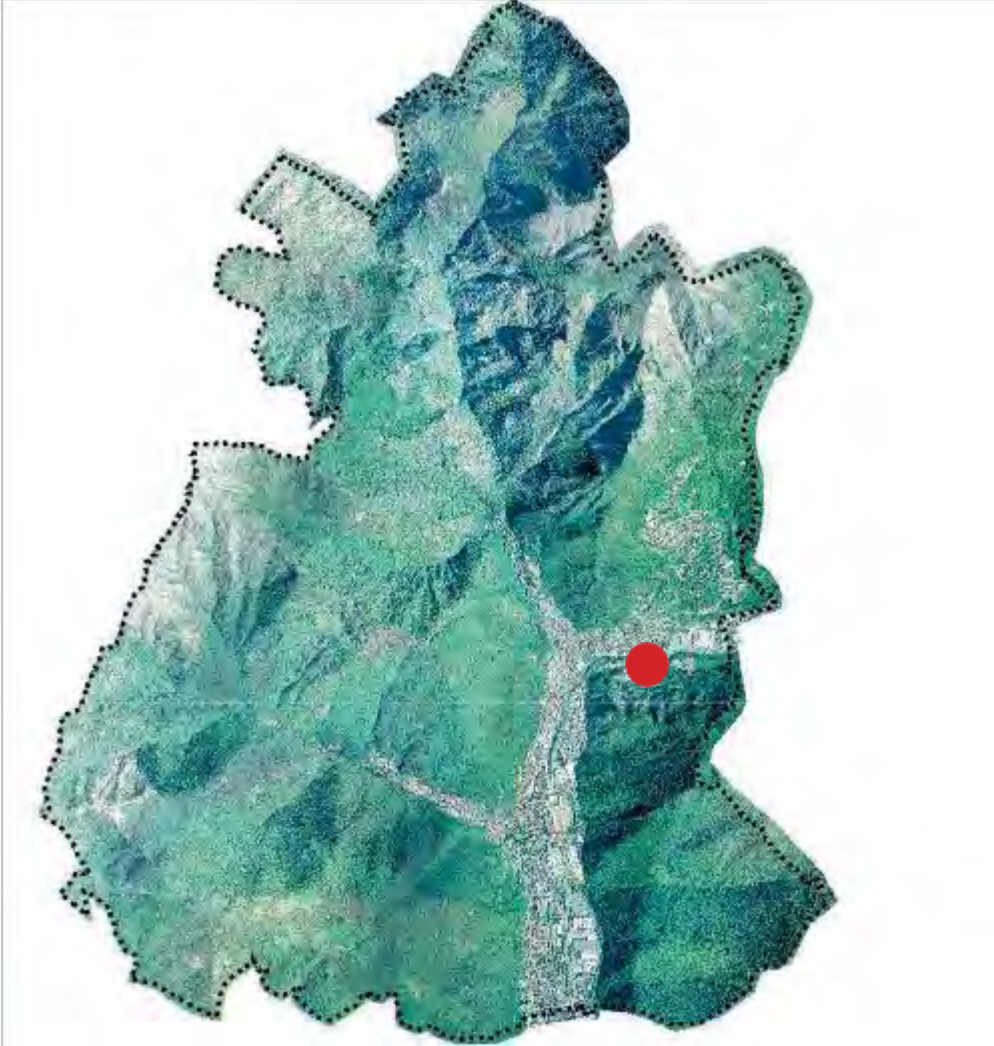




INQUADRAMENTO

Localizzazione

L'ambito di trasformazione è situato in prossimità della località Rovedolo nella parte nord di Inzino, in prossimità del confine con Marcheno. L'ambito è collocato in sponda orografica sinistra tra il fiume Mella e lungo le prime pedici del Monte Calvario, al di sotto di punta Ramenghi. L'ambito in oggetto è individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.), foglio numero 21, particelle numero 1, 17 parte e 24 parte.

Descrizione

La superficie dell'ambito di trasformazione è costituita in parte dal sedime degli edifici che costituivano l'opificio all'interno del quale avvenivano le attività di trattamento e gestione di quanto scavato dalla montagna retrostante e in particolare la dolomia e in parte dal versante roccioso e solo parzialmente vegetato che è situato attorno alla prima porzione. Mentre la parte all'interno della quale sono presenti li edifici della ex miniera risulta caratterizzata da un piano sostanzialmente orizzontale, le porzioni del versante montano presentano forti acclività all'interno dei quali è presente un collegamento stradale tra la quota del piazzale inferiore e quella del piazzale superiore che presenta un dislivello pari a circa 40 metri. L'edificato esistente ha uno sviluppo principale di tipo verticale e lo stesso nasconde gran parte del versante roccioso retrostante mentre l'ampio piazzale inferiore risulta pavimentato, il piazzale superiore presenta un fondo naturale e da quest'ultimo si diparte una viabilità secondaria che conduce alle porzioni più alte del compendio produttivo dove è in atto, da anni, un'operazione di ripristino ambientale delle superiori zone di escavazione. L'accesso al comparto può avvenire attualmente da via Rovedolo e parte del piazzale inferiore risulta delimitato da un canale idroelettrico. Gli edifici presentano una carenza manutentiva molto significativa e appaiono come il risultato di una serie quasi infinita di addizioni che si sono susseguite nel tempo. Attualmente la proprietà utilizza il sito per il deposito dei mezzi d'opera della propria azienda e il piazzale superiore per attività di trattamento di terre e rocce da scavo.

Informazioni generali

La superficie dell'ambito di trasformazione risulta da misurazione su aereofotogrammetrico pari a circa 22.570,00 mq.

LEGENDA

 Ambito di trasformazione

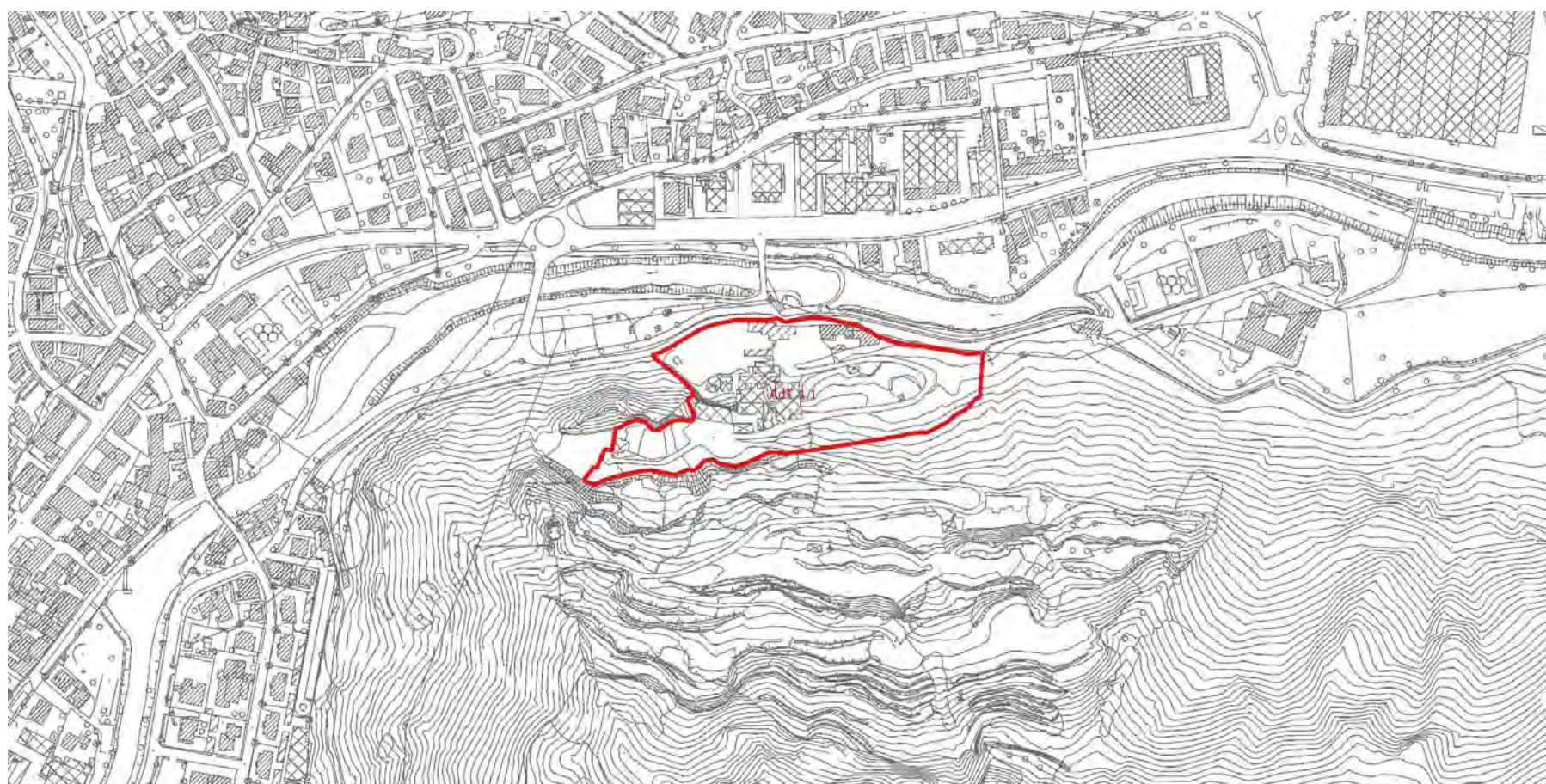
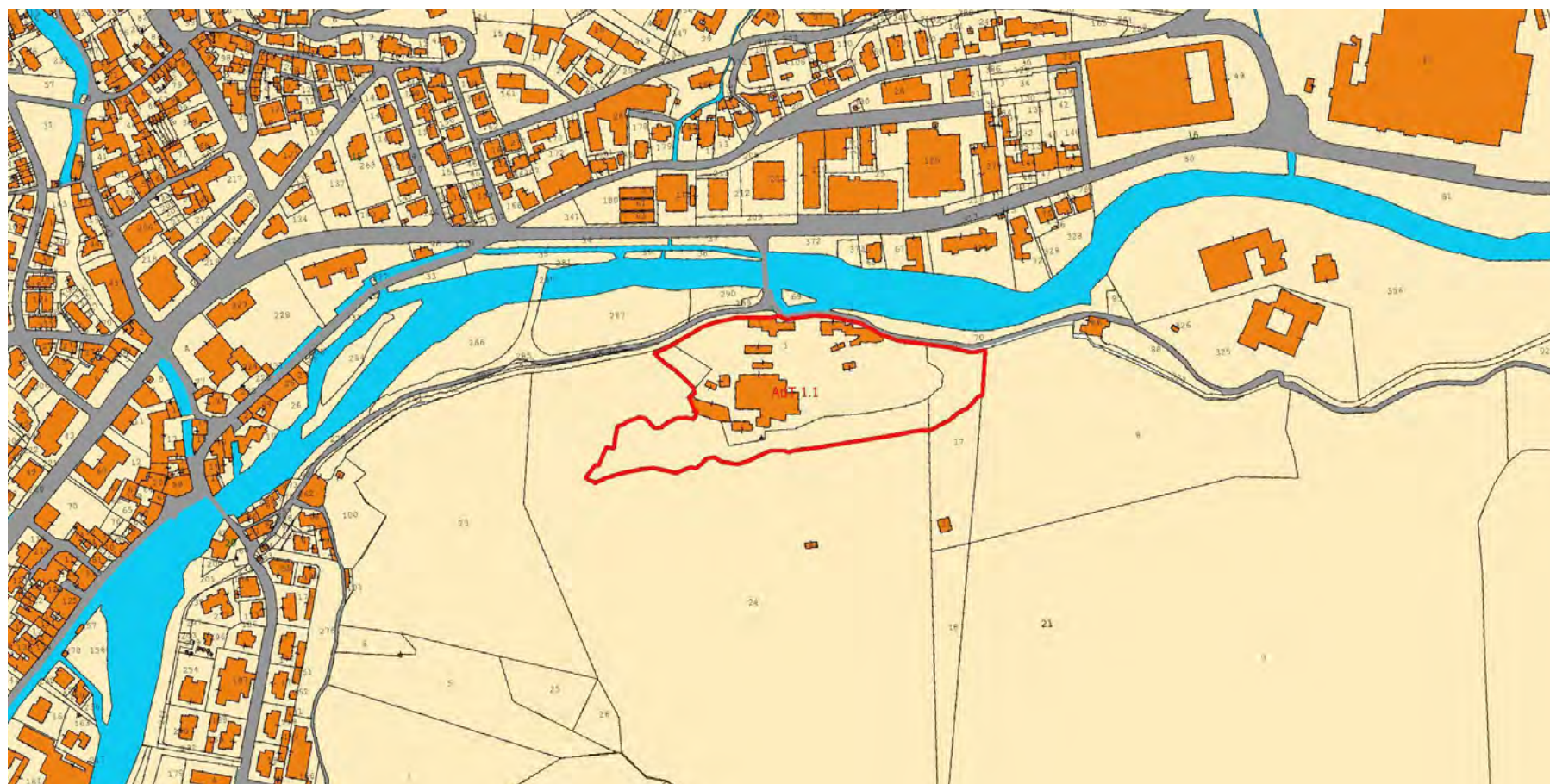
AdT1.1 Frazione Inzino
via Rovedolo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



