Ambiti Agricoli Strategici

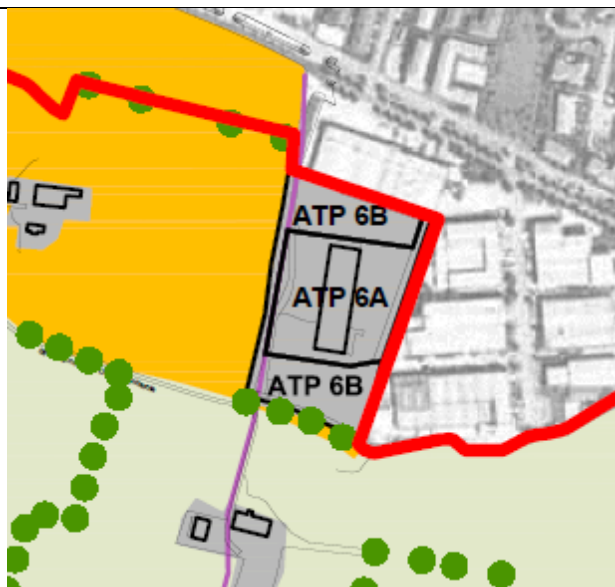
Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



AREE DI SUPPORTO

- Aree di riequilibrio ecologico (REC)

Estratto della tavola della rete ecologica



- Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
- Filari e siepi

Estratto della tavola della rete verde

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con l'inserimento della nuova destinazione urbanistica quale attrezzature sportive. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.

15. ATP 6 b

ATP 6b	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup. Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Colombarola	8.772	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% aut)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	5.151	5.151	515,10	257,55	257,55

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.

La dotazione predefinita indicata nella scheda S-3 eventualmente in esubero sulla quota ordinaria, costituirà scomputo dal dovuto dei servizi di qualità aggiuntiva di cui sopra e secondo le modalità di cui al Piano dei Servizi.

Lo schema planimetrico riportato nella scheda S-3 assume valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni, fermo restando la modificabilità delle indicazioni tipologiche e morfologiche riguardanti gli altri ambiti solo in senso migliorativo, e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P.. L'approvazione del piano attuativo avente superfici utilizzate a spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

L'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi.

In fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.

Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico

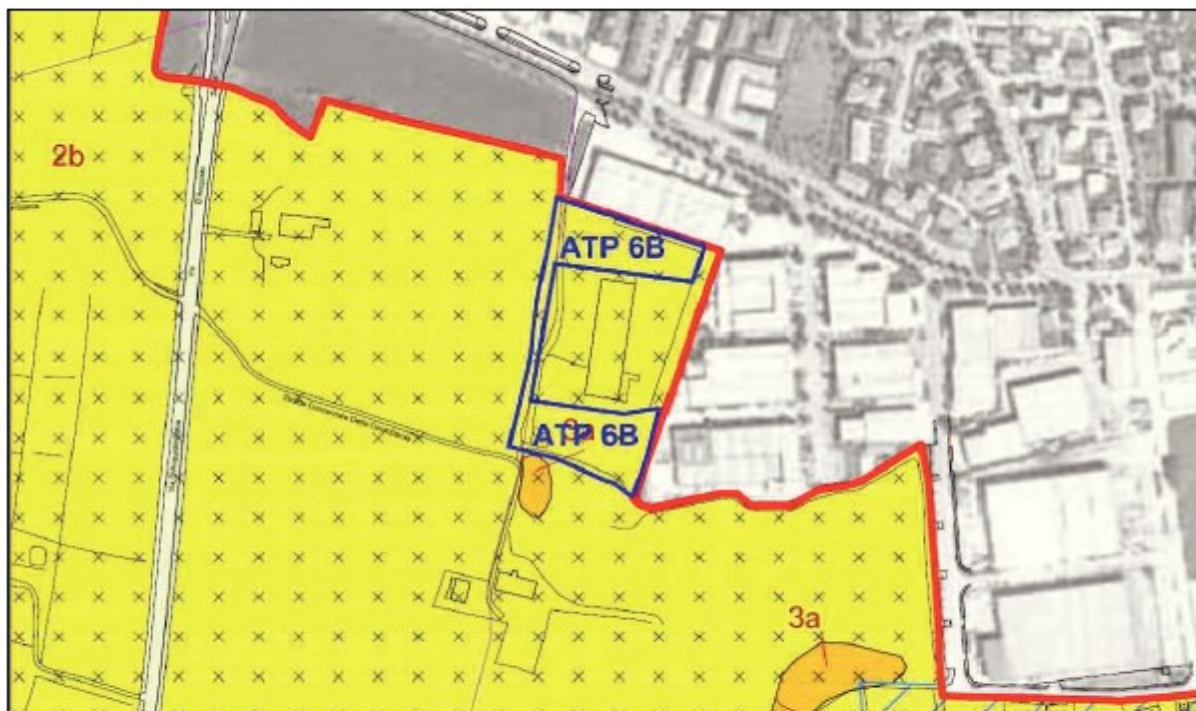


LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

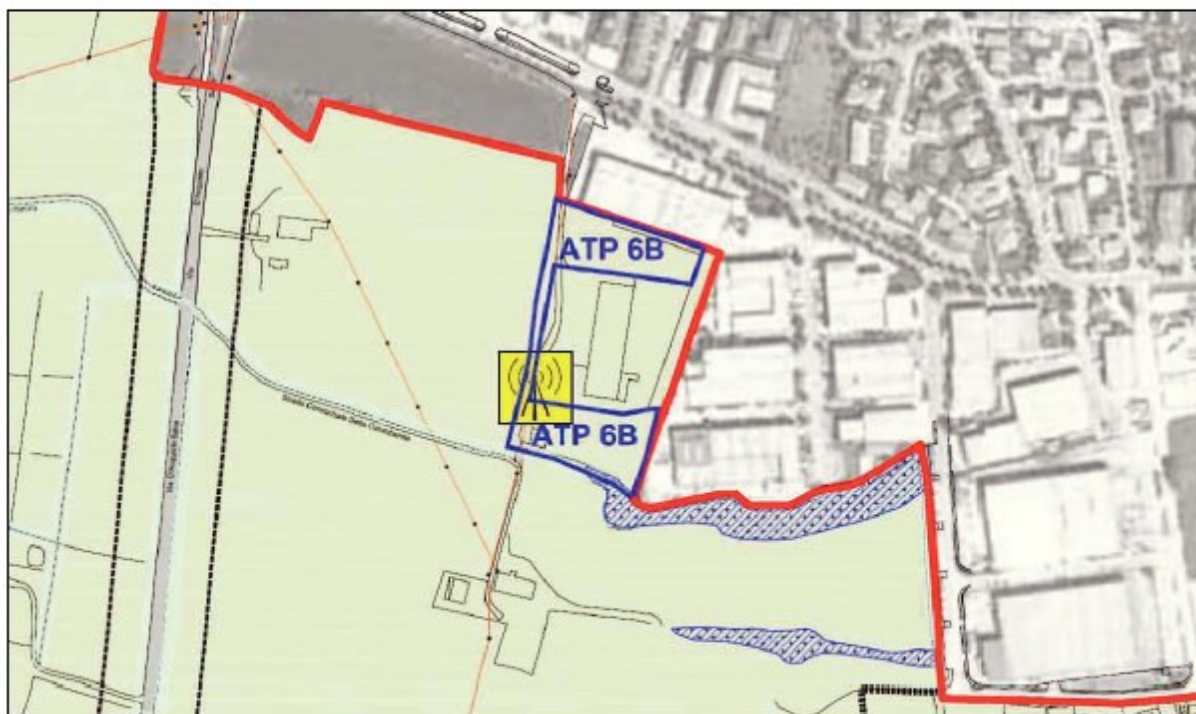
Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATP 6b		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	CLASSE 2b: fattibilità con modeste limitazioni totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta la presenza di Antenne-Ripetitori, la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di grado medio e aree a pericolosità media o moderata. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39).
Inquadramento acustico	CLASSE IV: aree di intensa attività umana		Interferenze con il territorio
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio agrario: patrimonio edilizio esterno al TUC e agricolo, filari e siepi (lungo lato sud del comparto) Paesaggio urbano: area urbana	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità effettive all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali schede costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel Piano Paesistico di Contesto le condizioni di coerenza con le strutture insediative preesistenti: a- ricerca di consonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificio; b- opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo.		
DESTINAZIONI destinazione Prevalente QUOTA MINIMA 50% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA destinazione secondaria QUOTA MASSIMA destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZA 20% P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE 100% 100% D - DIREZIONALE			
T - TURISTICO			
C - COMMERCIALE 20% S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO 100%			
A - AGRICOLO SP - SERVIZI PUBBLICI 100% 100% 100% 20%			
Note Le destinazioni di tipo compatibile e secondaria non potranno comunque superare complessivamente il 50% della sip prevista ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificamente consentite per le quali viene indicata una quota massima superiore. Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dell'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			

