

CAPO VI - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

Art. 32 Ambiti di trasformazione territoriale

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui agli articoli seguenti.
3. Una volta terminata la validità temporale delle singole convenzioni urbanistiche, stipulate in attuazione delle specifiche schede, saranno valide le definizioni delle destinazioni d'uso generali, riportate al CAPO IV - delle NTA del DdP.
4. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere:
 - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
 - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, nel progetto di Rete Ecologica Comunale e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, nello Studio Geologico allegato al PGT e nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (ex articolo 14 – comma 8 R.R. 07/2017 come modificato dal R.R. 08/2019);
 - c. l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
 - d. la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito agli Art. 12 e Art. 13 delle presenti norme, nonché dal Piano dei Servizi e dalle singole schede degli ambiti di trasformazione;
 - e. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
 - f. la realizzazione delle opere di mitigazione a verde riportate nelle tavole delle Strategie di Piano (tavole 21-22-23-24-25);
 - g. tutte le specifiche azioni previste dal PGT al fine di dare concreta attuazione alle opere di mitigazione e compensazione ecologica che ogni PA, entro i termini di cui alla rispettiva convenzione, dovrà perseguire facendo riferimento alle schede degli AdT, al progetto di rete ecologica comunale, all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.
5. Nei piani attuativi che prevedono la riqualificazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi o incongrui coi tessuti circostanti), il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc...), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda:
 - a. le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06;
 - b. i principali elementi inquinanti presenti;
 - c. le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti

(PDC, ecc...) dell'efficacia delle stesse;

d. il parere degli Enti competenti in materia (ATS, ARPA, Provincia di Brescia, ecc...).

6. In tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva comunicazione da inviare alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, di attivazione delle procedure a carattere edilizio (Permesso di Costruire, SCIA, CILA e altri titoli abilitativi edilizi) interessanti scavi nel sottosuolo al fine di consentire alla stessa l'effettuazione delle opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo. I soggetti interessati, qualora il sito oggetto di intervento venga riconosciuto dalla Soprintendenza di interesse archeologico, devono procedere negli scavi e nelle successive opere edilizie secondo le indicazioni e le modalità impartite dalla Soprintendenza stessa.
7. Per i servizi previsti all'interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.
8. Rettifiche di minima entità al perimetro degli AdT ed agli areali rappresentati negli schemi allegati alle presenti NTA (dovute: a rilevazioni cartografiche e topografiche aggiornate, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, alle risultanze catastali ed alle confinanze, nonché alle modifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche prescritte), non comportano variante allo strumento urbanistico generale, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale.
9. Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino in modo sostanziale dai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Piano, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.
10. Qualora le aree attualmente oggetto di utilizzazione agronomica dei reflui fossero trasformate per effetto delle previsioni di piano, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici in funzione dei terreni sottratti.
11. Fino all'approvazione dei relativi Piani attuativi e comunque fatte salve eventuali specifiche per i singoli ambiti, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).
12. **Disposizioni generali e indirizzi per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale**
 - a. 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 (REC) e provinciale (REP). 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.

- b.** 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. 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, sono previsti nelle specifiche norme relative agli interventi stessi (schede AdT, norme particolari, ecc...). In ogni caso, la localizzazione, 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 e dall'apposito progetto di REC.
- c.** In via generale, il PGT, prevede inoltre che per l'attuazione degli interventi edilizi (nuove costruzioni e ampliamenti), interessanti aree agricole e/o ambiti prioritari della REC, dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale volte a dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica. Pertanto, in recepimento delle norme specifiche di dettaglio (cfr: progetto di REC), tali interventi potranno prevedere la formazione di fasce boscate, a macchia o a filare, ripristino e recupero di aree verdi, riqualificazioni di aree degradate e corsi d'acqua, ecc.... Gli interventi compensativi, da concordare con l'AC in sede di PA o PdCc, dovranno riguardare una superficie territoriale pari almeno al 20% della superficie coperta oggetto di intervento.
- d.** Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dalla DGR 15/12/2010 n. 9/999 e dai volumi tecnici di Ersaf, all'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; nonché all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.
- e.** Ad integrazione delle prescrizioni di cui al punto precedente, si riportano in seguito alcune indicazioni di carattere orientativo che, al fine di dare concreta attuazione alle opere di mitigazione e compensazione ecologica, ogni PA, entro i termini di cui alla rispettiva convenzione, dovrà perseguire facendo riferimento alle schede degli AdT.
- f. Progettazione.**
Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:
- finalità fruttive 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.
- g. Essenze.**
Tutti gli interventi dovranno essere realizzati privilegiando essenze 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 della flora e della vegetazione spontanea". 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.

h. Composizione specifica e strutturale della vegetazione: Nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle essenze e della struttura degli spazi, 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.

i. 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 essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi 1.3 Essenze), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura, nel rispetto anche di quanto disposto dalla Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10.

j. 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.

k. 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.

l. 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 (art. 5, comma 11 dalla LR 10 del 31 3 2008).

