

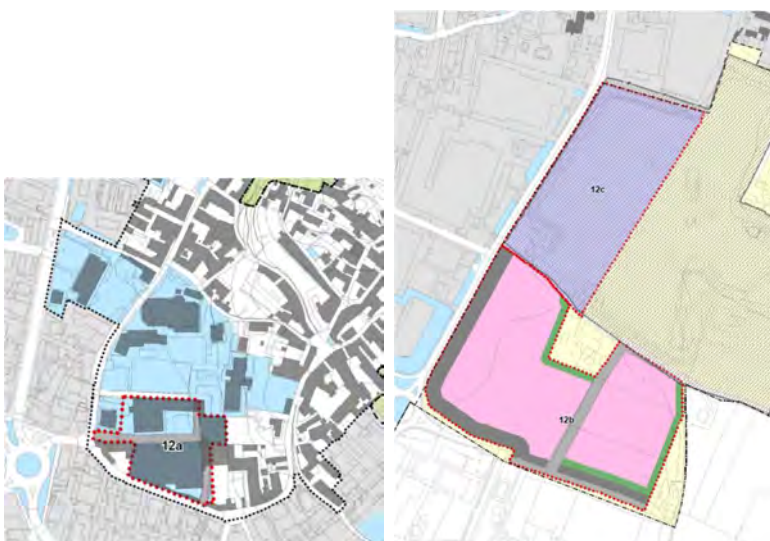
Adt n. 12 a e 12 b– Via Balladore - Destinazione prevalentemente Servizi Pubblici e produttivo



Estratto ortofoto



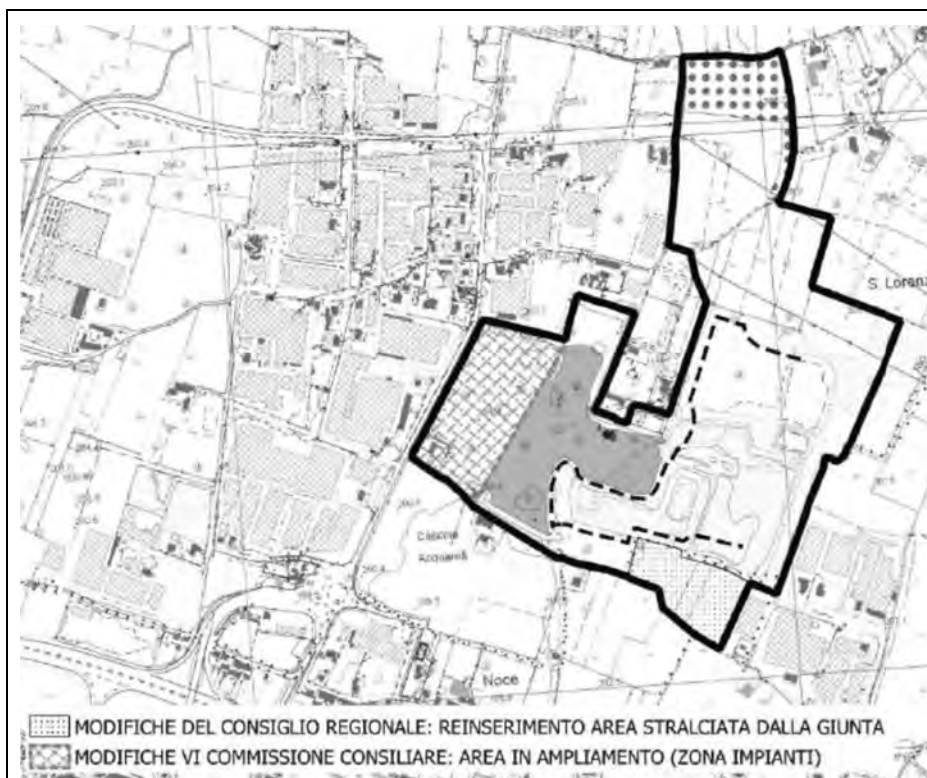
Estratto mappa catastale



Estratto DdP del PGT



Vincoli amministrativi e limitazioni d'uso



“Nuovo piano cave della Provincia di Brescia – settori merceologici della sabbia – ghiaia e argilla (art. 8 della LR 8/08/1998 n. 14)” approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XII/253 del 23/01/2024 pubblicata sul BURL n. 7 del 17/02/2024.