ATP 6b

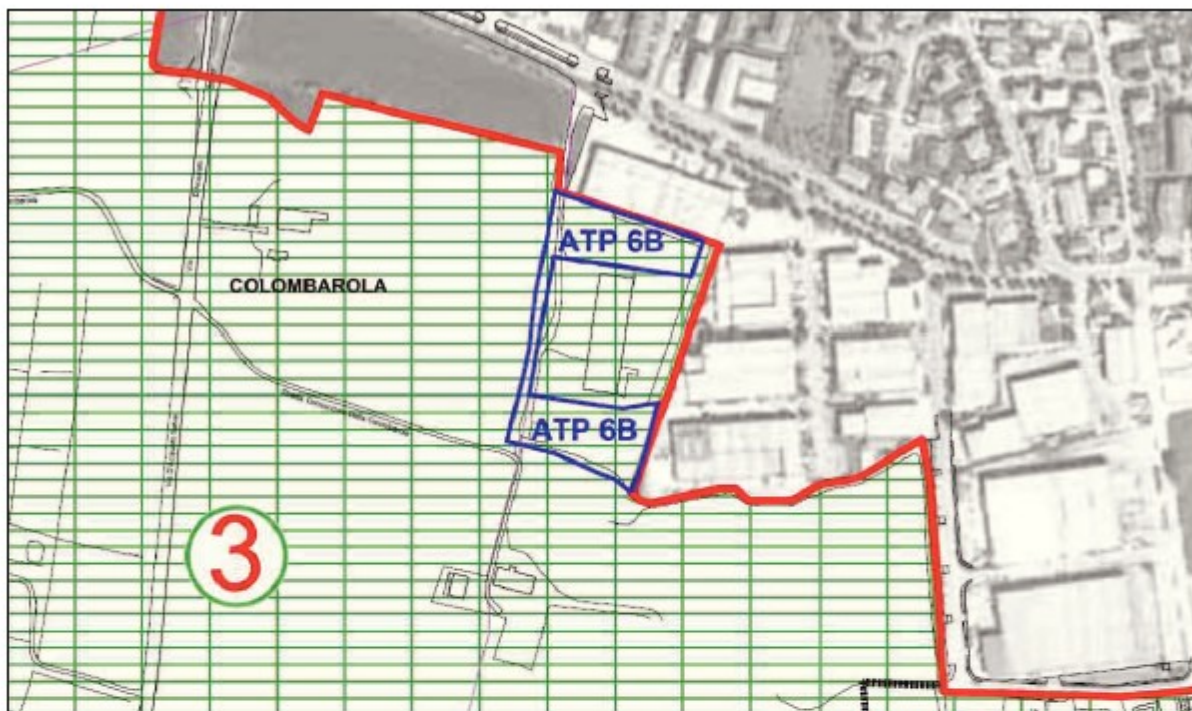


Estratto classi di fattibilità geologiche

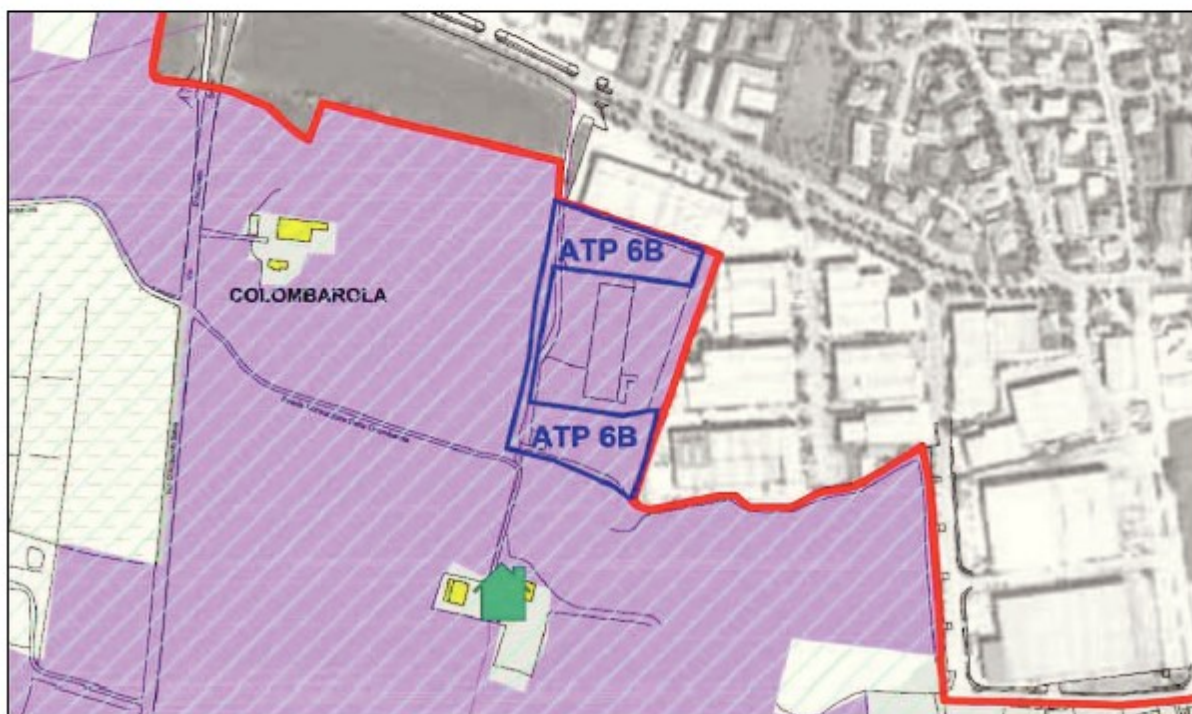


Estratto della tavola dei rischi - criticità e tutele

ATP 6b



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

ATP 6b	
Colombarola	L'ambito di trasformazione ATP 6b interessa una porzione di territorio localizzata in località Colombarola posta nella parte nord-ovest di Desenzano ai confini con Sirmione, per la quale il PGT previgente prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale. L'ATP 6 è interessato dalla presenza di un manufatto edilizio con destinazione produttiva extragricola, è localizzato ai margini dell'urbanizzato (zone produttive sul comune di Sirmione), e soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

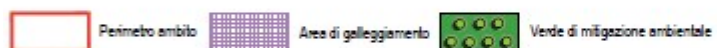
LEGENDA



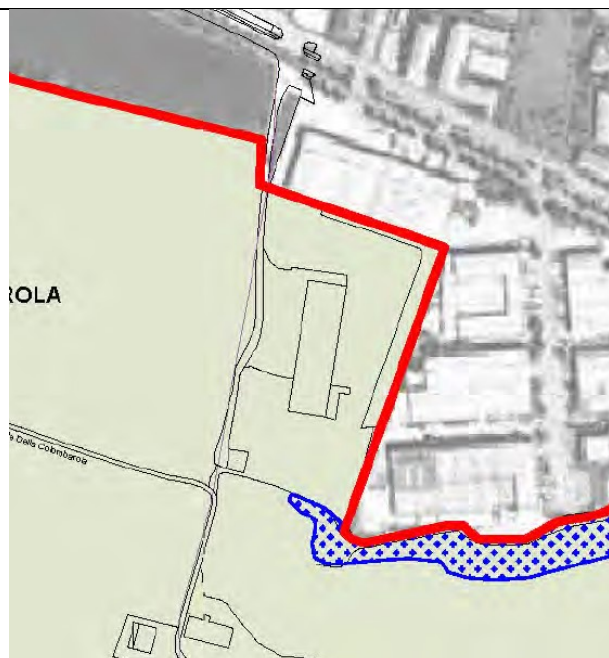
Individuazione dell'ambito su immagine aerea



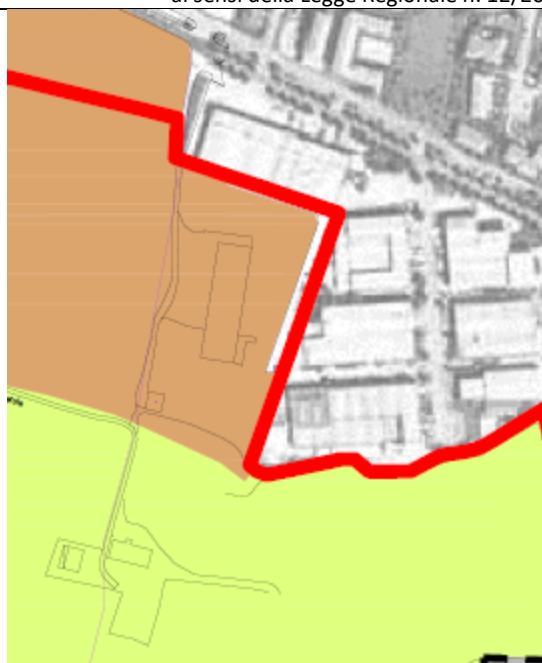
Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica



Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



Estratto della tavola dei vincoli



-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

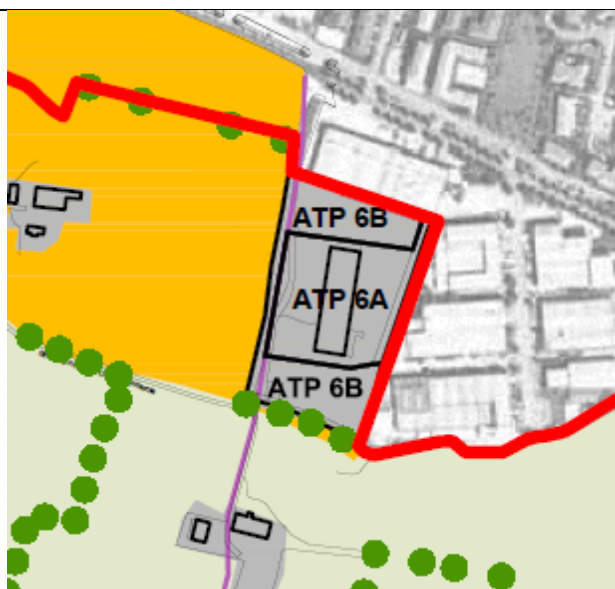
Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



AREE DI SUPPORTO

-  Aree di riequilibrio ecologico (REC)

Estratto della tavola della rete ecologica



-  Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
-  Filari e siepi

Estratto della tavola della rete verde

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con l'inserimento della nuova destinazione urbanistica quale attrezzature sportive. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.

16. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 1 – via Gramsci (ATIRU 1)

L'ambito si colloca lungo la via Gramsci che, dalla principale viabilità provinciale (tangenziale e autostrada), conduce al lungo lago di Desenzano del Garda, attraversando il centro abitato del settore nord del paese.