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.

m. 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 1 - 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.

n. 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 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 al punto 1 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 chiotteri, 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 chiroterri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle Linee guida per la conservazione dei Chiroterri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi. Agnelli P., Russo D., Martinoli A. (a cura di), 2008. Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Gruppo Italiano Ricerca Chiroterri.

o. 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 provinciale.

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 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. Qualsiasi attività dovrà comunque essere realizzata in conformità alle disposizioni dell'art. 12 della l.r. 31/2008 ("Tutela degli alberi monumentali").

p. 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.

È 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).

q. 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.

Sono vietati gli interventi di abbattimento o manomissione della vegetazione arborea ed arbustiva in ambito agricolo.

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).

r. 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).

s. 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.

t. 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 27 marzo 2000 n. 17 modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 38, 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.

Art. 44 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 A – RECUPERO EX ITALCEMENTI - AREA A SERVIZI PUBBLICI NUOVA RSA

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 49 delle presenti NTA.

1. Destinazione prevalente: Servizi pubblici – SP3 Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)

2. Estensione: 12.961,00 mq (salvo rilievo topografico)

3. Localizzazione: L'ambito di trasformazione urbanistica è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia – Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico, dalla roggia Fusia e dalla pista ciclopedonale Urago - Paratico, in lato ovest, dall'ambito fluviale e in lato nord dall'Ambito di trasformazione n. 12 B, dal quale il presente Ambito deriva. In particolare, l'area compresa nell'ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) e costituisce la parte iniziale, sostanzialmente pianeggiante, del comparto dell'ex cementificio Italcementi, ormai dismesso da anni.

4. Utilizzazione-Conformazione: L'area compresa nell'ambito n. 12 A è sita su un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva la parte iniziale del cementificio Italcementi. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto dell'area deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07/04/2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, sono stati realizzati unicamente:

1. per quanto concerne gli interventi di indagine ambientale, venivano predisposti un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, con la quale Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di “prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata” e, di seguito, con la nota sempre di Arpa in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;
2. per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, sono stati rilasciati ed attuati l'Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28/05/2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto ed i Permessi di Costruire n. 327/2007, del 13 maggio 2008, ed il Permesso di Costruire n. 178/2008, del 4 agosto 2008 del 5 agosto 2008, per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interno del comparto;
3. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che in data 3 dicembre 2015 è stata emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e per il ripristino dello stato dei luoghi, Ordinanza successivamente modificata con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016. Per l'esecuzione di tale Ordinanza:
 - a. con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni;
 - b. veniva rilasciato in data 13/05/2019 il Permesso di Costruire n. 273/2018, per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area;

4. l'area interessata dall'Ambito è stata oggetto di un accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato con DCC in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021, finalizzato in sintesi a:

- incentivare il recupero del Comparto dell'ex cementeria Italcementi, individuandolo tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i., individuazione effettuata con DCC in data 26/11/2020 – n. 52;
- ridefinire nell'ambito dello stesso comparto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, considerato che in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con DCC in data 22/03/2005 - n. 27, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione che si ribadisce non è avvenuta, se non limitatamente ad interventi di indagine e pulizia ambientale e alla demolizione di alcuni fabbricati;
- ripianificare pertanto il comparto stesso, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);
- per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova RSA, con la relativa area di pertinenza, nella parte sud del comparto stesso;
- acquisire pertanto al patrimonio pubblico, il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 quale area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di una nuova RSA.

5. Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, 3I, fattibilità con consistenti limitazioni.

6. Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta e 3: media.