AdT1.1 Frazione Inzino
via Rovedolo



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E BASE AEREOFOTOGRAMMETRICA

Individuazione catastale

L'individuazione catastale del nuovo ambito di trasformazione fa emergere che esso è contenuto all'interno delle particelle 1,1 e 24 del foglio 21. L'estratto proviene dal servizio WMS dell'Agenzia delle Entrate.

Individuazione su base aereofotogrammetrica

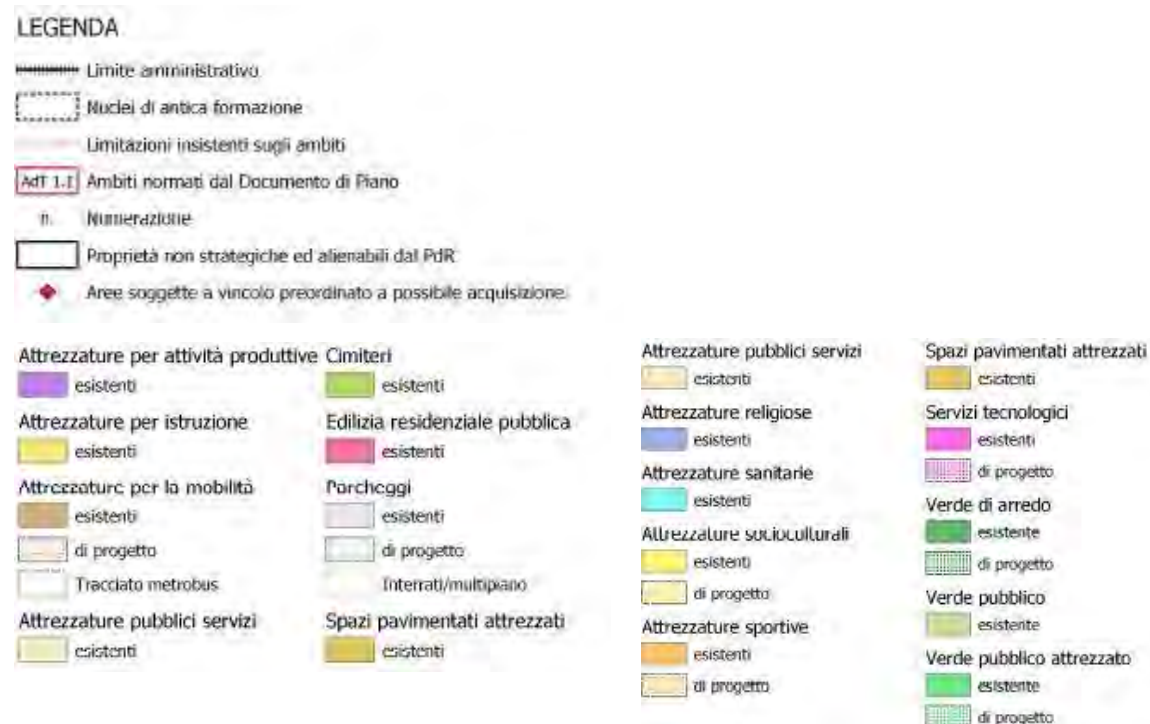
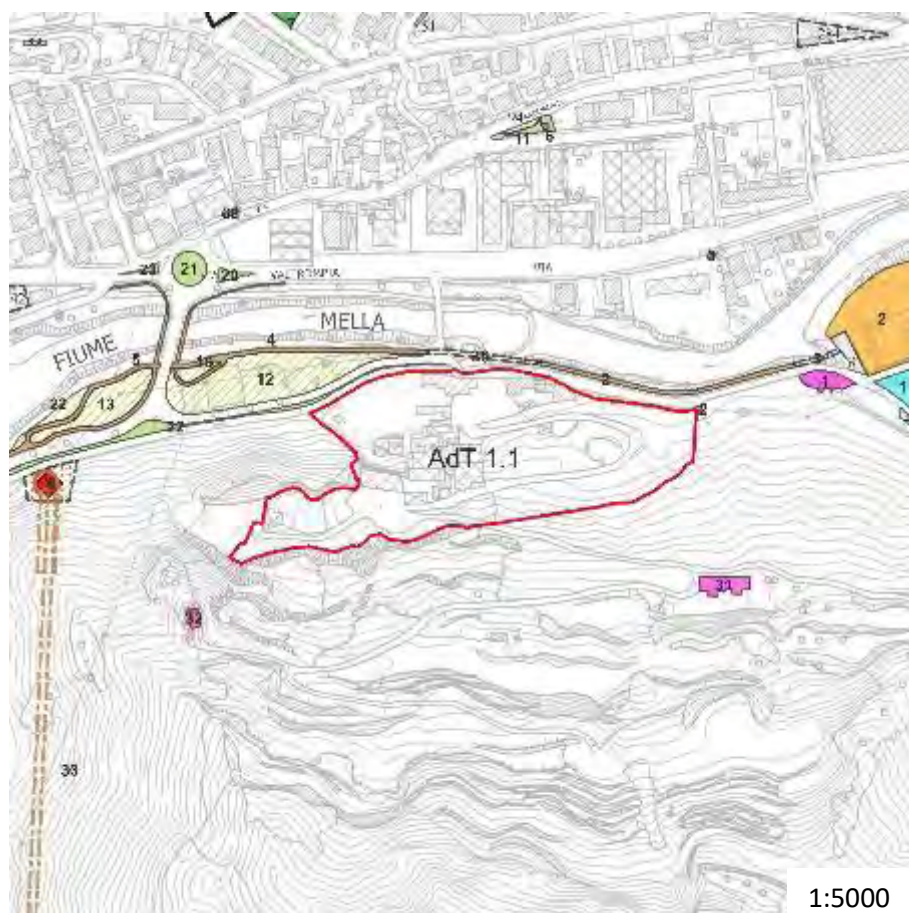
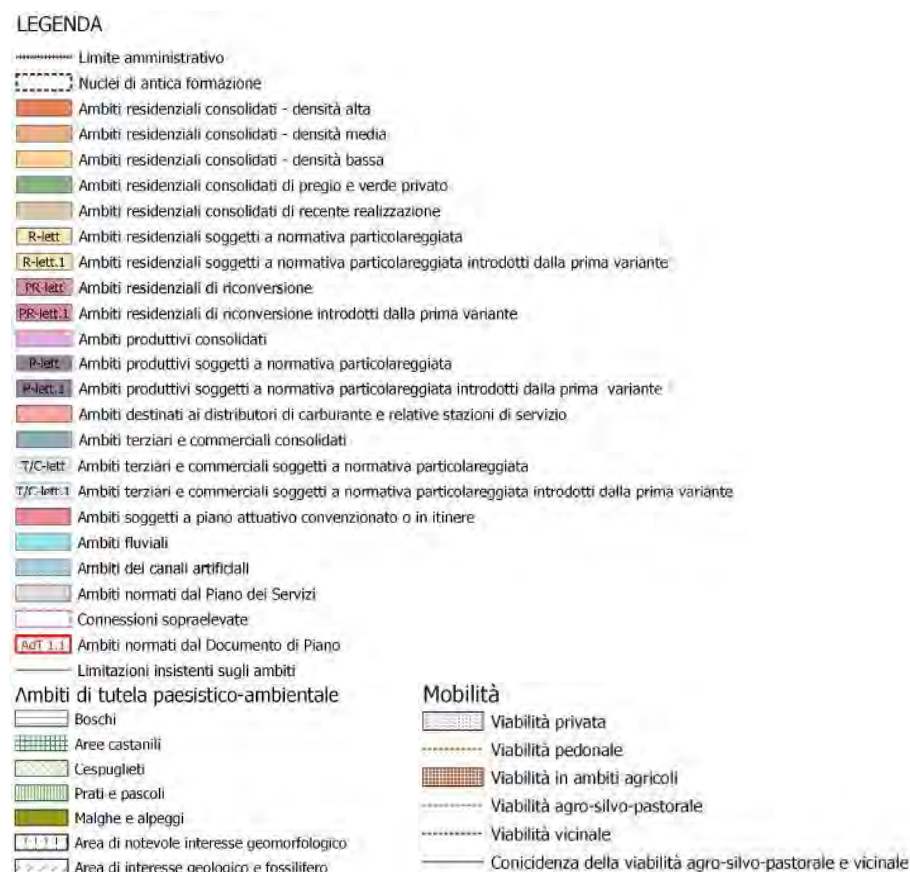
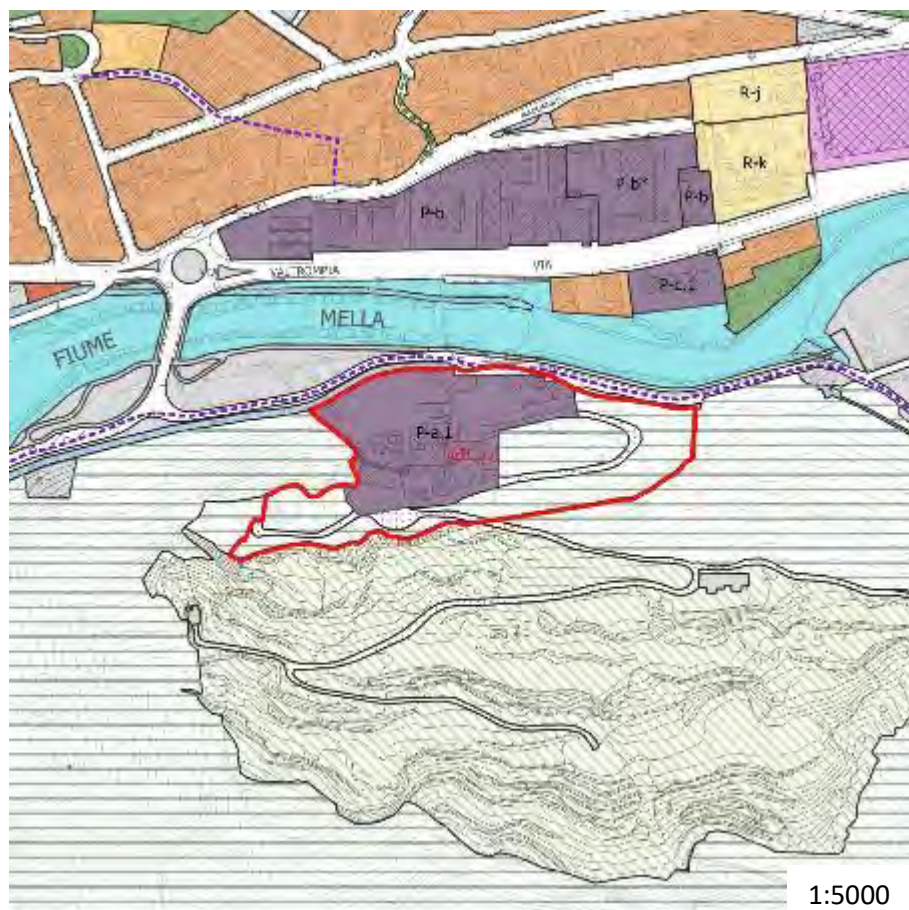
L'individuazione dell'ambito sulla base aereofotogrammetrica aggiornata, tramite integrazioni e modifiche speditive, permette di riconoscere puntualmente gli edifici e le varie forme e caratteristiche del territorio.