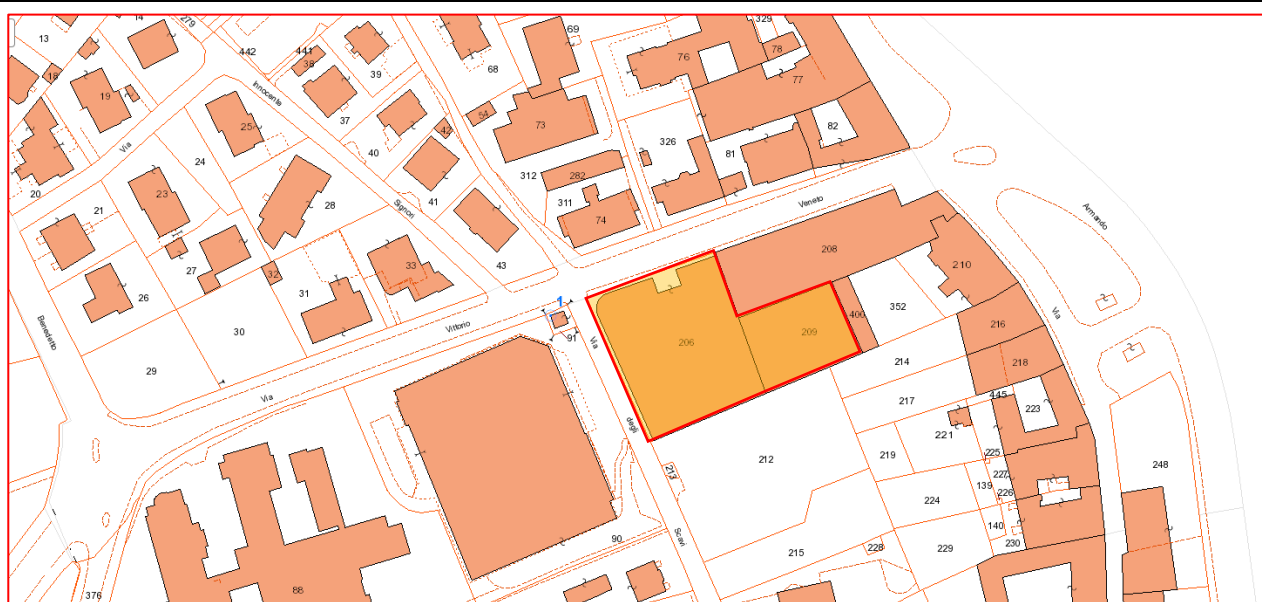
Costituito da un immobile di rilevanti dimensioni, esso confina a nord con la via Gramsci; ad est con altri immobili a destinazione commerciale e residenziale; a sud con il sito archeologico della Villa Romana; ad ovest con la via Scavi Romani. Sorto per contenere funzioni commerciali, l'immobile si trova ora in stato di dismissione e occupa tutta l'area senza aree libere di pertinenza.

Vista la collocazione dell'area, in posizione territorialmente strategica e prossima al lungo lago e al centro storico, l'attuale stato di abbandono comporta una situazione di degrado con possibili, non solo per gli aspetti paesaggistico e architettonico, ma anche per le strutture socioeconomiche circostanti e i servizi offerti. Il PGT vigente riconosce pertanto, la necessità di recuperare tale immobile e quindi lo classifica negli ambiti del piano delle regole denominati ATIRU 1 - "Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica".



Localizzazione

Via Gramsci



Identificazione catastale

Foglio 5 mappali 206, 209



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato
Art. 31 – Ambiti residenziali consolidati ad alta densità
ATIRU 1 - “Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica”

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/lab
ATIRU 1- Area Loda a	2.517		2.700	8.100	4.500	13.500	67,50

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione
40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab
COMP. RESIDENZIALE		
2.700,00	675,00	2.025,00

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
100% slp	% slp	100% slp	
COMPONENTE DIREZ.-COMM. - PROD.			
1.800,00		1.800,00	1,5

Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente, localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella riassuntiva, la destinazione prevalente sarà turistico-residenziale, per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al com. 2 del presente articolo. Per quanto riguarda la componente terziaria – commerciale – produttiva, si precisa che la stessa non soggiace alla percentuale insediativa ammissibile indicata al comma 2 e, limitatamente ai pubblici esercizi e alle attività produttive, neppure alla soglia dimensionale massima indicata nel succitato comma 2. Dette componenti non possono superare complessivamente la quota massima del 40% della slp totale ammessa nell'ambito.

Sono sempre ammesse nelle quote massime previste al comma 2 le STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO e SERVIZI PUBBLICI.

Documentazione fotografica



Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: 1. la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); 2. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; 3. vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>

1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo l'incremento del suolo libero e permeabile; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e al centro storico; la valorizzazione dei fronti lungo la via pubblica e verso il sito archeologico, l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito ATIRU 1. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 31 delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>

1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 1. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 2. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito n. 2.

17. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 2 – via Gramsci (ATIRU 2)

L'ambito si colloca lungo la via Gramsci che, dalla principale viabilità provinciale (tangenziale e autostrada), conduce al lungo lago di Desenzano del Garda, attraversando il centro abitato del settore nord del paese.

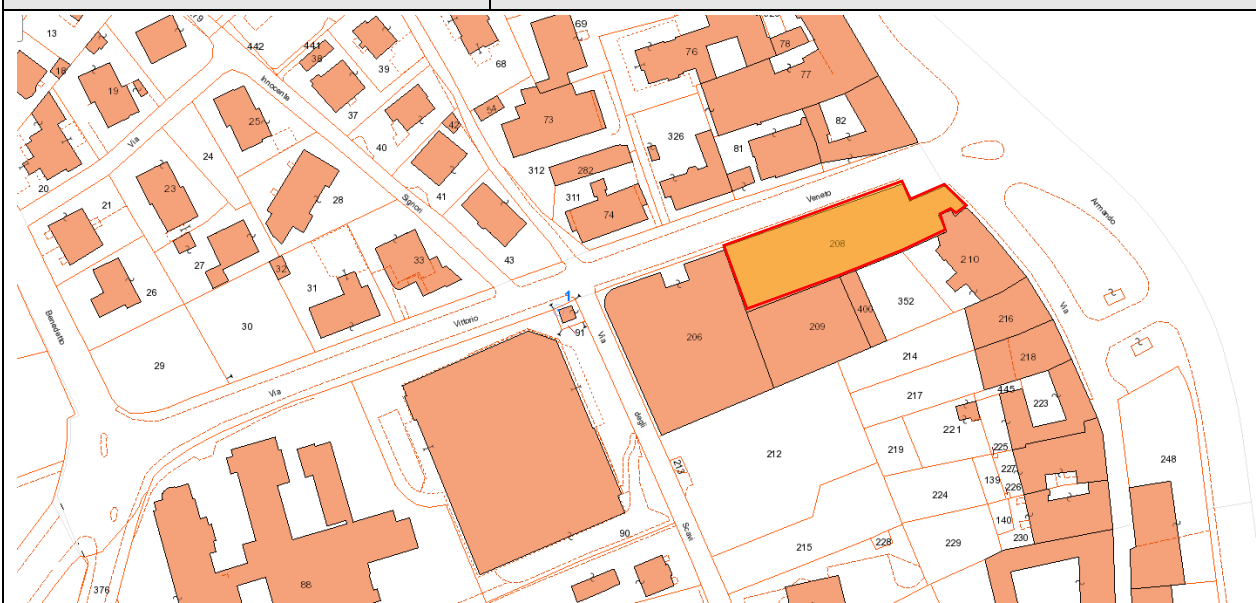
Costituito da un immobile di rilevanti dimensioni, esso confina a nord con la via Gramsci; ad est con il lungo lago e con altri immobili a destinazione commerciale e residenziale del centro storico; a sud con il sito archeologico della Villa Romana; ad ovest con l'ambito di rigenerazione n. 1. Sorto per contenere funzioni commerciali e residenziali, senza aree libere di pertinenza, l'immobile è oggi in parte utilizzato da alcuni esercizi pubblici e in parte in stato di abbandono.

