

Livello informativo **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

ShapeFile AMB_TRAS.shp

NOME_AMB PArx

Appartengono a questa categoria gli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo individuati nel Documento di Piano.

morfo-tipologia di progetto

Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PGT finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali.

(da art.18 NTA del DdP)

specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previste strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

Gli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione".

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione dovranno prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;
- la corresponsione, in sede di convenzionamento, dello standard qualitativo che consentirà all'amministrazione comunale di reperire aree e realizzare servizi, ritenuti utili al fine di una migliore qualità di vita per l'intera comunità. Parte di tali aree (max 50%), opere ed infrastrutture potrà essere anche reperita al di fuori dell'Adt. Lo standard qualitativo verrà valutato e quantificato dall'Amministrazione Comunale mediante Delibera di Consiglio Comunale entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT.

(art 15 NTA del DdP)

- PAr1: al fine di massimizzare la qualità del servizio offerto garantendo la massima accessibilità alle reti del TPL, in sede di attuazione dell'ambito di trasformazione residenziale P.A.r1, verrà valutata l'opportunità di realizzare una nuova fermata a servizio del medesimo ambito in espansione, del vicino comparto produttivo e degli altri esistenti insediamenti limitrofi.

(Schede AdT)

indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

Piano Attuativo

criteri dettagliati d'intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale

- realizzazione di un sistema di spazi verdi fra loro connessi;

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti

(art 16 NTA del DdP)

- PAr1: obbligo di recupero della "Calchera" in accordo con l'Amministrazione Comunale
- (Schede AdT)

inserimento paesistico

Il piano attuativo (PA) ed ogni intervento previsto all'interno dello stesso, sia pubblico che privato, sono soggetti, in base all'art. 25, comma 1 delle Norme Tecniche del PTGR ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. dp 2i "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP intitolato "Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni".

(art 15 NTA del DdP)

disposizioni paesistiche:

PAr1:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- le mitigazioni paesistiche devono coincidere con quelle di natura ecologico/eco sistemica;
- la messa a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative deve avvenire secondo le indicazioni fornite da un tecnico competente in materia che prevedano la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche anche urbane (areali, lineari, puntuali);
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze.

(Schede AdT)

inserimento ambientale

Le aree di trasformazione soggette a piano attuativo dovranno prevedere:

- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere);
- quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS "PARTE III - Valutazione previsioni di Piano";
- l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento residenziale e/o produttivo, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);

(art 15 NTA del DdP)

criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione, etc.)

Perequazione d'ambito – compensazione - incentivazione ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti) e si attua ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Documento di Piano.

(art. 6 NTA del DdP)

Parametri efficienza energetica

/

norme di salvaguardia

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno inoltre essere documentate:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Ambito di Trasformazione;
- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT.
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle presenti NTA;
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.L.L.S.S. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti da specifico articolo delle NTA del PdR ("Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle aree agricole") e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.12 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile; in particolare per gli ambiti di trasformazione interferenti con le aree di salvaguardia dei pozzi o delle opere di captazione del pubblico acquedotto si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 7/12693/03 (Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano);
- la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art.83 NTA del PTCP);
- la verifica delle linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni; si richiamano inoltre le indicazioni espresse con nota della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia, Decreto n.12678 del 21/12/2011, relativamente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor";
- la verifica dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodomesti come da specifiche del D.M. 29 maggio 2008.
- di effettuare, per eventuali aree industriali dismesse individuate dal Piano come zone a destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- di procedere, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste;
- la verifica allo "stato di fatto" della presenza o meno di bosco, come definito dall'art.42 della l.r. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso;
- il rispetto di quanto richiamato all'interno della Legge n.353/2000 ed in particolare di quanto previsto dal comma 1 dell'art.10

- la verifica di quanto definito all'art.7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR "Rete ecologica comunale" e tavole di riferimento;
- la realizzazione di opere a verde di mitigazione verso gli ambiti liberi da previsioni insediative e verso gli ambiti agricoli in genere in attuazione di quanto previsto all'art.3bis delle NTA del PdR per la costruzione della Rete Ecologica Comunale; la messa a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative deve avvenire secondo le indicazioni fornite da un tecnico competente in materia che prevedano la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche anche urbane (areali, lineari, puntuali);
- le mitigazioni paesistiche devono coincidere con quelle di natura ecologico/eco sistemica;
- la previsione di misure compensative che possano contribuire alla formazione della Rete Ecologica Comunale così come definita all'art.3bis delle NTA del PdR;
- per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello Studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:
 - "per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06;
 - per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione".

Si prescrive che l'accessibilità a tutti gli ambiti di trasformazione avvenga da viabilità comunale o, secondariamente e ove non diversamente possibile, da strade provinciali, con accorpamento degli innesti in modo da diminuire i punti di conflitto veicolare, previa acquisizione dell'autorizzazione del Settore Manutenzione e gestione strade della Provincia di Brescia.

Inoltre, per tutti gli interventi previsti e in previsione, si dovrà porre particolare cura nella riduzione se non eliminazione degli accessi diretti sulla viabilità provinciale.

Sussiste in ogni caso l'obbligo di concertazione con questa Provincia – Settore Manutenzione e gestione strade dei progettisti di tutti gli interventi che comportano modifiche alle intersezioni su viabilità provinciale.

[\(art 15 NTA del DdP\)](#)