Infatti l'ambito di trasformazione individuato presenta già una quotaparte edificata ed una strada che permette l'accesso alla parte più sopraelevata del comparto.

LEGENDA

Ambito di trasformazione

AdT1.1 Frazione Inzino
via Rovedolo



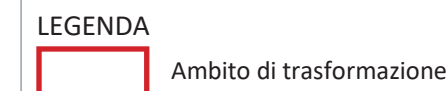
PIANO DELLE REGOLE e PIANO DEI SERVIZI

Piano delle Regole

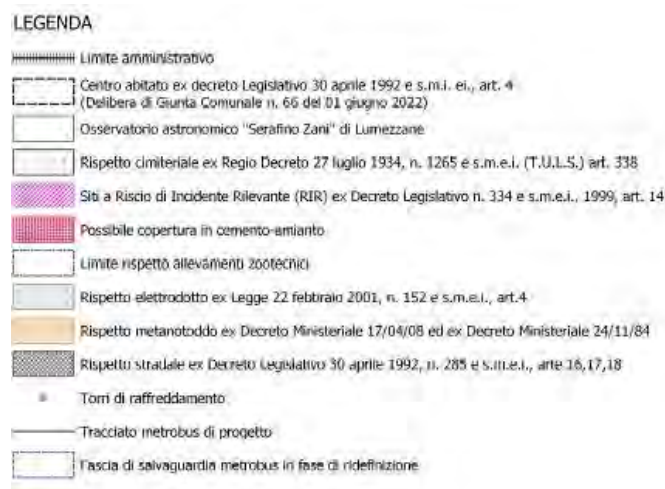
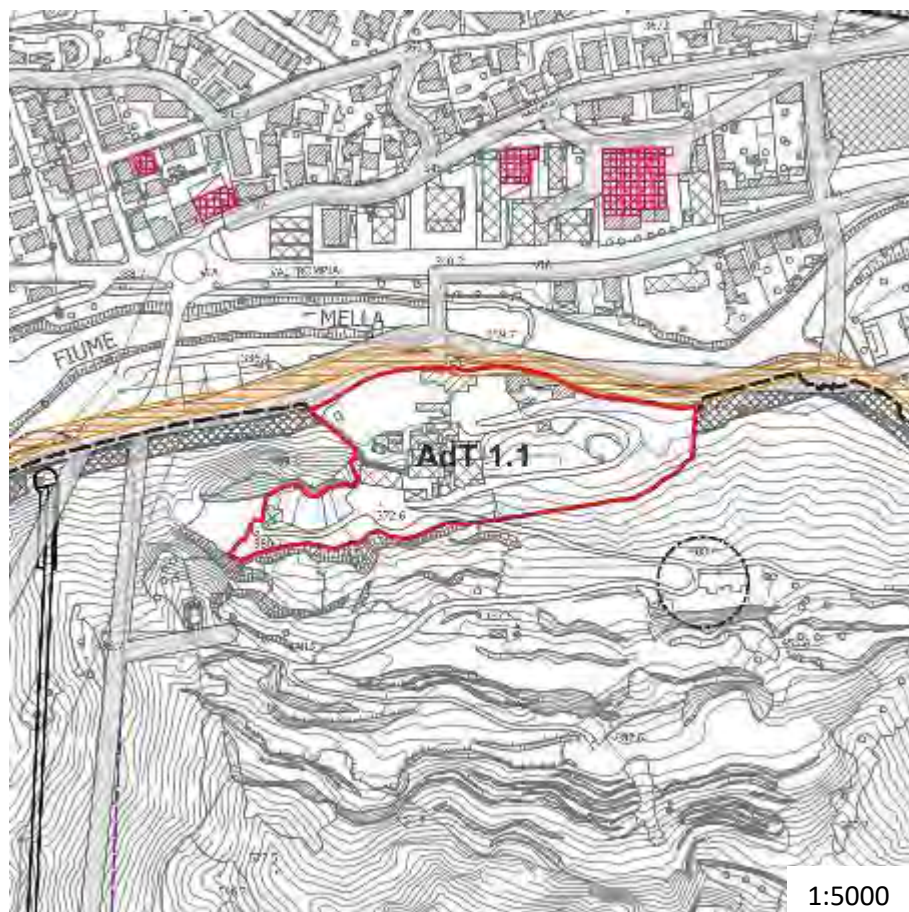
Dall'analisi del Piano delle Regole è possibile notare che il comparto è delimitato a Nord dalla viabilità comunale e risulta adiacente ad ambiti di tutela paesistico-ambientale - boschi e ad ambiti di tutela paesistico-ambientale - prati e pascoli

Piano dei Servizi

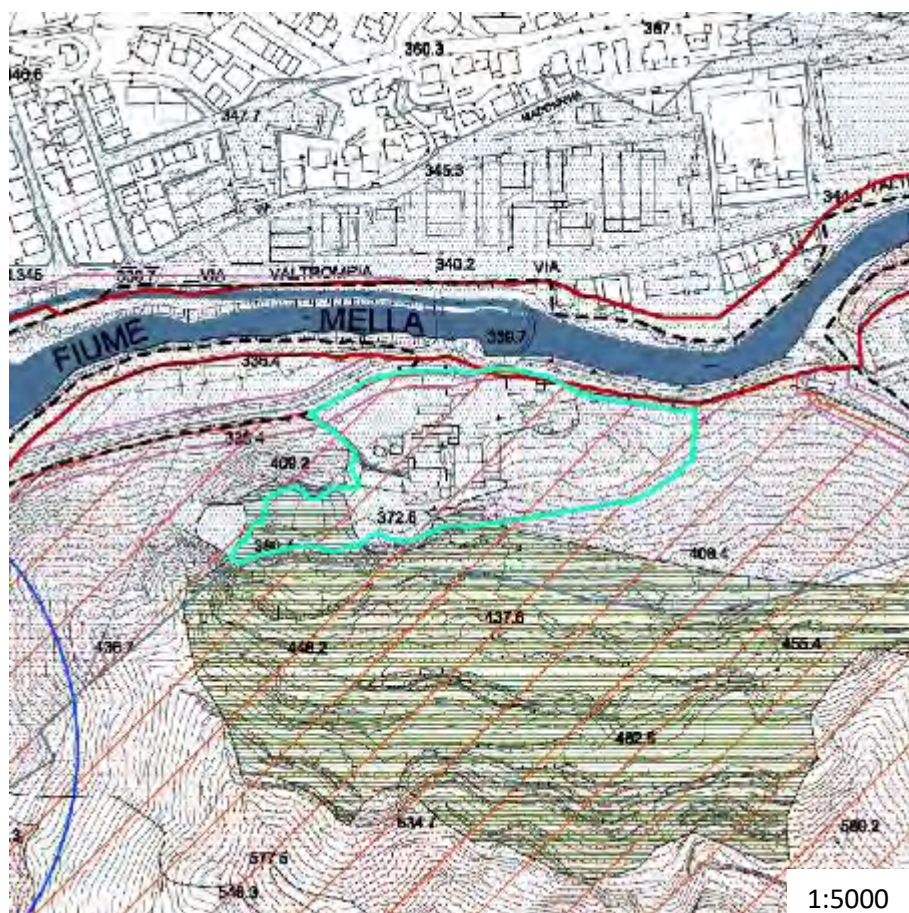
Dall'analisi del Piano dei Servizi è possibile notare che sul lato opposto della viabilità comunale (via Rovedolo) insistono ampie aree di verde pubblico, mentre, a breve distanza, in lato Est del comparto, hanno trovato collocazione ampie superfici destinate ad attrezzature e servizi di natura sportiva e sanitaria. In prossimità del comparto, sempre in lato Est sono altresì presenti alcune piccole aree destinate a servizi tecnologici e lungo l'intero fronte Nord è presente la pista ciclabile che costituisce un tratto della Green Way di valle Trompia. Infine, in lato Ovest del comparto, è presente il progetto della stazione capolinea del metrobis di valle Trompia.