Vista la collocazione dell'area, in posizione territorialmente strategica e prospettante sul lungo lago e sul centro storico, l'attuale stato di abbandono comporta una situazione di degrado con possibili, non solo per gli aspetti paesaggistico e architettonico, ma anche per le strutture socioeconomiche circostanti e i servizi offerti. Il PGT vigente riconosce pertanto, la necessità di recuperare tale immobile e quindi lo classifica negli ambiti del piano delle regole denominati ATIRU 2 - "Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica".



Localizzazione

Via Gramsci



Identificazione catastale

Foglio 5 mappali 208



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 31 – Ambiti residenziali consolidati ad alta densità

ATIRU 2 - “Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica”

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/ab

ATIRU 2- Area Loda b	1.102		1.182	3.546	1.970	5.910	29,55
-------------------------	-------	--	-------	-------	-------	-------	-------

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione
40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab
COMP. RESIDENZIALE		

1.182,00	295,50	886,50
----------	--------	--------

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
100% slp	% slp	100% slp	
COMPONENTE DIREZ.-COMM. - PROD.			

788,00		788,00	1,5
--------	--	--------	-----

Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente, localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella riassuntiva, la destinazione prevalente sarà turistico-residenziale, per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al com. 2 del presente articolo. Per quanto riguarda la componente terziaria – commerciale – produttiva, si precisa che la stessa non soggiace alla percentuale insediativa ammissibile indicata al comma 2 e, limitatamente ai pubblici esercizi e alle attività produttive, neppure alla soglia dimensionale massima indicata nel succitato comma 2. Dette componenti non possono superare complessivamente la quota massima del 40% della slp totale ammessa nell'ambito.

Sono sempre ammesse nelle quote massime previste al comma 2 le STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO e SERVIZI PUBBLICI.

Documentazione fotografica



Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: 4. la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); 5. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; 6. vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>

1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo l'incremento del suolo libero e permeabile; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e al centro storico; la valorizzazione dei fronti lungo la via pubblica e verso il sito archeologico, l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito ATIRU 2. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 31 delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>

1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 3. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 4. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito n. 1.

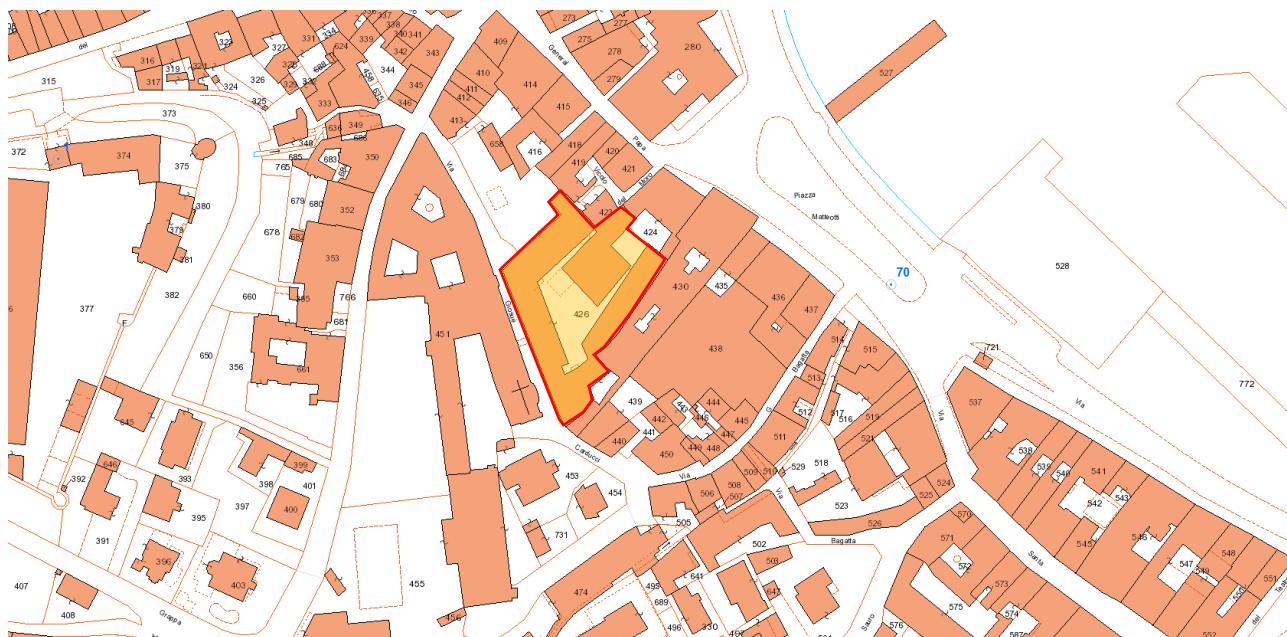
18. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 3

L'immobile è collocato nel centro storico cittadino, nei pressi della sede municipale e dell'istituto scolastico limitrofo. Costituito da un'importante volumetria, oggi risulta in stato di abbandono e inutilizzo. Data la posizione strategica e le funzioni pubbliche circostanti, le finalità di recupero e valorizzazione di tale immobile, sono già perseguite dal PGT vigente. Infatti, il PdR classifica l'area negli ambiti sottoposti ad interventi per il recupero del nucleo urbano di antica formazione soggetti a preventiva approvazione di PR – Piano di Recupero.