Legenda delle Carte degli ATE

-  PERIMETRO AMBITO*
-  AREA ESTRATTIVA*
-  AREE IN FALDA
-  AREE DI SERVIZIO (IMPIANTI, STOCCAGGI, STRUTTURE)
-  AREE DI RISPETTO
-  AREE CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI
-  MODIFICHE DELLA GIUNTA: AREA STRALCIATA
-  MODIFICHE DELLA GIUNTA: AREA IN AMPLIAMENTO
-  VIABILITA' DI SERVIZIO
-  MODIFICHE VI COMMISSIONE CONSILIARE: AREA IN AMPLIAMENTO (ZONA IMPIANTI)
-  MODIFICHE DEL CONSIGLIO REGIONALE: AREA IN AMPLIAMENTO
-  MODIFICHE DEL CONSIGLIO REGIONALE: REINSERIMENTO AREA STRALCIATA DALLA GIUNTA

BASE CARTOGRAFICA: CARTA TECNICA REGIONALE IN SCALA 1:10.000

*PERIMETRO AMBITO = AREA ESTRATTIVA (entro aree le cui Prestazioni è omogenea)

p.c. = piano campagna

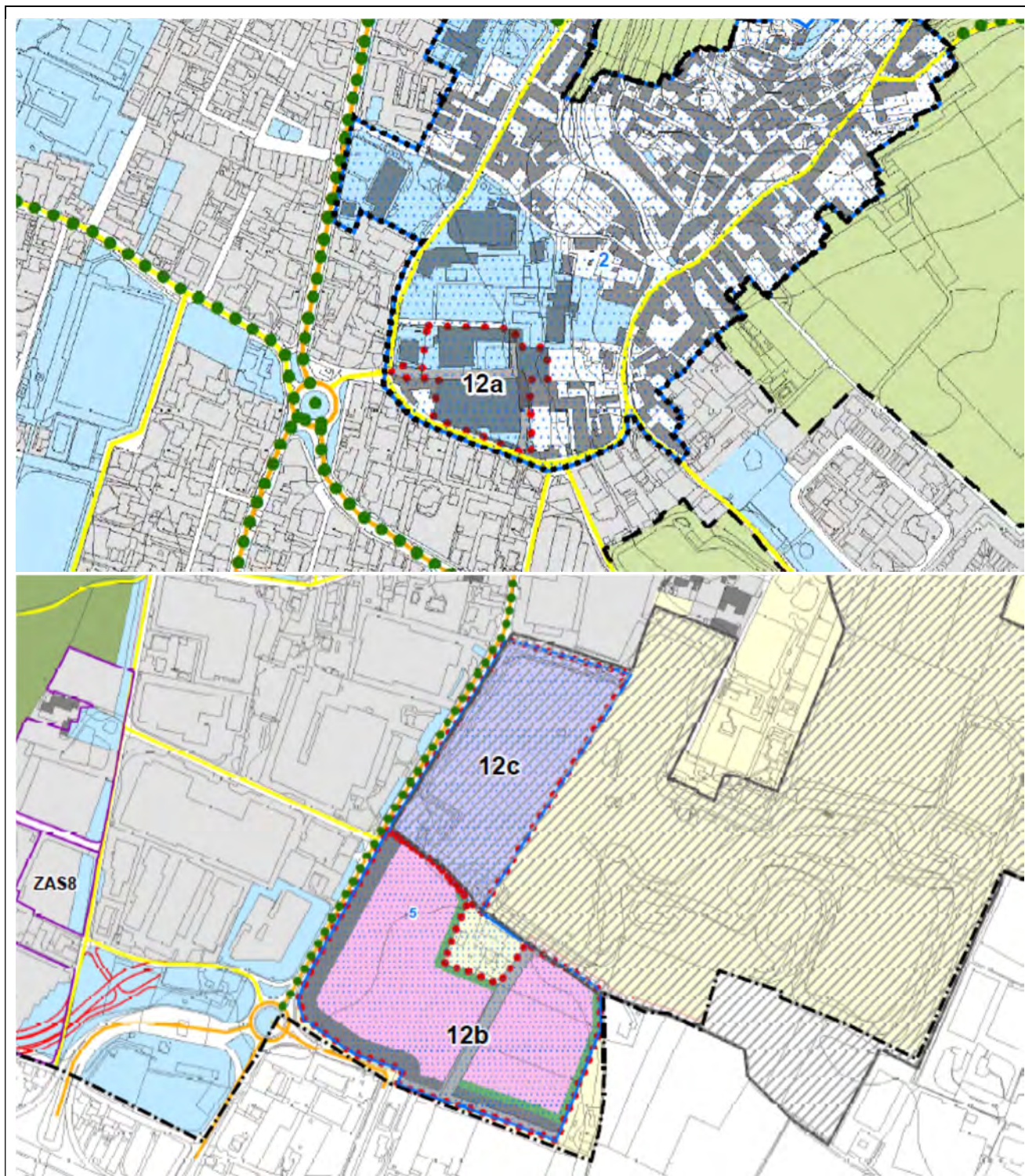
Finalità e obiettivi
La trasformazione dell'AdT 12 è introdotta al fine di consentire l'attuazione di un intervento di rigenerazione urbana e territoriale che interessa due aree distinte: una collocata in centro storico (AdT 12 a), per cui è prevista la cessione all'Amministrazione comunale del complesso immobiliare dell'ex Beltrami (in stato di abbandono e disuso ormai da anni), e una che interessa l'ambito estrattivo recentemente oggetto di modifica da parte del piano cave provinciale (AdT 12 b) che ha di fatto variato l'ATE 5. Pertanto, a fronte della cessione dell'AdT 12 a è consentita la trasformazione delle aree non più inserite nell'ATE 5 (AdT 12 b) al fine completare gli ambiti edificati a destinazione produttiva e commerciale, prevedendo anche un generale adeguamento della viabilità pubblica e la necessaria dotazione di servizi pubblici (parcheggi). La trasformazione è ammessa a fronte della cessazione dell'attività estrattiva sulle aree coinvolte e sulla scorta di preventive indagini ambientali sulla qualità dei suoli. Per l'area ancora ricompresa nell'ambito estrattivo (AdT 12 c), le presenti norme indicano la destinazione finale, come consentito dal piano cave approvato. L'ambito di trasformazione AdT 12b e la destinazione finale per l'AdT 12c, sono inserite al fine di perseguire gli obiettivi strategici che l'Amministrazione si è proposta: acquisizione al patrimonio comunale dell'AdT 12 a e attuazione della rigenerazione urbana sull'AdT 12b e AdT 12 c con possibilità di ricollocazione delle attività produttive oggi ricadenti negli ambiti consolidati (R5 e P3). Per quanto riguarda la valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione urbana e degli interventi previsti dai Programmi Integrati di Intervento (PII), si rimanda alla DGR n. 7729/2022 avente ad oggetto "Modalità e requisiti per l'elaborazione della valutazione economica finanziaria degli interventi di rigenerazione".