AdT1.1 Frazione Inzino
via Rovedolo



1:5000



1:5000

VINCOLI ANTROPICI E AMBIENTALI

Vincoli antropici

All'interno della tavola dei vincoli di natura antropica insiste sull'intera area il vincolo derivante dalla presenza dell'osservatorio astronomico "Serafino Zani" di Lumezzane. L'area è inoltre interessata, in minima parte dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto e del metanodotto. Infine l'area è interessata dalla limitazione della fascia di distanza dai luoghi sensibili per la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.

Vincoli ambientali

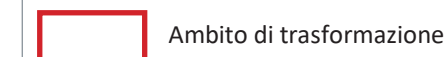
Per quanto riguarda invece la tavola dei vincoli di natura ambientale l'ambito è completamente interessato dal vincolo paesaggistico derivante dalla presenza del fiume Mella (ex art. 142, comma 4, lettera c del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e dal vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267.

Una parte rilevante dell'ambito è interessata dalla classe di fattibilità per le azioni di piano 4a Fenomeni di dissesto attivi (Area Fa del PAI); tale porzione riguarda esclusivamente le area delle connessioni e delle mitigazioni e pertanto porzioni dell'ambito in cui non sono previste costruzioni di edifici, ma solamente di infrastrutture di servizi interrate e/o infrastrutture per la mobilità.

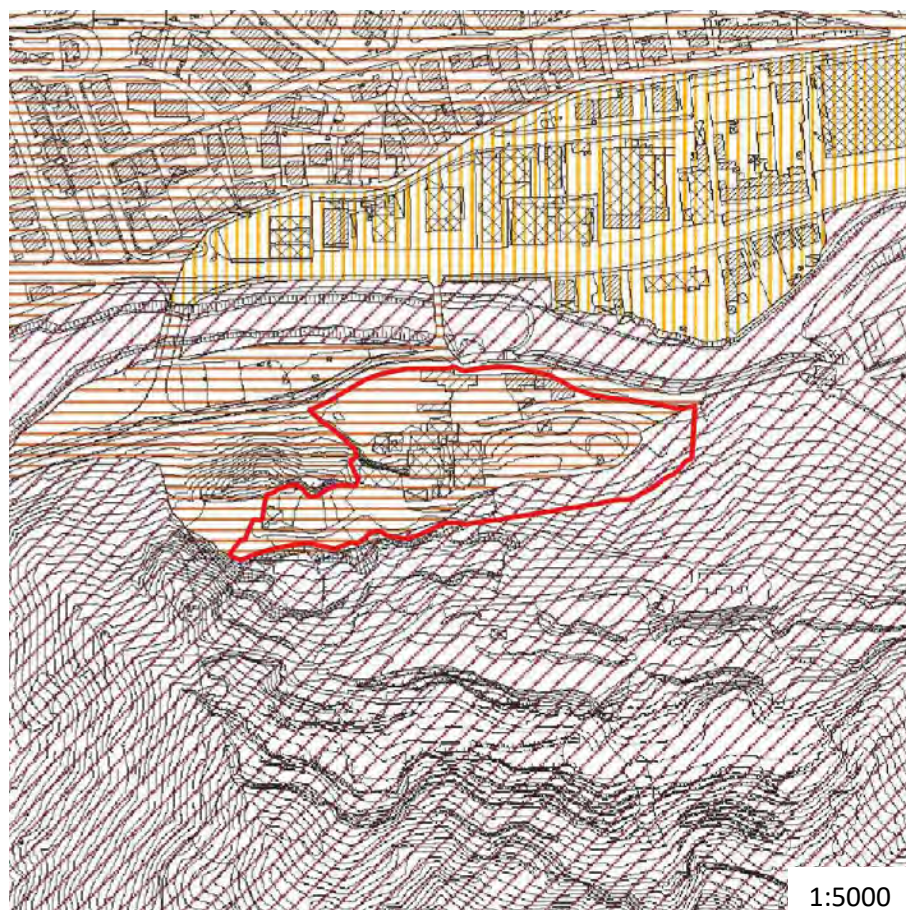
Il piazzale superiore, destinato all'attività all'aperto, è interessato da superfici agricole nello stato di fatto di cui all'articolo 43, comma 2bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Il piazzale inferiore è interessato marginalmente, lungo il perimetro delimitato dal canale idroelettrico, dalla fascia di rispetto dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico Minore e risulta lambito dalla fascia di rispetto dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico Principale determinato dalla presenza del fiume Mella.

LEGENDA



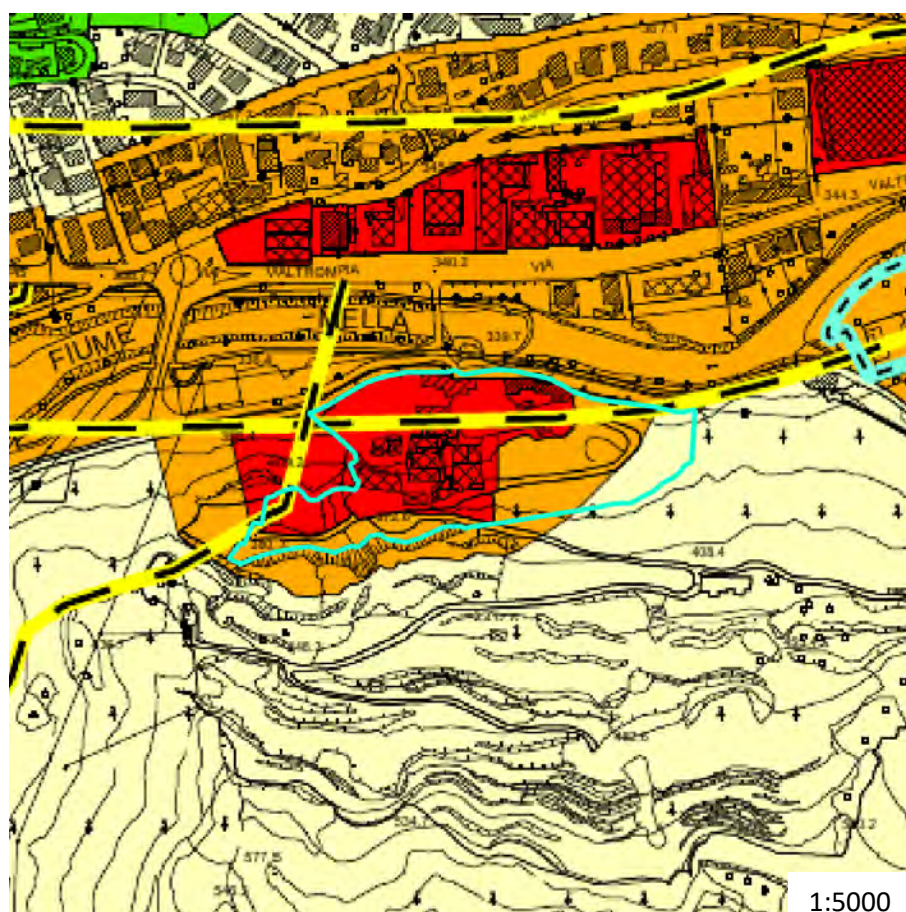
AdT1.1 Frazione Inzino
via Rovedolo



LEGENDA

- Limite amministrativo
 - [] Limite degli ambiti ad elevata naturalità - 800 m
 - Limite della zona fossilifera in località Domaro - Tutela assoluta
 - Limite della zona fossilifera in località Domaro - Tutela allargata
 - Limite dell'ambito a statuto particolare proposto dal P.T.C.P. - Parco Monte Guglielmo
 - [] Elementi emergenti
- Classi di sensibilità paesistica
- [] 5 - Molto alta
 - [] 4 - Alta
 - [] 3 - Media
 - [] 2 - Bassa
 - [] 1 - Molto bassa

1:5000



Legenda

- [] CLASSE 1 - Aree particolarmente protette
 - [] CLASSE 2 - Aree prevalentemente residenziali
 - [] CLASSE 3 - Aree di tipo misto
 - [] CLASSE 4 - Aree di intensa attività umana
 - [] CLASSE 5 - Aree prevalentemente industriale
 - [] CLASSE 6 - Aree esclusivamente industriale
- [] Area adibita a spettacoli temporanei

Fasce di pertinenza acustica ex D.P.R. 20/03/04 n.142 sul rumore derivante da traffico veicolare

Strada di tipo Db = fasce unica 100mt

LIMITI DI IMMISSIONE		LIMITI DI EMISSIONE	
Leq in dB(A)		Leq in dB(A)	
Diurno (06-22)	Notturmo (22-06)	Diurno (06-22)	Notturmo (22-06)
50	40	45	35
55	45	50	40
60	50	55	45
65	55	60	50
70	60	65	55
70	70	65	65

ALTRI ELEMENTI CARATTERIZZANTI

Altri elementi caratterizzanti

Dal punto di vista paesaggistico, la gran parte dell'ambito di trasformazione è caratterizzato dalla classe di sensibilità 4 - Alta. In particolare la zona edificata, il piazzale inferiore e quello superiore compresa l'attuale viabilità di collegamento.