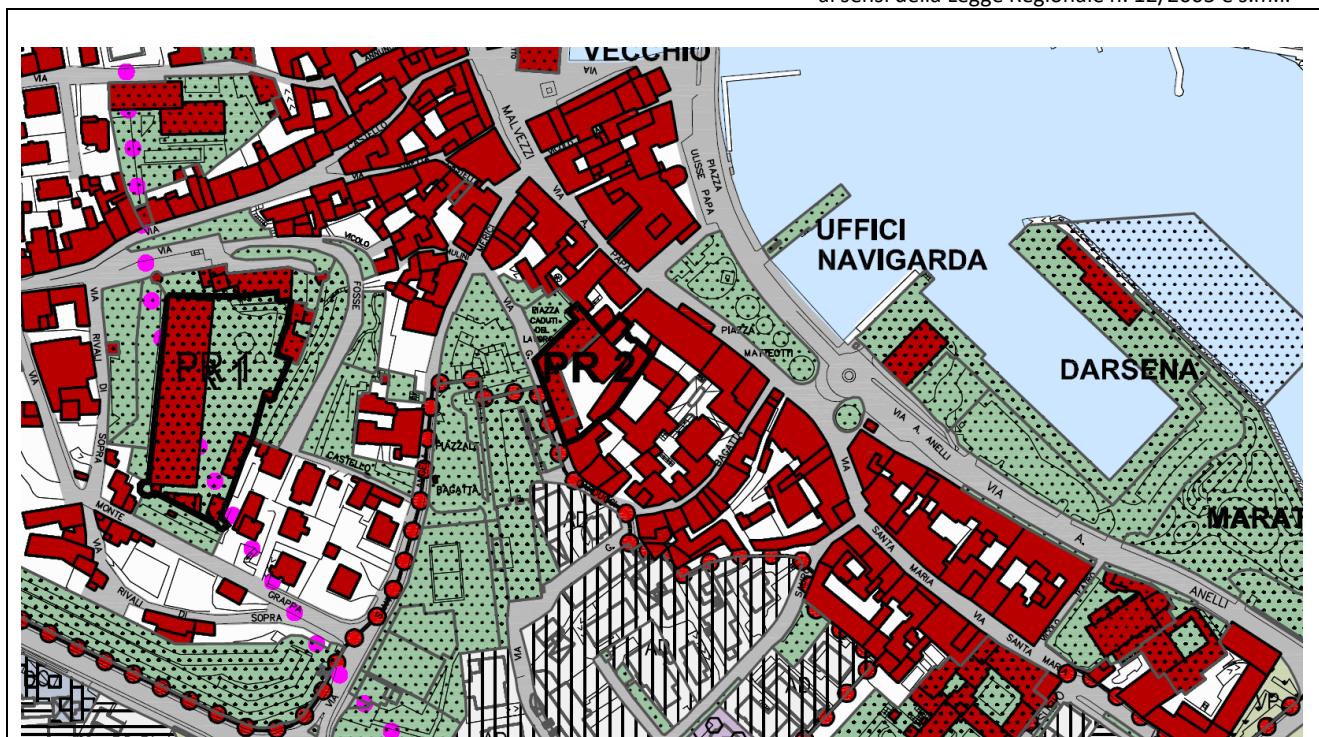
Localizzazione

Via Carducci



Identificazione catastale

Foglio 11 mappali 426



Previsione PGT vigente	Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato, NAF Art. 30.6 – Interventi per il recupero del nucleo urbano di antica formazione: Interventi soggetti a preventiva approvazione di PR – Piano di Recupero Art. 30.6.10 - PR 2 - “Area ex-ragioneria”
-------------------------------	---

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/ab	40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab	100% slp	% slp	100% slp	
								COMP. RESIDENZIALE			COMPONENTE DIREZ.-COMM. - PROD.			
ATIRU 2- Area Loda b	1.102		1.182	3.546	1.970	5.910	29,55	1.182,00	295,50	886,50	788,00		788,00	1,5

- L’attuazione degli interventi è subordinata a procedura di Piano di Recupero.
- Il Piano di Recupero individuerà le modalità d’intervento consentite le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni - secondo i limiti sotto riportati - e le destinazioni d’uso.
- Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo previsto, con la possibilità di ricorrere all’istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall’insediamento secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.
- Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell’architettura storica.
- Indice Fondiario: ≤ Indice Fondiario esistente
- Altezza: ≤ Altezza esistente

Documentazione fotografica





Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: 7. la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); 8. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; 9. vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>

1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo il recupero dell'edificio storico; la riqualificazione del contesto paesaggistico conterminare alle funzioni pubbliche e al centro storico; l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per il PR 2 e i nuclei di antica formazione. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dalle NTA del PdR per i NAF, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>

1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 5. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 6. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche gli spazi pubblici circostanti.

19. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 4 – via Agello

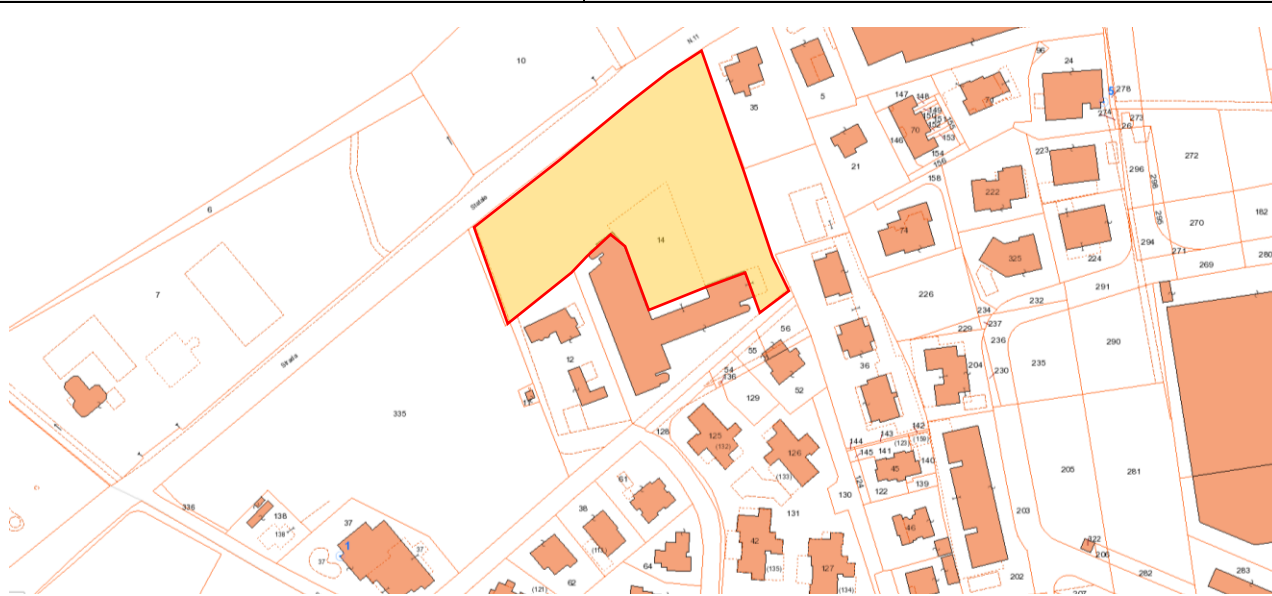
L'ambito si colloca lungo la strada litoranea, via Agello, che costeggia il lungo lago di Desenzano del Garda. Limitrofo alla penisola di Sirmione, esso confina a nord con la strada pubblica e l'oasi naturale di San Francesco; ad est e a sud con altre aree edificate a destinazione prevalentemente residenziale; ad ovest con un'area libera edificabile, ora mantenuta a prato incolto.