Caratteristiche, vincoli ed eventuali criticità
L'ambito di trasformazione n. 12, suddiviso in due subcomparti (12 a e 12 b), è sito in parte, nel centro dell'abitato (adt 12 a), e in parte, a sud del territorio comunale, lungo la via Palazzolo (adt 12 b). 1. PRESENZA DI VINCOLI E LIMITAZIONI: adt 12 a: nessuno; adt 12 b: in parte fasce di rispetto stradale, in parte rispetto captazioni acque, ambiti territoriali estrattivi ATE; 2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: adt 12 a: 2a, fattibilità con modeste limitazioni; adt 12 b: 3 d, fattibilità con consistenti limitazioni; 3. VALORE AGROAMBIENTALE DEI SUOLI: adt 12 a: 0, assente; adt 12 b: 1, molto basso; 4. CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: adt 12 a e 12 b: 4, alta; Il comparto 12 a è inserito all'interno del perimetro del centro abitato di previsione e nel NAF, mentre il 12 b è esterno al centro abitato e interno all'ATE 5. Infatti, sul BURL n. 7 del 17/02/2024 è stata pubblicata la deliberazione n. XII/253 del 23/01/2024 con la quale il Consiglio Regionale ha approvato il "Nuovo piano cave della Provincia di Brescia – settori merceologici della sabbia – ghiaia e argilla (art. 8 della LR 8/08/1998 n. 14)", che non comprende più l'area di cui all'AdT 12b all'interno dell'ATE g05. -Infatti, la proposta di variante al PGT vigente, prendendo atto della ripermimetrazione dell'ambito estrattivo ATE 05 apportata dal piano cave in corso di approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale, coinvolge nell'AdT solo le aree che, in precedenza contenute nell'ambito estrattivo, sono ora state stralciate e quindi demandate alla pianificazione comune. Dalle informazioni disponibili presso il comune e da quelle fornite dalla proprietà, è stato possibile ricostruire il susseguirsi delle attività che hanno interessato tali aree; nel dettaglio, le aree inserite nell'AdT 12b, sono state interessate dalle attività di escavazione dal 1985 e dal 1991; una porzione inoltre, è stata oggetto di conferimento inerti (dal 1998 al 2012). Come chiarito in sede di VAS, si conferma il ricorrere di quanto previsto dal co. 3 lett. B) dell'articolo 75 delle NTA