Solamente alcune porzioni marginali dell'ambito di trasformazione, in particolare la parte Sud-Est delle aree della mitigazione e dei collegamenti, risultano essere state individuate paesaggisticamente con la classe di sensibilità 5 - Molto alta.

La classe acustica è diversificata e in particolare:

per significative porzioni ricomprese tra le aree dell'edificabilità produttiva, della mobilità e della sosta e dell'attività all'aperto, la classificazione attribuita è la quinta (Classe 5 - Aree prevalentemente industriali);

per una porzione minoritaria delle aree attorno alle aree dell'edificabilità produttiva, della mobilità e della sosta e dell'attività all'aperto, nonché per quelle della mitigazione e dei collegamenti la classe è la quarta (Classe 4 - Aree di intensa attività umana);

per una porzione delle aree della mitigazione e dei collegamenti la classe è la terza (Classe 3 - Aree di tipo medio).

L'ambito di trasformazione è altresì interessato, nelle porzioni marginali più vicine ai primari tracciati stradali, da Fasce di pertinenza acustica ex DPR 20 marzo 2004, n. 142 sul rumore derivante da traffico veicolare relative alla strada di fondovalle (ex SP 345 delle tre valli) e alla bretella per il tratto finale che conduce alla rotatoria di re-innesto con la viabilità principale (nuovo ponte sul fiume Mella). In entrambi i casi si tratta di strade di tipo Db = fasce unica 100 metri.

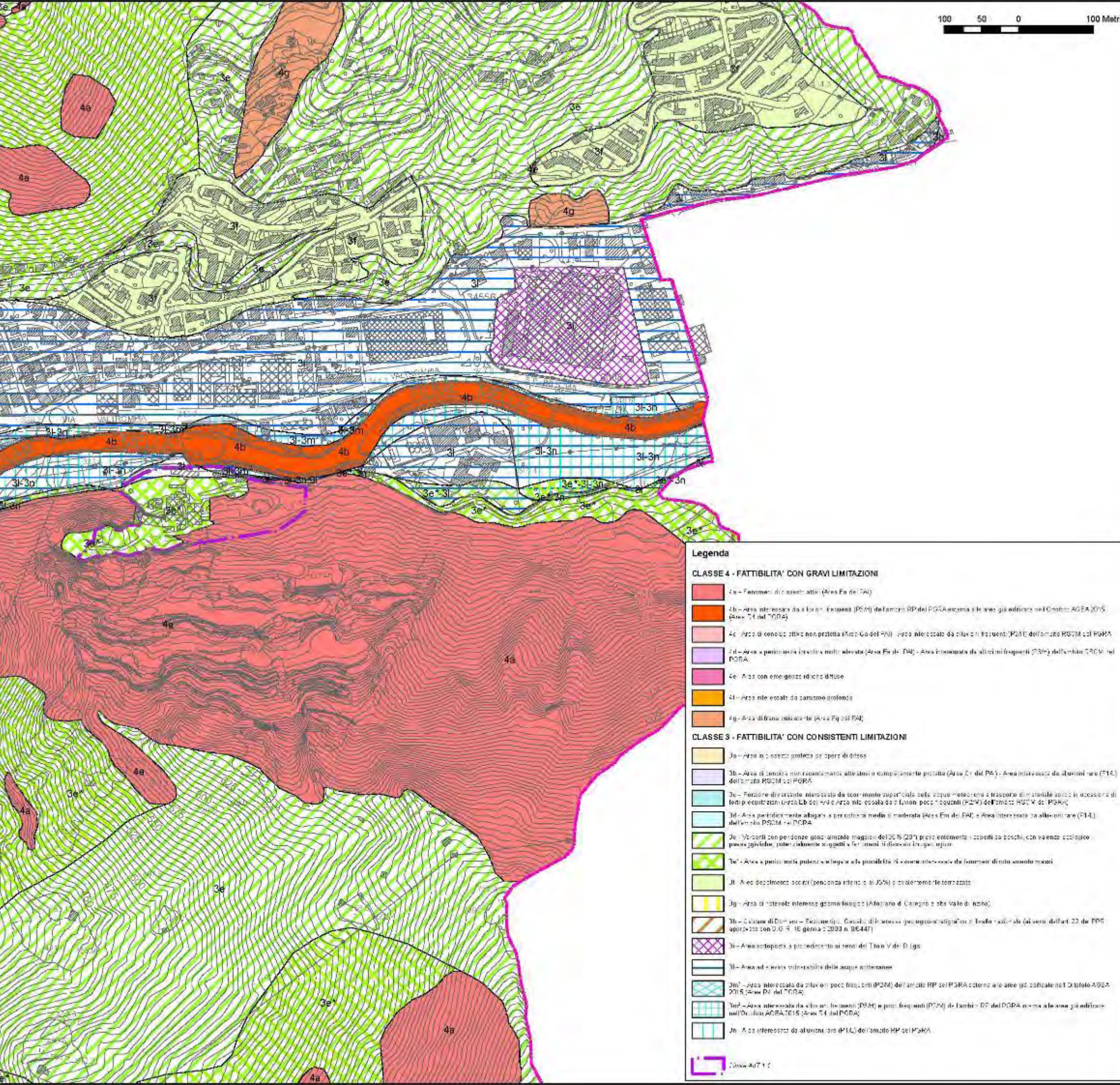
Si precisa infine che l'ambito di trasformazione ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato, delimitato ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e recentemente approvato con deliberazione della Giunta Comunale

LEGENDA

- [] Ambito di trasformazione

AdT1.1

Frazione Inzino
via Rovedolo



PECULIARITÀ GEOLOGICHE

La parte attualmente edificata in prossimità del versante montano, gran parte del piazzale inferiore e il piazzale superiore sono interessati dalla classe di fattibilità con consistenti limitazioni “3e* - Area a pericolosità potenziale legata alla possibilità di essere interessata da fenomeni di rotolamento massi”.

Una porzione marginale lato fiume del piazzale inferiore è invece caratterizzata dalla classe di fattibilità con consistenti limitazioni “3l - Area ad elevata vulnerabilità delle acque sotterranee”.

Una porzione ridotta ma che interessa un edificio esistente, sempre lato fiume, ricade in classe di fattibilità con consistenti limitazioni “3n² - Area interessata da alluvioni frequenti (P3/H) e poco frequenti (P2/M) dell’ambito RP del PGRA interna alle aree già edificate nell’Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)”.

La parte restante dell’ambito è invece caratterizzata dalla classe di fattibilità con gravi limitazioni “4a - Fenomeni di dissesto attivi (Area Fa del PAI)”.

La normativa geologica vigente prevede, per la porzione di ambito ricadente in classe di fattibilità 4, la non compatibilità con qualsiasi intervento di nuova edificazione.

La modifica della classe di fattibilità assegnata a quest’area sarà possibile solamente a seguito di realizzazione di apposito studio di dettaglio del fenomeno di caduta massi ai sensi dell’Allegato 2 alla D.G.R. IX/2616/2011 che dovrà essere sottoposto a parere di Regione Lombardia e approvazione da parte dell’Autorità di Bacino del Po come previsto dalla D.G.R. XI/6314/2022. Qualora lo studio di dettaglio verificasse la compatibilità dell’area, anche a seguito di realizzazione di eventuali opere di messa in sicurezza, si potrà procedere ad apposita variante alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT per la declassazione della fattibilità da 4 a 3. Nel caso in cui lo studio di dettaglio ravvisasse la necessità di interventi di difesa dell’area la declassazione sarà possibile solo ad avvenuto collaudo delle opere previste.

Per la restante porzione di ambito valgono le prescrizioni riportate nelle norme geologiche per le rispettive sottoclassi che prevedono la necessità di redigere studi specialistici finalizzati alla messa in sicurezza delle aree.

Una piccola porzione lungo il margine settentrionale dell’ambito interferisce anche con la fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

L’ambito di trasformazione non ricade all’interno della delimitazione di alcuna Zona di Rispetto delle sorgenti.

VALUTAZIONE AGRONOMICA

Nella variante del P.G.T. in corso di elaborazione è stato inserito un nuovo ambito di trasformazione, denominato AdT 1.1, della superficie complessiva pari a 22.570,00 mq, costituiti in parte dagli edifici dell'ex opificio e dalle strade di collegamento interno, in parte dall'ex area estrattiva e, per circa la metà, da area a bosco, come riportato nel Geoportale della Comunità Montana di Valle Trompia, e nello specifico del tipo orno-ostrieto. Dalla documentazione disponibile sullo stesso Geoportale, nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale non è possibile verificare la trasformabilità del bosco in quanto tematica non disponibile.

Da una ulteriore verifica sul Geoportale della Provincia di Brescia relativamente alla capacità d'uso del suolo, si evidenzia l'appartenenza della maggior parte dell'area dell'AdT alla Classe VIIIes (22.370 m²) e solo per una piccolissima area (300 m²) questo va a lambire la Classe VIIes.

Nel suo complesso, la variante n. 1 al P.G.T. vigente prevede un recupero di ben 16.138 m² di area agricola, anche se di moderato/basso valore agricolo e una valorizzazione di 22.570 m² di area degradata o con limitazioni severissime, tali da mostrare difficoltà anche per l'uso silvo-pastorale.

La scelta di richiedere l'inserimento di tale area in un Ambito di Trasformazione va nel senso del "*Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14*", approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XI/411 del 19/112/2018, documento in cui si invitano le Amministrazioni locali al recupero delle aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

Come evidenziato nella tabella a fianco, tutte l'area inserita nel nuovo ambito ha una destinazione, come uso del suolo, a area degradata e viene considerata come area urbanizzata.