7. Vincoli e/o limitazioni d'uso: L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia – Bergamo e per Paratico.

8. Attuazione: Progetto di opera pubblica.

L'intervento potrà essere attuato attraverso modalità di partenariato pubblico privato e/o altre procedure di iniziativa pubblica. Il progetto di opera pubblica e/o di partenariato pubblico/provato, dovrà comprendere la valutazione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 c.3 "Disposizioni in materia di impatto acustico" Legge 26 ottobre 1995, n. 447. Fino all'approvazione del progetto di opera pubblica per la realizzazione della nuova RSA, per gli immobili esistenti nell'AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde

urbano di salvaguardia (VUS). Per l'attuazione dell'ambito dovranno essere confermati gli esiti delle indagini ambientali già svolte e richiamate al precedente punto 4. Dovrà inoltre essere sviluppato lo studio per l'accessibilità all'area e all'adiacente Ambito 12 B, nei confronti del quale deve essere garantita idonea viabilità di accesso. Infine il progetto dovrà essere corredato dalla valutazione del clima acustico.

9. Destinazioni principali: Servizi pubblici – SP3 “Attrezzature di interesse comune” - Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA).

10. Destinazioni complementari/compatibili: altri servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Destinazioni escluse: tutte ad eccezione dei servizi pubblici e di interesse pubblico. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

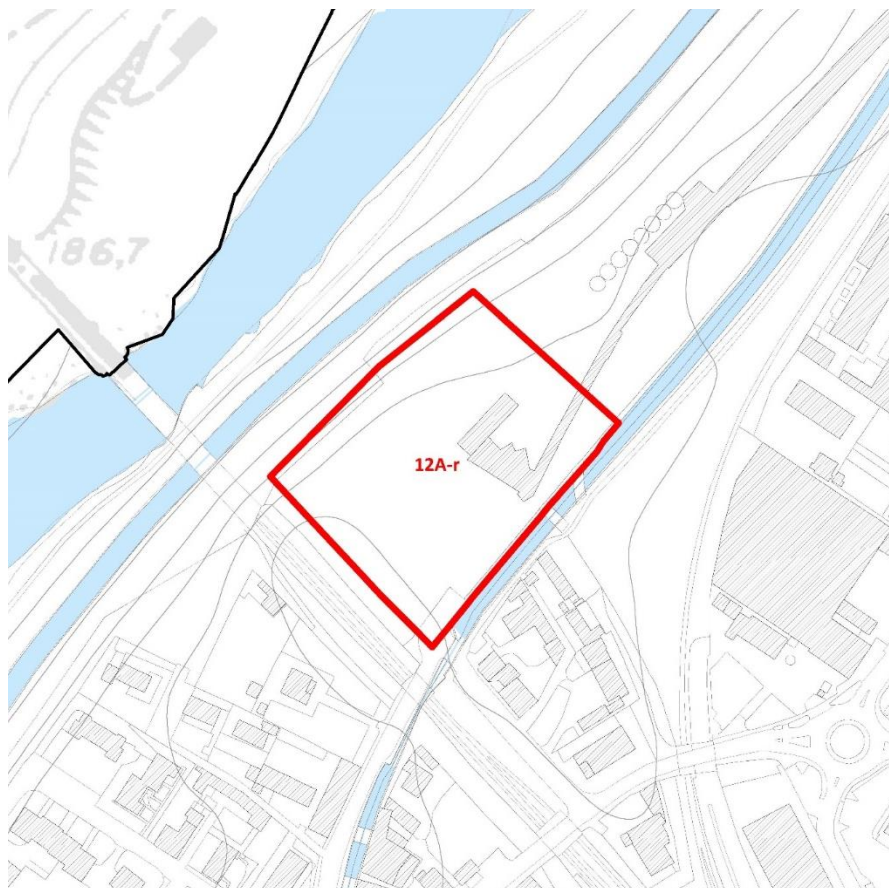
12. Indici e parametri:

- a. Superficie territoriale (St): 13.000,00 mq (salvo rilievo topografico)
- b. Trattandosi di servizio di interesse pubblico da realizzarsi dal Comune, direttamente o tramite procedure di partenariato pubblico privato, la capacità edificatoria e i restanti parametri stereometrici (SL, Hf, Hed, Dc, Df, Ds, IC, IPT), verranno determinati in sede di progetto coerentemente con le disposizioni normative speciali relative a tale servizio dettate dalle normative e dai regolamenti vigenti.