del PTCP. “non sono qualificate entro gli AAS “le aree per gli impianti e le attività la cui localizzazione è sempre ammessa dalla legge anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ovvero è prevista dai piani settoriali sovraordinati, limitatamente alla durata, qualora prevista, della relativa autorizzazione”. In applicazione di tale assunto, non sono AAS, anche se campite nella tavola 5 del PTCP, le aree interessate dalle attività estrattive del piano cave (ATE) coinvolte da progetti di gestione produttiva approvati.

Per quanto riguarda l’area, identificata con sigla AdT 12c, ancora inserita nell’ambito estrattivo (che prevale fino a completamento dell’attività estrattiva e comunque fino ad una prossima variante del piano cave provinciale), si precisa che la destinazione finale ammessa è quella produttiva, commerciale e direzionale a fronte dell’attuazione delle previsioni di trasformazione di cui al presente articolo.

Indici e parametri edilizi				
		12 a	12 b	12 c
ST	Superficie territoriale (mq)	8.835	74.545	46.255
I.V.	Indice edificabilità territoriale (mq/mq)	0,60		
V	Volumetria insediabile (mc)			
SLP	Superficie lorda di pavimento (mq)	6.000	44.727	27.753
H	Altezza massima (m)	esistente	12,00	
	Destinazioni d’uso principali	Servizi pubblici: S.P	Direzionale: D.a, D.b, D.c, D.d Commerciale: C.a, C.b, C.e, C.f Produttivo: P.a, P.b, P.c, P.d,	
	Destinazioni d’uso compatibili /complementari	Servizi privati: S.a, S.b	Direzionale: D.b Produttivo: P.b Servizi pubblici: S.P	
	Destinazioni d’uso non ammesse	Residenza: R.a, R.b Direzionale: D.a, D.b, D.c, D.d Commerciale: C.a, C.b, C.c, C.d, C.e, C.f, C.g Turistico: T.a, T.b, T.c Produttivo: P.a, P.b, P.c, P.d, P.e Agricolo: A.a, A.b, A.c, A.d Servizi privati: S.a, S.b	Residenza: R.a, R.b Direzionale: D.a, D.c, D.d Commerciale: C.c, C.d, C.g Turistico: T.a, T.b, T.c Produttivo: P.e Agricolo: A.a, A.b, A.c, A.d Servizi privati: S.a, S.b	