Caratteristiche del suolo degli Ambiti di Trasformazione di nuovo inserimento nella prima variante al PGT della Città di Gardone Val Trompia

Numero ambito	Capacità d'uso del suolo	Uso del suolo	Valore agricolo	Superficie (mq)
AdT n. 1.1	VIII es	Area estrattiva	Assente	22.270,00
	VII es	Cespuglieto	Basso	300,00

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1.1

Premessa

L'ambito di trasformazione AdT 1.1 in disamina interessa una significativa porzione dell'ambito dell'ex miniera per l'estrazione della dolomia che fu gestita dalla proprietà: la società Società Dolomite Italiana.

L'attività di estrazione del minerale cessò già a partire dall'inizio del millennio e gli immobili, realizzati nel tempo senza particolari attenzioni e cura se non per l'attività di trattamento del minerale estratto, hanno subito un progressivo e inesorabile degrado fisico e strutturale anche a seguito del loro mancato utilizzo.

Successivamente l'intero compendio di proprietà della SDI è stato acquisto da un'impresa locale di costruzioni che ha iniziato a riutilizzare nuovamente tali spazi procedendo anche a parziali interventi di manutenzione delle aree non costruite e di alcuni edifici o porzioni di questi.

L'attuale situazione in cui versa il comparto è decisamente migliore anche se non è certamente ancora ottimale anche in relazione alle volontà dichiarate dalla proprietà che intende procedere con una radicale ristrutturazione finalizzata alla realizzazione di un vero e proprio nuovo comparto produttivo.

Tenuto conto della attuale situazione degli immobili e dei lavori ancora necessari per poter avviare un processo di riutilizzazione dell'area, il comparto dell'ex miniera di dolomia risulta avere tutte le caratteristiche per essere assoggettato ad un complesso insieme di attività di demolizione, recupero, riuso, nuova edificazione, sistemazione ambientale e riqualificazione che garantiranno di mettere a disposizione della collettività l'unico nuovo possibile comparto di natura produttiva dell'intero territorio della Città.

Tale situazione rende necessario, anche in relazione alla delicatezza paesaggistica del sito e all'elevata percettività di qualsivoglia tipologia di intervento si intenda promuovere, guidare e indirizzare in modo analitico e preciso le attività di recupero e rifunzionalizzazione del comparto. Per tale ragione all'interno dell'ambito di trasformazione AdT 1.1, sono stati individuati ben quattro sotto ambiti così denominati:

- area dell'edificabilità produttiva;
- area della mobilità e della sosta;
- area della mitigazione e dei collegamenti;
- area dell'attività all'aperto.

Situazione urbanistica rispetto al PGT previgente la prima variante

L'ambito di trasformazione comprende un ambito produttivo consolidato avente una superficie pari a 10.510,00 mq e alcune porzioni di ambiti di tutela paesistico-ambientale - Boschi. L'ambito produttivo consolidato potenzialmente avrebbe generato una possibilità edificatoria pari all'applicazione dell'IF 0,8 mq/mq alla SF ovvero 8.408,00 mq. Tale potenzialità è stata sostanzialmente confermata dalla prima variante al PGT con l'introduzione di questo ambito di trasformazione come meglio evidenziato con i parametri di seguito riportati.

Parametri urbanistici ed edilizi

Ambito di Trasformazione 1.1			
ST	Superficie territoriale	22.570,00	mq
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata complessiva	8.520,00	mq
IT	Indice di edificabilità territoriale	0,377	mq/mq
SP	Superficie permeabile (territoriale)	25,00	%
Df	Distanze tra fabbricati esterni al comparto	10,00	m
Dc	Distanze dai confini di proprietà	20,00	m
Ds	Distanze dalle strade	10,00	m

di cui

Area dell'edificabilità produttiva		7.490,00	mq
SC	Superficie coperta	0,70	%
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	8.000,00	mq
	Numero piani fuori terra	2	-
Altezza edificio	Totale comprensiva dei due piani previsti	20,00	m

Area dell'attività all'aperto		2.667,00	mq
Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata	520,00	mq
	di cui		
	Portineria	20,00	mq
	Tettoia	500,00	mq
	di quest'ultima quota massima delimitata da pareti	50,00	%
	Numero piani fuori terra	1	-
Altezza edificio	Volume portineria	3,00	m
	Tettoia	4,50	m

Area della mobilità e della sosta	3.250,00	mq
--	----------	----

Area delle connessioni e delle mitigazioni	9.163,00	mq

Funzioni insediative

All'interno dell'ambito non tutte le funzioni sono insediative sono possibili.

In particolare non sono ammesse tutte le destinazioni diverse da quelle consentite e da quelle complementari alle consentite e, in particolare, l'insediamento di attività agricole, comprese quelle di allevamento, le medie e grandi strutture di vendita, le ricettive ristorative nonché quelle ludico ricreative.

Le funzioni insediative ammesse sono esclusivamente quelle relative alla destinazione d'uso produttiva e quelle ad essa complementari secondo le indicazioni normative del PGT.

Obiettivi dell'ambito

Il sistema insediativo connesso all'attuazione dell'ambito di trasformazione deve prevedere la realizzazione minima dei seguenti interventi:

- uno svincolo per la viabilità pubblica in corrispondenza del futuro accesso al compendio produttivo che garantisca elevati livelli di sicurezza e consenta un più agevole transito in direzione Est-Ovest, lungo via Rovedolo;
- la risagomatura che garantisca sezione costante a tutta via Rovedolo in corrispondenza del fronte di intervento;
- la sistemazione delle percorrenze ciclopeditoni e in particolare permetta la riconnessione in sicurezza della pista ciclabile (green way di valle Trompia) tra la parte Est e la parte Ovest rispetto allo svincolo per la viabilità carraia di cui al primo alinea;
- una fila di parcheggi a pettine lungo via Rovedolo per tutto il fronte disponibile dal nuovo svincolo per la viabilità comunale fino all'esistente cabina di trasformazione della corrente elettrica con l'eccezione di eventuali zone per le quali lo sbancamento del terreno renda necessari fronti di scavo eccessivamente rilevanti;
- tutte le reti tecnologiche necessarie e opportune in relazione alle destinazioni d'uso previste e possibili, prestando particolare attenzione alla fornitura di energia elettrica e gas metano, nonché ovviamente al ciclo idrico integrato;
- un sistema interno che garantisca una adeguata e agevole movimentazione dei mezzi nonché il loro parcheggio, con particolare attenzione per i mezzi di maggiori dimensioni e peso;
- un sistema interno di collegamento delle varie quote sulle quali si svilupperà l'intervento edificatorio;
- un insieme di edifici produttivi finalizzati ad immettere sul mercato immobili di vario taglio e altezza per garantire una offerta sufficientemente variegata per l'insediamento di attività di natura artigianale e industriale;
- un insieme sistematico di interventi mitigativi degli interventi ammessi all'interno dell'Ambito di trasformazione e, in alcuni casi, la loro facile e veloce eliminazione

Gli obiettivi, sottesi alla creazione dell'ambito di trasformazione in disamina, sono stati elencati in modo sommario e sintetico, ma trovano una puntuale e dettagliata descrizione nel successivo capitolo *Prescrizioni insediative e di mitigazione*, a cui si rinvia espressamente.

Di fondamentale importanza per la Città risulta essere anche l'obiettivo di ottenere le necessarie servitù per la gestione e manutenzione nel tempo delle infrastrutture di servizi presenti nel compendio di proprietà, anche se esternamente al comparto perché la loro accessibilità e la loro fruibilità avviene esclusivamente tramite le aree inserite all'interno dell'ambito di trasformazione.

Da ultimo risulta prescrittivo l'ottenimento dell'autorizzazione all'installazione di una antenna per la Protezione Civile Comunale, da posizionare in un punto da definire all'interno della proprietà anche se al di fuori dell'ambito di trasformazione

Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

Determinazione quantitativa

Uip	Utilizzazione insediativa predeterminata complessiva	8.520,00	mq
	Dotazioni minime rispetto alla SL	10,00	%
SL	Dotazioni minime da reperire	852,00	mq
	di cui		
	Dotazioni minime a parcheggio	852,00	mq

Prescrizioni urbanizzative

All'esterno del comparto il soggetto attuatore deve:

- riordinare la viabilità carraia tenendo conto della significativa presenza di veicoli pesanti in un comparto a destinazione produttiva con creazione di uno snodo in corrispondenza del vecchio ponte sul fiume Mella. L'intersezione deve tener conto sia dell'accesso/uscita dal comparto, sia anche della necessità di dare continuità alla viabilità comunale nella direttrice Est-Ovest. L'intervento sulla viabilità si deve completare con la rimodellazione di via Rovedolo, per l'intero tratto corrispondente al fronte Nord dell'Ambito di trasformazione, al fine di garantire una sezione costante. La realizzazione dello snodo della viabilità carraia può certamente comportare la necessità di ampliare l'area di copertura del canale idroelettrico con la creazione di una soletta adeguatamente dimensionata per supportare i carichi di esercizio necessari;
- verificare ed eventualmente adeguare l'incrocio tra la viabilità che si congiunge con il ponte di recente nuova realizzazione e la diramazione verso il parco di Rovedolo al fine di rendere sicura e comoda l'intersezione tra via Cav. Faustino Ghidini, il ponte e via Rovedolo anche ai veicoli pesanti che accederanno e si allontaneranno del nuovo compendio produttivo.
- realizzare e cedere alla Città una fila di parcheggi pubblici a pettine a lato di via Rovedolo (oltre il limite della risagomatura della strada comunale, anche all'interno dell'ambito di proprietà) per una larghezza corrispondente al tratto che va dalla fine della nuova intersezione di cui al punto precedente fino al termine del comparto, in aderenza con l'esistente cabina di trasformazione dell'energia elettrica. L'estensione dei parcheggi a pettine può essere limitata rispetto alle indicazioni fornite in fase di pianificazione attuativa e di progettazione esecutiva delle opere urbanizzative poiché vanno assolutamente evitati fronti di scavo eccessivamente alti. I parcheggi pubblici, calcolati sulla base dell'edificabilità del comparto, non potranno in ogni caso (neppure per evitare la formazione di fronti di scavo eccessivamente alti) essere inferiori a quanto calcolato. I parcheggi che non vengono reperiti e ceduti devono essere realizzati all'interno del comparto, restando di proprietà privata, ma asservendoli all'uso pubblico, oppure possono essere monetizzati;
- garantire una soluzione in sicurezza finalizzata a dare continuità e fluidità alla mobilità dolce che, attualmente, risulta impossibile per la strozzatura presente in corrispondenza al passaggio sopra il canale artificiale che gestisce la derivazione idroelettrica delle acque del fiume Mella presente poco più a monte. La pista ciclopeditone, che proviene da Rovedolo, deve essere collegata a quella presente nell'ambito di rimboschimento situato tra il fiume Mella e via Cav. Faustino Ghidini poco più a Ovest della zona in cui è prevista la realizzazione dello snodo viabilistico di ingresso/uscita dal comparto produttivo. La realizzazione del collegamento deve in primo luogo salvaguardare la sicurezza dei fruitori e può comportare la modifica dell'attuale connessione che avviene lungo un tratto della viabilità carraia comunale. La messa in sicurezza dell'esistente tracciato può avvenire attraverso la risagomatura di via Rovedolo oppure attraverso le aree pertinenziali del fiume Mella con la creazione di una passerella aerea la cui autorizzazione deve essere acquisita, a favore della Città, con la predisposizione di tutti i necessari studi e la relativa pratica amministrativa;
- completare il riordino della viabilità carraia e ciclopeditone e la formazione di parcheggi pubblici lungo via Rovedolo con la sistemazione catastale di tutti i mappali oggi esistenti. In particolare la nuova viabilità, come risultata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, deve essere accorpata al demanio della viabilità comunale, mentre la pista ciclabile da un lato e la fila di parcheggi a pettine dall'altro devono risultare identificati con un unico mappale anche a seguito di accorpamenti di una pluralità di particelle catastali, oggi non più rilevanti. Le attività di sistemazione catastale sopra descritte devono essere estese all'intero fronte Nord dell'AdT 1.1;