L'immobile, in stato di abbandono, è parte di un complesso edilizio più ampio, a destinazione turistico-ricettiva, che in parte risulta già recuperato e utilizzato. La porzione di immobile individuata risulta realizzata al rustico e, in stato di abbandono ormai da anni, non è mai stata completata, versando ad oggi in avanzato stato di degrado e fatiscenza.



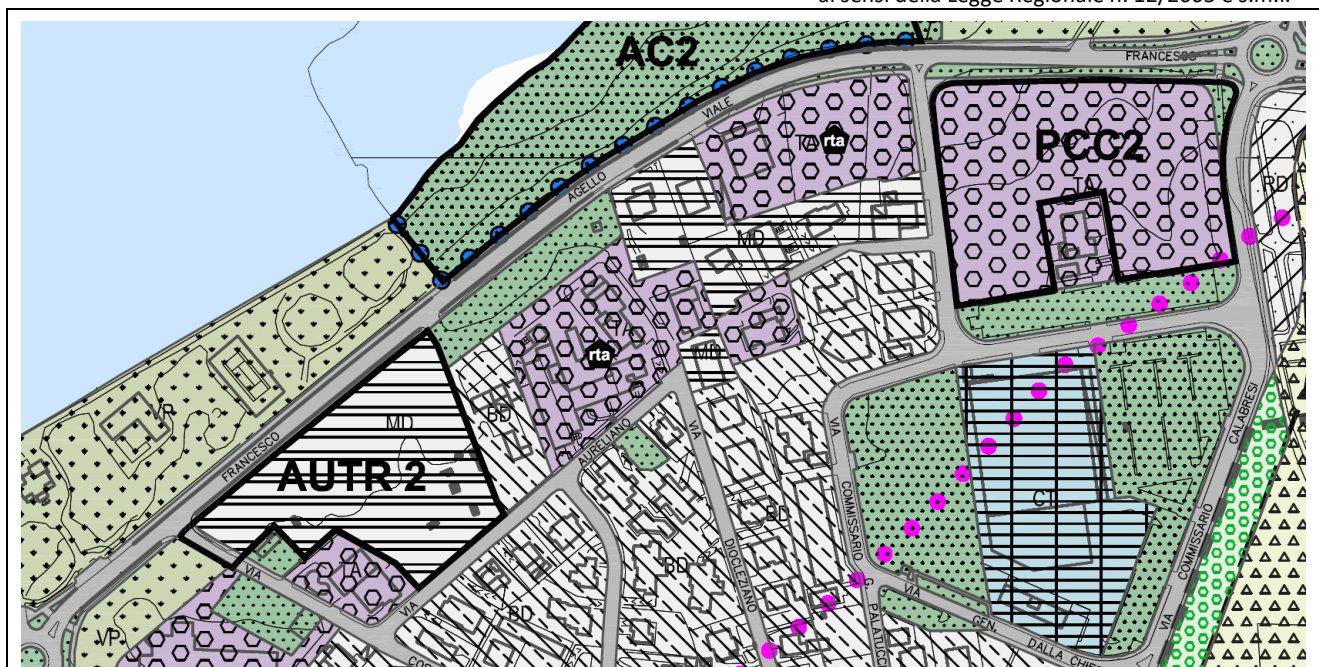
Localizzazione

Via Agello



Identificazione catastale

Foglio 29 mappali 14



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato
Art. 36 quater – Ambiti per attività produttive, turistico-ricettive alberghiere

Sono ambiti destinati prevalentemente alle attività di tipo turistico ricettivo gestite da aziende di tipo alberghiero come definito dalla l.r 16/07/2007 n.15).

Sono contraddistinti da manufatti di tipologia edilizia varia e collocati spesso in zone di grande valore paesistico percettivo.

Obiettivo del piano è il rafforzamento delle capacità produttive di tali aziende unitamente al miglioramento delle condizioni generali di inserimento paesistico e di dotazione di servizi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate in tabella.

Eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n°160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998.

In caso d'intervento di nuova costruzione o ricostruzione che prevedano edifici di slp $\geq$ di mq 2.000 vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo.

		INDICE – Fatti salvi i comparti a volumetria definita	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento degli indici sotto indicati nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT - .28/09/2011
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario			
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria	0,80	si	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,60	si	10%
%	Indice drenante	20%		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			

Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA

Documentazione fotografica





Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: 10. la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); 11. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; 12. vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>

1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo la valorizzazione dell'immobile e dell'intero comparto; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e all'oasi naturale; la valorizzazione delle aree libere e l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito turistico. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 36 quater delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>

1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 7. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 8. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito circostante al fine di consentire una valorizzazione del contesto e delle aree di pregio paesaggistico e ambientale circostanti (sponde del lago, oasi naturale). Ciò anche alla luce degli ambiti residenziali circostanti e della vocazione turistica del territorio comunale.

20. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 5 – via di Vittorio e via Venezia

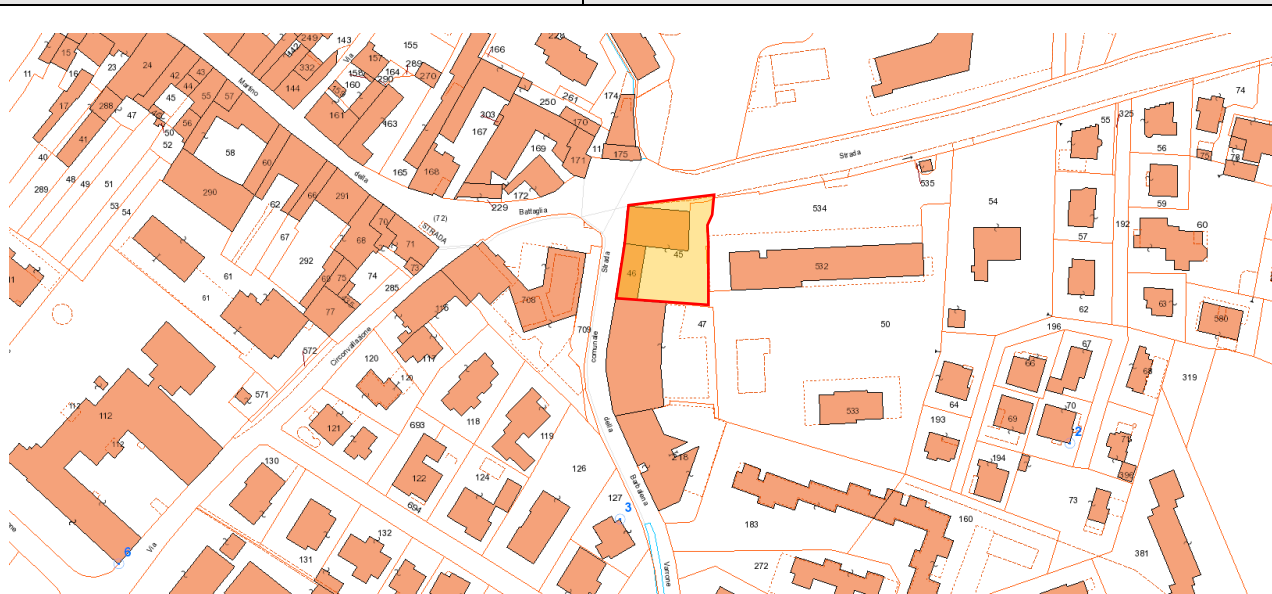
L'immobile è collocato lungo una delle principali vie di Rivoltella di Desenzano del Garda, in corrispondenza di un incrocio stradale che consente l'ingresso alla via del centro storico per le provenienze da lago e dall'esterno del territorio, ovvero tra la via di Vittorio e via Venezia.

L'immobile di matrice storica, pur risultando ancora piuttosto integro negli aspetti formali e architettonici, versa in stato di abbandono ormai da anni. Prospettando direttamente sulle vie pubbliche, a causa dell'avanzato stato di degrado e delle mancate manutenzioni, l'edificio costituisce motivo di criticità per il decoro urbano e la dequalificazione del centro storico. L'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, è determinato dalla necessità di riqualificare l'immobile al fine di consentire una valorizzazione del contesto e delle aree di pregio paesaggistico e ambientale circostanti (centro storico), nonché prevenire eventuali situazioni di pericolo di crollo. Ciò anche alla luce degli ambiti residenziali circostanti e della vocazione turistica del territorio comunale.



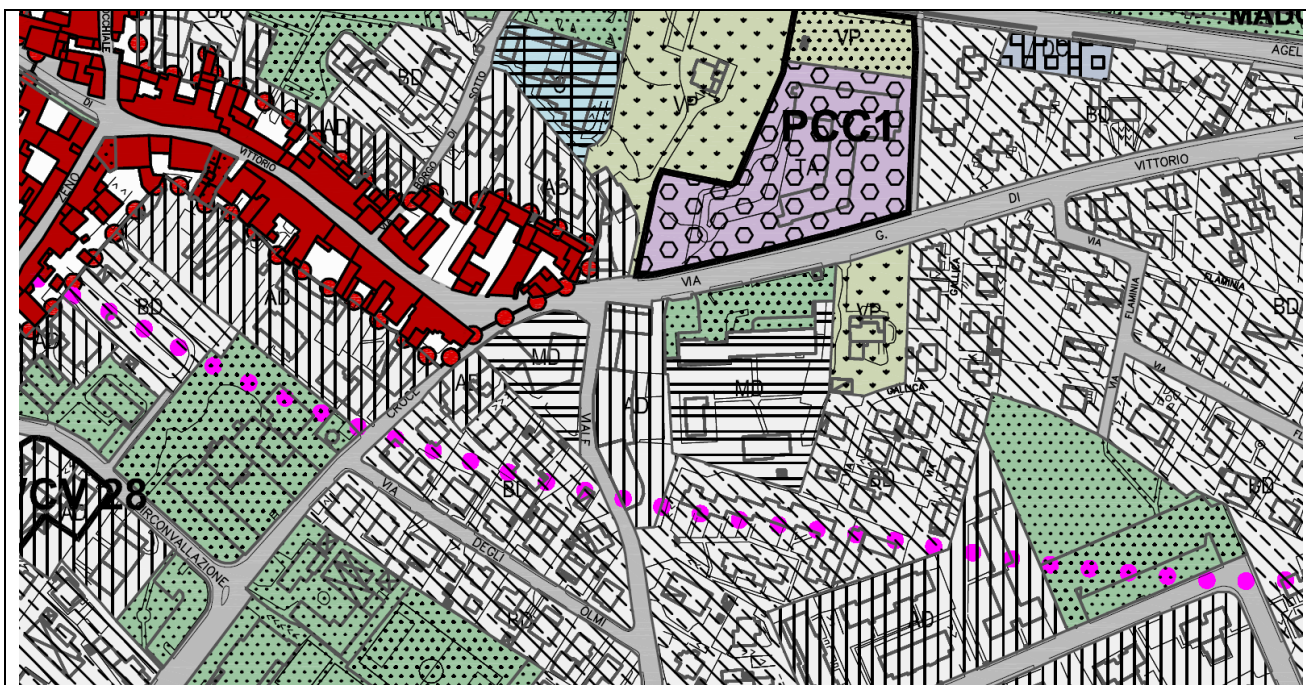
Localizzazione

Via di Vittorio, via Venezia



Identificazione catastale

Foglio 27 mappali 45, 46



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato
Art. 31 – Ambiti residenziali ad alta densità

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Obiettivo del piano è il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la sostituzione di episodi anomali, nonché delle dotazioni di servizio in loco.

Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella.

		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento degli indici sotto indicati nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT - .28/09/2011
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	2.00	Si	10%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50		10%
%	Indice drenante	30		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			

Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA

Documentazione fotografica





Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: 13. la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); 14. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; 15. vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>

1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo la valorizzazione dell'immobile e dell'intero comparto; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e al centro storico; l'incremento dei servizi offerti e il completamento degli interventi già promossi dall'AC per la valorizzazione delle aree libere.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito residenziale ad alta densità. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 31 delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>

1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 9. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 10. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito circostante al fine di consentire una valorizzazione del contesto e delle aree di pregio paesaggistico e ambientale circostanti (centro storico, lungo lago). Ciò anche alla luce degli ambiti residenziali circostanti e della vocazione turistica del territorio comunale.