13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale:

L'Ambito è interamente destinato a Servizi pubblici – SP3 Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), da attuarsi tramite un progetto di opera pubblica e/o attraverso modalità di partenariato pubblico privato e/o altre procedure di iniziativa pubblica. In sede di tale progetto di opera pubblica dovranno essere previste e progettate la viabilità per l'accesso all'area, la dotazione di verde e parcheggi pertinenziali della suddetta RSA. Stante la destinazione complessiva a servizi pubblici non è prevista la corresponsione dello standard di qualità.

Si dovrà prevedere la redazione, da parte di tecnico qualificato in materie ambientali, di un progetto del verde idoneo al rafforzamento della Rete Ecologica, con un particolare focus sugli aspetti afferenti le residue naturalità dei luoghi e come migliorarle e implementarle.

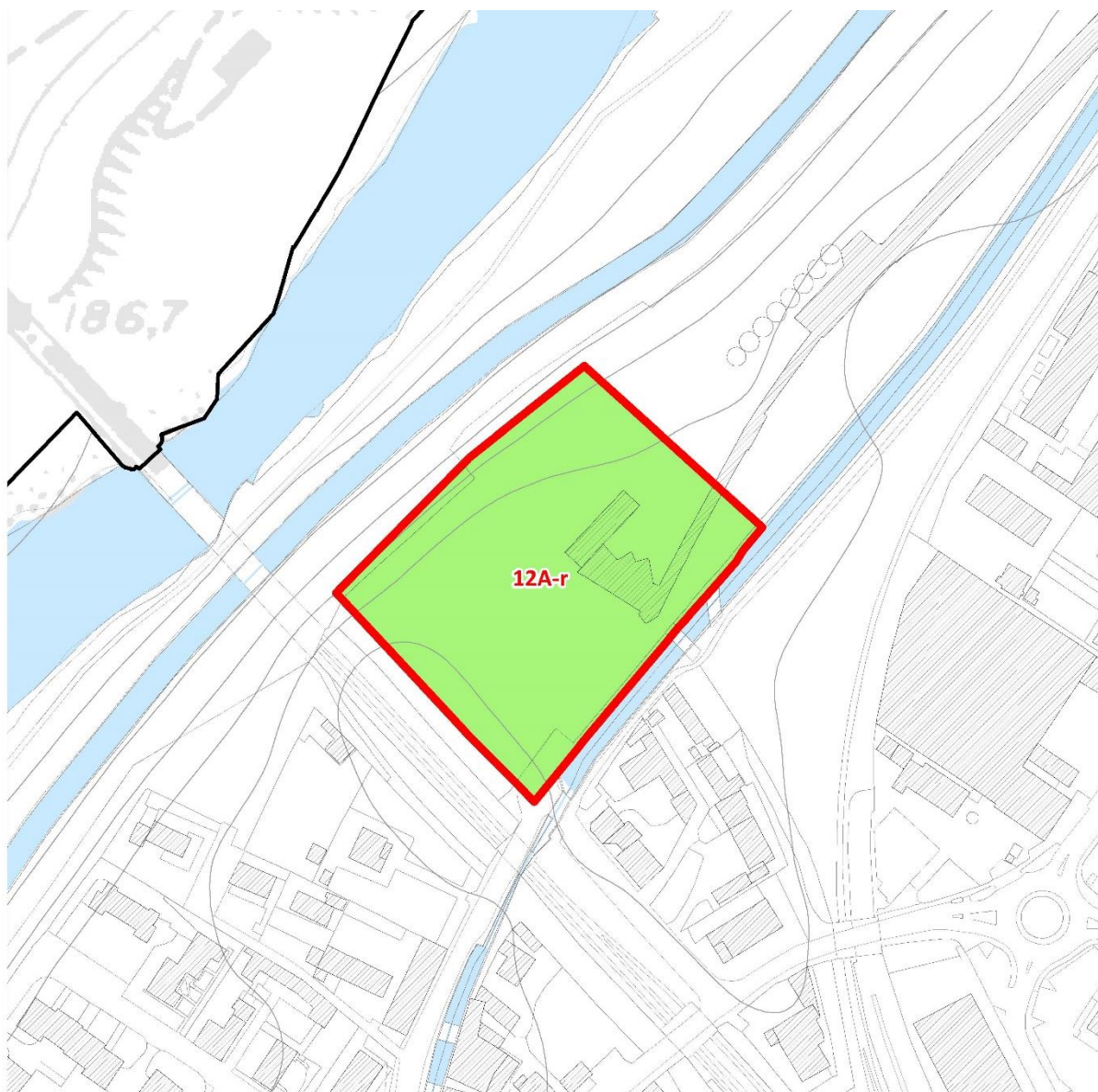


Estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

	Residenziale
	Produttivo - Terziario - Direzionale
	Commerciale
	Indifferenza funzionale
	Servizi pubblici e di interesse pubblico
	Verde mitigativo
	Verde naturale

Previsioni viabilistiche

	Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
	Viabilità di progetto di carattere indicativo

Art. 45 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 B – RECUPERO EX ITALCEMENTI

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. Destinazione prevalente: Residenziale.