Non sono ammesse attività insalubri di prima classe; eventuali necessità saranno valutabili all'interno di una procedura SUAP, con relativa VAS ed eventuali ulteriori valutazioni/autorizzazioni in materia ambientale (come previsto dal D.Lgs 152/2006), che consenta di accertare la compatibilità ambientale dell'insediamento di tali attività.		
	Modalità attuative	-Programma Integrato di Intervento
	Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico	<i>messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione al confine con le aree agricole</i>
	Opere di compensazione ecologico-ambientale	L'ambito 12 è riconosciuto quale ambito di rigenerazione urbana di cui, l'adt 12 a è completamente inserito nel contesto edificato, ed essendo destinato a servizi pubblici, sarà oggetto di un intervento di recupero a destinazione pubblica. L'adt 12 b invece, interessa le aree non più destinate all'attività estrattiva in quanto stralciate dall'ATE 5. Nell'adt 12 a, oltre al recupero dell'immobile preesistente a destinazione pubblica, dovranno essere attuate opere di depermeabilizzazione del suolo e piantumazioni, laddove possibile. L'adt 12 b invece, dovrà prevedere la realizzazione della fascia arbustiva/arborea lungo i margini dell'ambito, con una larghezza minima di 10 m. In lato nord, l'area - ancora destinata all'attività estrattiva (AdT n. 12c), - potrà essere recuperata - (una volta completata l'attività estrattiva), a destinazione produttiva, commerciale e direzionale a fronte dell'attuazione delle previsioni di trasformazione che dovranno prevedere la realizzazione della fascia arbustiva/arborea lungo i margini dell'ambito, con una larghezza minima di 10 m. Ulteriori interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e negli elementi lineari di connessione di cui all'articolo 53 delle NTA e alle tavole 5 e 12 del PGT.



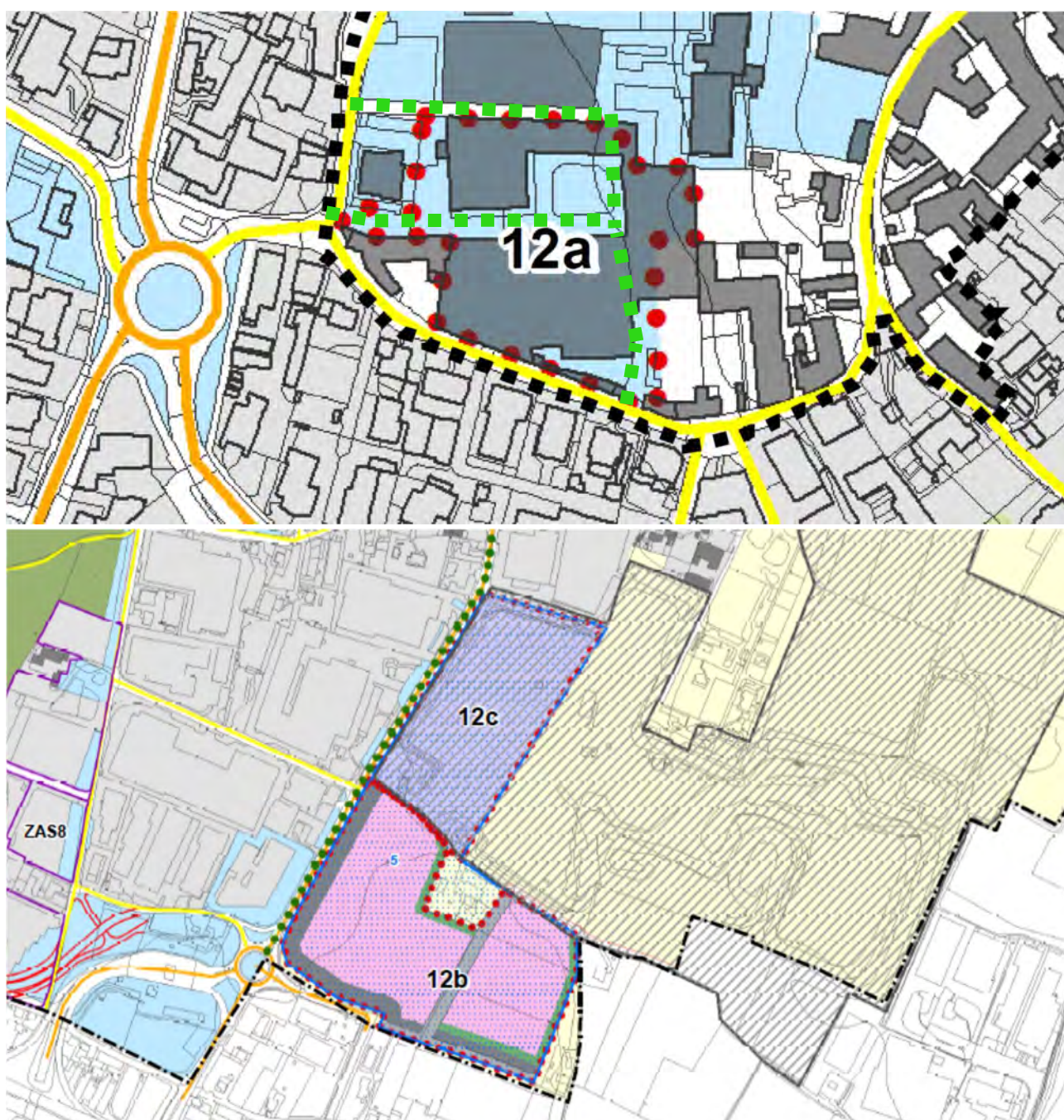
Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:

L'edificabilità nell'AdT 12 b è consentita a fronte della cessione dell'AdT 12a all'Amministrazione Comunale e dell'introduzione di specifiche misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Inoltre, sulle aree in precedenza interessate dalle attività di conferimento inerti, dovranno essere accertate eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, delle interferenze con il corpo rifiuti e con l'eventuale copertura o con i presidi della discarica; dovranno infine essere fatte delle verifiche di stabilità in

relazione alla destinazione d'uso prevista nelle diverse porzioni di ambito di trasformazione, come dettagliato nella documentazione afferente alla componente geologica.

La trasformazione dovrà inoltre prevedere la realizzazione di una viabilità, come riportato nello schema direttore. In ogni caso, per la definizione del Piano Attuativo, sarà necessario approfondire la tematica viabilistica, con verifica dei possibili impatti sul sistema viabilistico provinciale, di concerto con il competente Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia di Brescia. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, per cui dovrà l'attuazione dell'AdT prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento agli spazi per sosta (viabilità pubblica, reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).

L'attuazione degli interventi è ammessa a seguito di apposite indagini ambientali e verifiche sulla qualità dei suoli.



Schema direttore (masterplan)



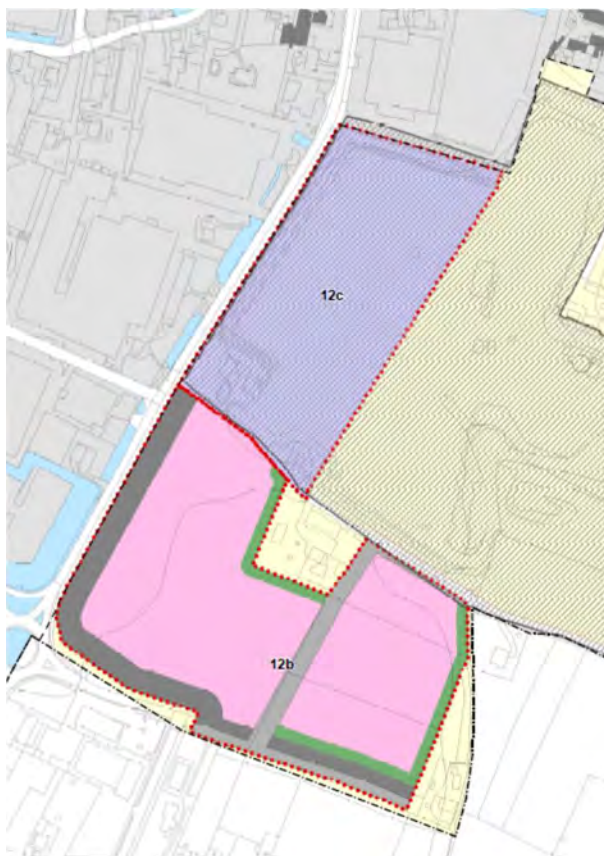
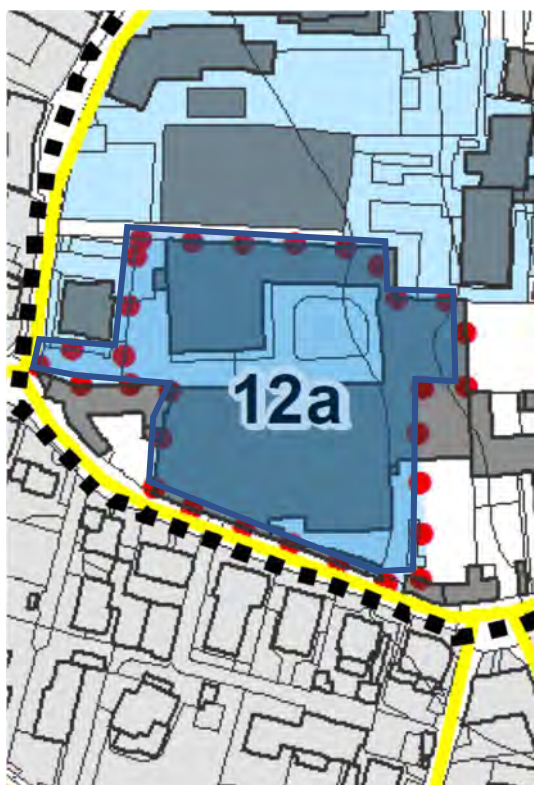


L'ambito di trasformazione è limitrofo ad elementi lineari di possibile connessione.

Pertanto, l'attuazione della trasformazione dovrà rispettare quanto previsto all'articolo 6 delle NTA per la formazione della rete ecologica e prevedere piantumazioni con alberi e arbusti lungo almeno i margini dell'ambito.

Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (art. 8 bis L.R. 12/2005 e L.R. 18/2019) n. 5

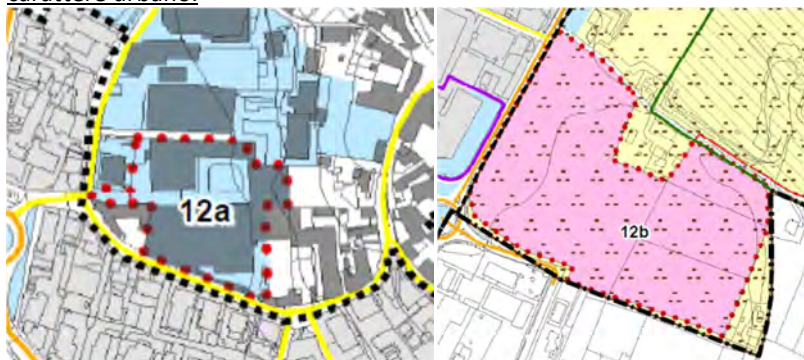
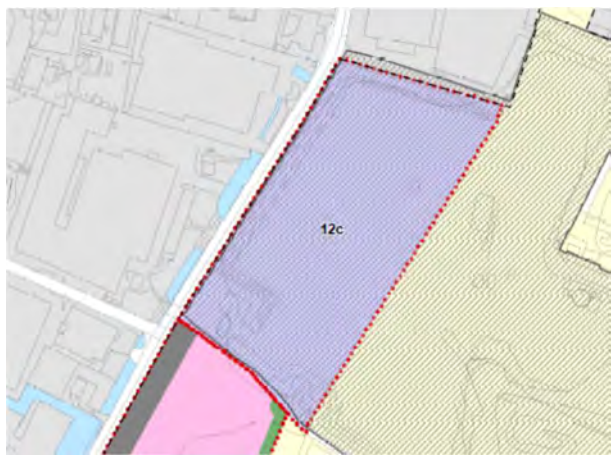
L'AdT 12 (ambito di trasformazione n. 12 a e 12 b del DdP) e la porzione di area ancora inserita nel vigente Piano delle attività estrattive della Provincia di Brescia, settore "Sabbie e ghiaie" e "Argille" (- AdT n. 12 c), sono individuati nell'ambito di rigenerazione urbana e territoriale n. 5 (vedi tavola n. 5 del DdP).