All'interno del comparto il soggetto attuatore deve:

- procedere ad una valutazione complessiva degli interventi ambientali mitigativi attraverso uno studio di dettaglio, particolarmente approfondito e curato, da parte di un professionista specializzato e abilitato, che punti alla individuazione delle specie autoctone più adatte e quanto più possibile in sintonia con il contesto arboreo e arbustivo presente nelle aree circostanti del versante montano. La valutazione deve

tener conto della natura dei terreni, della probabile necessità di creare vasche per depositare un adeguato strato di terreno da coltivo, evitare specie che determinino problemi di attecchimento e che siano eccessivamente delicate e/o di complessa gestione, favorire costantemente soluzioni a basso costo manutentivo, individuare una gamma di possibili soluzioni, non eccessivamente ampia, che tenga anche conto dei costi economici di acquisto e della facilità di reperimento;

- procedere, contestualmente agli interventi mitigativi, alla realizzazione di interventi compensativi, anche extra comparto, degli effetti ambientali indotti dall'attuazione delle previsioni di piano secondo quanto indicato nel parere motivato dell'Autorità Competente che ha curato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. In particolare realizzare almeno 150,00 m di filari di alberi e ripristinare a prato e pascolo almeno 500 mq di bosco che dovranno essere realizzati seguendo le indicazioni e le localizzazioni fornite dalle elaborazioni tecniche e grafiche della Rete Ecologica Comunale, rivisitata complessivamente a seguito delle indicazioni prescrittive fornite da provincia di Brescia nel suo contributo sul Rapporto Ambientale del procedimento di VAS;
- tenere conto dei principi dell'invarianza idraulica che deve essere studiata e approfondita con particolare cura in considerazione della delicatezza del sito, del valore paesaggistico e percettivo che si intende dare al comparto, della sua rilevante dimensione territoriale e della quantità significativa di potenzialità edificatoria che gli è stata attribuita;
- mettere la viabilità, gli spazi di manovra e i parcheggi interni al comparto a disposizione dei proprietari, dipendenti e collaboratori della attività che verranno insediate nelle nuove unità immobiliari produttive, nonché del pubblico di clienti, fornitori e addetti durante l'orario di apertura delle attività. In ogni caso il comparto deve risultare accessibile nelle fasce orarie minime che vanno dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 19:00. Nella convenzione urbanistica si deve inoltre garantire una accessibilità illimitata, autonoma e gratuita agli addetti ai servizi tecnologici (acquedotto e antenne per la trasmissione dati) presenti nel comparto di proprietà anche se la loro collocazione non ricade nel perimetro dell'ambito di trasformazione, ma comunque all'interno della proprietà;
- essere concessa un'ampia, gratuita e perpetua servitù da acquedotto a favore delle reti di condutture e del serbatoio oggi esistenti e delle reti e degli impianti che si dovessero rendere necessari a seguito di futuri sviluppi urbanistici nelle aree servite, a seguito dell'evoluzione delle specifiche tecnologie utilizzate, ovvero per qualunque altra ragione la Città ritenesse utile e opportuna ai fini della gestione di un servizio strategico come la distribuzione dell'acqua potabile. La servitù deve consentire altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti e degli impianti presenti nell'ambito di proprietà, fatti salvi il rispetto delle attività esistenti e la ricostruzione di quanto eventualmente dovesse essere necessario demolire. Il diritto deve essere garantito anche a seguito di eventuali futuri passaggi della titolarità degli immobili e pertanto la servitù deve essere apposta con atto notarile che deve essere necessariamente registrato a trascritto;
- garantire gratuitamente alla Città la possibilità di installare una antenna radio, non necessariamente all'interno del recinto in cui si trovano installate altre antenne per le telecomunicazioni, nell'ambito delle aree circostanti l'ambito di trasformazione, attualmente di un unico proprietario, da mettere a disposizione della Protezione Civile Comunale in considerazione dell'elevatissimo valore sociale e civile di tale attività. Anche per quest'ultima necessità, la servitù deve essere gratuita e perpetua e deve essere apposta con atto notarile che deve essere successivamente registrato e trascritto a valere anche in caso di cambio e/o modifica dell'assetto proprietario.

Prescrizioni insediative e di mitigazione

Come indicato in premessa all'interno dell'ambito di trasformazione AdT 1.1, in analisi, sono stati individuati quattro sotto ambiti così denominati:

- area dell'edificabilità produttiva;
- area della mobilità e della sosta;
- area delle connessioni e delle mitigazioni;
- area dell'attività all'aperto.

A seguire le principali indicazioni guida, gli obiettivi e i contenuti ritenuti fondamentali e irrinunciabili per la pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione nel suo complesso e nello specifico di ciascuno dei quattro sub ambiti sopra richiamati.

Nell'**area dell'edificabilità produttiva** è prevista la realizzazione dell'edificabilità concessa che deve seguire puntualmente le indicazioni progettuali, ritenute vincolanti, illustrate a seguire.

Gli edifici esistenti in tutto il comparto edificatorio (AdT 1.1) dovranno essere preliminarmente totalmente demoliti, ivi comprese le strutture in calcestruzzo armato che sono state realizzate per l'ancoraggio nella roccia delle strutture fuori terra esistenti. Analogamente si dovrà provvedere alla eliminazione di ogni volume (anche tecnico) presente nel sottosuolo, indipendentemente dal sedime delle nuove costruzioni.

Le nuove edificazioni potranno essere previste unicamente all'interno dell'**area dell'edificabilità produttiva**, che prevede un arretramento pressoché costante di venti metri dal limite esterno dell'attuale proprietà sul lato rivolto a Nord.

Nell'area possono trovare collocazione edifici esclusivamente produttivi per una SL complessiva al massimo pari a 8.000,00 mq. La potenzialità edificatoria deve essere sviluppata su due livelli sovrapposti di cui quello situato al piano primo deve presentare un arretramento minimo di 10 metri dal filo esterno rivolto a Nord dei capannoni situati al piano terra (escluse le vasiere previste per la mitigazione dell'edificato di nuova realizzazione).

L'altezza massima dei fabbricati (piano terra e piano primo) non può superare complessivamente i 20 metri all'intradosso della soletta dei capannoni del primo piano. Gli edifici produttivi a piano terra devono avere una altezza maggiore di quelli al piano primo poiché solamente tali unità possono scontare l'extracorsa (avente una altezza massima pari a 1,50 m) del carroponte per la verifica delle altezze.

Ciascuna soletta di copertura dei due livelli di edifici produttivi deve essere dotata di una veletta con altezza minima di 1,50 metri dall'estradosso finito della pavimentazione e i tre lati visibili dall'esterno (lati Est, Nord e Ovest) dovranno essere dotati di vasche di adeguate dimensioni (che non devono ridurre la fasce di arretramento del piano primo) per consentire la piantumazione e l'attecchimento di specie arboree e/o arbustive autoctone cascantì che devono essere mantenute nel tempo a fini mitigativi dell'impatto del nuovo edificato produttivo.

Tra i parcheggi che verranno realizzati sul piazzale antistante le unità immobiliari produttive del primo livello dovranno essere previsti stalli per disabili in numero adeguato rispetto al numero complessivo di parcheggi che vi verranno realizzati e comunque almeno uno.

Sul solaio posto tra il piano terra e il piano primo sono previsti stalli di sosta in numero limitato (parcheggi in linea lungo il parapetto a veletta) per le sole autovetture e viabilità di accesso e allontanamento, dotata di uno spazio terminale che garantisca l'agevole inversione del senso di marcia (rotatoria finale di adeguate dimensioni in relazione alla tipologia di veicoli ammessi sulla copertura). Tra i posti auto da realizzare al primo piano devono essere previsti stalli per disabili in numero adeguato al numero complessivo di parcheggi che vi verranno realizzati e comunque almeno uno.

Sul solaio che costituisce la copertura delle unità immobiliari del piano primo si deve realizzare un ampio parcheggio dotato di viabilità ad anello all'interno del quale gli stalli di maggiori dimensioni devono essere previsti in adiacenza al solo lato Sud al fine di limitare quanto più possibile la potenziale visibilità dei mezzi più grandi dall'esterno dell'ambito.

All'estremità del nuovo edificato produttivo devono essere previsti due sistemi di collegamento verticale (scale) che dovranno essere adeguatamente mitigate affinché risultino difficilmente percepibili dalla viabilità pubblica.

Il lato Sud dei capannoni deve risultare coincidente tra piano terra e piano primo al fine di consentire la creazione di una intercapedine continua di aerazione e ventilazione naturale delle murature rivolte verso la parete rocciosa. Alla sommità di tale intercapedine deve essere realizzata una vasca in calcestruzzo, anche non continua, che consenta la posa di uno strato di almeno due metri di terreno vegetale (il cui livello superiore deve corrispondere alla sommità della veletta di bordo della soletta di copertura dei capannoni del piano primo) al fine di piantumare un filare alberato, costituito da essenze autoctone, che mitighi significativamente la percepibilità del versante roccioso scavato retrostante.

La finitura dei capannoni produttivi deve essere molto curata con espresso divieto di uso di pannelli in graniglia. Si suggerisce di valutare prefabbricati che utilizzino altre tipologie di materiali (ad esempio laterizio, cemento liscio colorato, materiale sintetico o metallico, ecc.) ritenendo ideale l'uso di pareti giardino verticale con sistemi automatizzati di irrigazione e fertirrigazione a goccia. In ogni caso si deve porre particolare cura nello studio dei colori tenendo conto che i serramenti dovranno avere colore chiaro (nelle tonalità del bianco) e che le lattonerie si dovranno integrare al meglio evitando contrasti cromatici eccessivi. L'insediamento di attività soggette a Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Impatto Ambientale o alla Valutazione Impatto Ambientale, ai sensi delle disposizioni, a carattere nazionale o regionale, vigenti all'atto della richiesta, deve necessariamente essere proceduto dall'espletamento della prescritta procedura di valutazione ambientale dei relativi progetti.

Nell'**area della mobilità e della sosta** è prevista la realizzazione della viabilità di accesso e deflusso al comparto e degli spazi per effettuare le manovre e il parcheggio dei veicoli che devono seguire puntualmente le indicazioni progettuali, ritenute vincolanti, illustrate a seguire.

Si tratta di un'area di ampie dimensioni posta in fregio all'area all'interno della quale deve essere attuata l'edificazione delle unità immobiliari a destinazione produttiva. L'area deve restare completamente libera da costruzioni e non è consentito neppure il deposito materiali per salvaguardare le funzioni previste per la stessa. Nell'area deve essere progettata e realizzata la viabilità di accesso e deflusso dal comparto produttivo (che può interessare anche l'attuale sedime viario comunale e un tratto del canale a scopo idroelettrico che per questo, molto probabilmente, necessita di ulteriore parziale copertura). Ai fini di realizzare la copertura del canale è necessario che l'operatore cerchi un accordo bonario per la copertura parziale del canale idroelettrico con la proprietà dello stesso. La Città si rende disponibile a collaborare al fine di trovare tale accordo. Nell'ipotesi in cui non fosse possibile procedere con un accordo consensuale, la Città avvierà le procedure di acquisizione della disponibilità delle aree per la realizzazione del tratto di copertura del canale idroelettrico, secondo le disposizioni normative vigenti in materia di espropriazione. I costi per l'ottenimento dell'autorizzazione bonaria alla copertura del canale idroelettrico ovvero quelli per l'acquisizione forzata sono comunque a totale carico dell'operatore privato che intende attuare l'AdT. L'area è destinata inoltre alla manovra dei mezzi anche pesanti che dovranno entrare e uscire dai capannoni, alla realizzazione di stalli di sosta per i veicoli dei dipendenti e dei clienti, alla rettifica e alla sistemazione della viabilità comunale e, infine, alla creazione di parcheggi pubblici con accesso diretto da via Rovedolo. Tenuto conto delle significative dimensioni del piazzale, lo stesso deve essere progettato tenendo conto della necessità di prevedere un adeguato trattamento delle acque meteoriche di dilavamento e una corretta impermeabilizzazione al fine di evitare la contaminazione della matrice suolo e acqua a seguito di perdite di idrocarburi e/o sostanze oleose di percolazione dai veicoli in transito. La pavimentazione deve essere omogenea e deve essere scelta con l'intento primario di integrarsi al meglio con il contesto ambientale circostante tenendo conto delle indicazioni che verranno fornite dai competenti uffici comunali. La ripartizione dello spazio tra aree di manovra, parcheggi e viabilità di collegamento deve privilegiare la semplicità e la chiarezza; la relativa segnaletica orizzontale e verticale deve essere concordata con il personale di Polizia Locale.

Nell'**area delle connessioni e delle mitigazioni** è prevista la realizzazione della viabilità di collegamento tra le diverse quote del comparto, i parcheggi a servizio del comparto e le mitigazioni di tali infrastrutture e di tali interventi che devono seguire puntualmente le indicazioni progettuali, ritenute vincolanti, illustrate a seguire.

Si tratta dell'area di dimensioni più rilevanti che è stata individuata con tale conformazione al fine di consentire un agevole connessione delle molteplici quote rispetto alle quali si deve sviluppare la potenzialità

edificatoria attribuita al comparto. In particolare all'interno dell'area si possono realizzare le strade di accesso al tetto dei capannoni situati al piano terra, al tetto dei capannoni situati al piano primo, al piazzale superiore e alla strada che conduce agli ambiti agricoli soprastanti. Inoltre, lungo le linee di sviluppo della viabilità, si può verificare la fattibilità della collocazione di ambiti da destinare al parcheggio di mezzi leggeri (con esplicita esclusione di quelli pesanti e dei mezzi d'opera). Tali dotazioni si devono necessariamente sviluppare in linea seguendo l'asse di sviluppo della viabilità e devono assolutamente non risultare visibili dalla viabilità pubblica e dal contesto circostante come peraltro anche le infrastrutture per la mobilità di progetto come meglio specificato a seguire. All'interno dell'area deve essere realizzato anche un fondamentale intervento di mitigazione delle infrastrutture e degli eventuali parcheggi che si intendono realizzare, nonché delle possibili opere di sterro e riporto che si rendano necessarie sulla base di un progetto redatto da tecnico competente in materia. Tutte le strade e i relativi spazi di sosta dei veicoli leggeri devono avere a valle una adeguata piantumazione che ne limiti quanto più possibile la percepibilità. Tutto l'intervento mitigativo deve avere come finalità primaria di ridurre, almeno visivamente, l'ampiezza dell'area di manomissione del suolo che non sarà praticamente possibile, se non marginalmente, per la porzione di comparto in cui è prevista l'edificazione degli edifici produttivi. L'area delle connessioni e delle mitigazioni dovrà pertanto risultare quanto più possibile naturale e correttamente inserita nel contesto montano circostante. Per tale ragione tutte le specie arboree e arbustive che si devono utilizzare devono essere esclusivamente di tipo autoctono e le stesse devono relazionarsi correttamente con le dotazioni arboree e arbustive della zona. Lo studio deve altresì puntare a limitare anche la percepibilità del costruito. Particolare attenzione deve essere posta nella realizzazione dello svincolo tra il piazzale superiore dell'ambito di trasformazione e la viabilità privata che conduce alle zone agricole soprastanti. La viabilità di connessione e gli spazi di sosta dei mezzi leggeri devono avere una pavimentazione adeguata al contesto e alla climatologia del sito, privilegiando comunque materiali naturali compattati, eventualmente anche con l'ausilio di leganti che non ne impediscano la permeabilità. A tal fine si rimarca la necessità di individuare una soluzione progettuale della viabilità tale per cui le pendenze siano quanto più possibile ridotte rendendo così non necessaria la posa di pavimentazioni impermeabili. Per quanto riguarda l'illuminazione delle infrastrutture di connessione e degli spazi di sosta dei mezzi leggeri si fa espresso divieto alla posa di pali e si impone l'uso di sistemi a diffusione radente sulla pavimentazione stradale e sui parcheggi.

Nell'area dell'attività all'aperto è prevista la realizzazione di un piazzale e di modeste strutture di appoggio dell'attività consentita. Tali interventi devono seguire puntualmente le indicazioni progettuali, ritenute vincolanti, illustrate a seguire.

Nell'area si può effettuare esclusivamente l'attività di trattamento (frantumazione e selezione) di materiali inerti e terre e rocce sottoprodotti (esclusi materiali qualificati come rifiuti), attività inscindibilmente connessa con le attività di recupero ambientale della ex cava di dolomia in atto a quote superiori, poiché ogni altra tipologia di destinazione d'uso è espressamente vietata. Al fine di rendere possibile tale attività, è concessa la realizzazione di una porzione pavimentata che non può superare complessivamente i 1.500,00 mq, compresa la viabilità e i sedimi della pesa e delle vasche per la raccolta e il trattamento delle acque meteoriche. La parte restante dell'area dell'attività all'aperto resta a disposizione dell'operatore economico per il deposito temporaneo del materiale in entrata e di quello vagliato. Le lavorazioni che si possono effettuare in quest'area devono tener conto del rispetto delle fasce orarie e preliminarmente all'avvio dell'attività, l'operatore deve produrre un'analitica relazione di previsione del clima acustico. In caso di future segnalazioni di disturbo l'operatore dovrà mettere in atto ogni intervento possibile al fine di limitarlo. Per la realizzazione del volume destinato ad accogliere la portineria, gli spogliatoi, l'accettazione e gli apparecchi di lettura dei dati di pesatura dei materiali in entrata e in uscita è possibile realizzare una piccola struttura con una SL massima complessiva pari a 20,00 mq e una altezza dell'edificio massima pari a 3,00 metri. Per il riparo dei mezzi d'opera impiegati nella vagliatura delle terre e rocce da scavo è possibile realizzare una tettoia avente una SC massima pari a 500,00 mq con una altezza dell'edificio massima pari a 4,50 metri. Una SL massima pari al 50% della SC della tettoia può essere completamente chiusa per meglio proteggere i mezzi d'opera. Tutti i manufatti e le costruzioni previste non devono essere in alcun modo percepibili dalla viabilità comunale di prossimità e dalla zona di Inzino alta e da Padile-Magno. Pertanto tali superfici lorde devono essere collocati dietro il versante roccioso che delimita per gran parte l'area oggetto di valutazione. Gli edifici e i manufatti devono essere realizzati con materiali naturali (preferibilmente legno) e risultare correttamente

inseriti nel contesto ambientale circostante. Infine i corpi di fabbrica realizzabili e gli interventi ammissibili devono risultare facilmente removibili in caso di cessazione dell'attività. In tale ipotesi infatti si dovrà procedere all'eliminazione, oltre che dei corpi edilizi della portineria e del portico per il ricovero dei mezzi d'opera, della pavimentazione del piazzale che dovrà tornare ad avere una superficie naturale e drenante.



LEGENDA

- Area dell'edificabilità produttiva
- Area della mobilità e della sosta
- Area delle connessioni e delle mitigazioni
- Area dell'attività all'aperto