Ambito di rigenerazione urbana e territoriale n. 5 (vedi tavola n. 5 del DdP)

Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione

1	aree su " <u>superficie urbanizzata</u> ";
2	a) <u>aree non residenziali</u>, 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; b) <u>aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono</u> totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; c) <u>singoli edifici di dimensioni rilevanti</u> rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria; d) <u>aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente</u> (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.); e) <u>altre aree ritenute rilevanti</u>, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune; f) <u>gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.</u>
3	AdT 12 a e 12 b: <u>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</u>

	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. 
4	Area - adibita all'attività estrattiva - nel nuovo piano cave: -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)	Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo
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. Gli interventi da attuarsi nell'AdT 12 sono subordinati all'approvazione di piano attuativo (PA) che dovrà interessare entrambe le aree (AdT 12 a e b) e prevedere la cessione dell'AdT 12 a all'Amministrazione Comunale.
2	Gli interventi da attuarsi nell'AdT 12 sono subordinati all'approvazione di piano attuativo (PA) che, se conforme alle norme del PGT vigente, sarà di competenza della Giunta Comunale. Per l'eventuale attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), sarà necessario approvare un disegno d'ambito unitario (masterplan), esteso ad entrambe i comparti dell'AdT 12 a e b, ai sensi dell'articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante entrambe gli ambiti dell'AdT (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e la convenzione urbanistica, che dovrà obbligatoriamente prevedere la cessione dell'AdT n. 12 a, potrà conseguentemente consentire

	l'approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti individuati nel masterplan approvato. 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 (ai sensi della Lr 12/2005), 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; 4. 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>Incentivi per 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 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 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.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale delle aree in precedenza destinate all'esercizio dell'attività estrattiva e ora non più inserite nel nuovo piano cave, a seguito di apposite indagini ambientali e verifiche sulla qualità dei suoli. Inoltre, l'attuazione è subordinata obbligatoriamente alla cessione all'AC dell'AdT n. 12 a.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di cui sopra, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA.
c)	<i>usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Alla luce della localizzazione delle aree coinvolte, della loro estensione e dalle caratteristiche ambientali delle stesse, si ritiene di confermare le previsioni contenute nel PGT, anche in riguardo alle destinazioni d'uso ammesse. Al fine di rispettare i dovuti requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, nonché le finalità di rigenerazione perseguite dal PGT, si rende infatti necessario, a fronte della cessazione dell'attività estrattiva sulle aree coinvolte, provvedere preliminarmente all'esecuzione di apposite indagini ambientali sulla qualità dei suoli (D.Lgs 152/2006).

2	La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche degli immobili, 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; 3. <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	Per quanto riguarda la valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione urbana e degli interventi previsti dai Programmi Integrati di Intervento (PII), si rimanda alla DGR n. 7729/2022 avente ad oggetto "Modalità e requisiti per l'elaborazione della valutazione economica finanziaria degli interventi di rigenerazione".