2. Estensione: 56.214,00 mq (salvo rilievo topografico)

3. Localizzazione: L'ambito di trasformazione urbanistica n. 12 B è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia – Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico, dalla roggia Fusia, lungo cui scorre la pista ciclo-pedonale Urago – Paratico ed in lato ovest dall'ambito fluviale. In particolare, l'area compresa nell'ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) ed è caratterizzata da una duplice configurazione ambientale e paesaggistica. Una parte è un'area pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, dismesso da anni, mentre una seconda parte è invece costituita da una vasta area a verde (a ripa boscata) che scende verso un corso d'acqua intermedio, ad uso irriguo denominato Seriola Vecchia, per poi estendersi sia a nord che ad ovest fino ad arrivare al Fiume Oglio. La scarpata è caratterizzata da sesti fitti che contribuiscono alla stabilità generale del pendio, con presenza di varie essenze arboree e arbustive, e di specie sarmentose e erbacee, senza tuttavia esemplari di pregio.

4. Utilizzazione-Conformazione: L'area compresa nell'ambito n. 12 B è suddivisa in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto dell'area deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07/04/2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, sono stati realizzati unicamente:

1. per quanto concerne gli interventi di indagine ambientale, venivano predisposti un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, con la quale Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di "prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata" e, di seguito, con la nota sempre di Arpa in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;
2. per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, sono stati rilasciati ed attuati l'Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28/05/2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto ed i Permessi di Costruire n. 327/2007, del 13 maggio 2008, ed il Permesso di Costruire n. 178/2008, del 4 agosto 2008 del 5 agosto 2008, per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interno del comparto;
3. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che in data 3 dicembre 2015 è stata emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e per il ripristino dello stato dei luoghi, Ordinanza successivamente modificata con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016. Per l'esecuzione di tale Ordinanza:

- a. con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni;
 - b. veniva rilasciato in data 13/05/2019 Permesso di Costruire n. 273/2018, per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area;
4. L'area interessata dall'Ambito è stata oggetto di un accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021, finalizzato in sintesi a:
- incentivare il recupero del Comparto dell'ex cementeria Italcementi, individuandolo tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.;
 - ridefinire nell'ambito dello stesso comparto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, considerato che in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con DCC in data 22 marzo 2005, n. 27, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione che si ribadisce non è avvenuta, se non limitatamente ad interventi di indagine e pulizia ambientale e alla demolizione di alcuni fabbricati;
 - ripianificare pertanto il comparto stesso, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);
 - per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova RSA, con la relativa area di pertinenza, nella parte sud del comparto stesso;
 - acquisire pertanto al patrimonio pubblico, il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 quale area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di una nuova RSA.
5. Con atto in data 12/10/2021 a rogito del Notaio Peperoni di Palazzolo sull'Oglio – repertorio n. 16426 – raccolta n. 9441, "Adempimenti in attuazione dell'accordo procedimentale a norma dell'art. 11 della legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativo all'area "ex Italcementi". cessione gratuita di area per servizi pubblici al comune", la società "LEASECO ONE S.R.L.", ha ceduto in cambio di una capacità edificatoria - a titolo di perequazione urbanistica - con Superficie lorda di pavimento (SLP) predefinita pari a mq. 26.000,00 da realizzarsi nel presente Ambito, la piena proprietà di una porzione di area di circa mq. 13.000,00 di superficie, facente parte delle aree di maggiore consistenza già appartenute alla Cementeria Italcementi e precisamente:
- Porzione di fabbricato collabente al piano terra con adiacente area urbana di pertinenza, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio come segue:
- Comune di: PALAZZOLO SULL'OGLIO - Sezione NCT al foglio 4 - mappale 9 sub. 4 in Via Calci n. 9- P. T cat. F/2 (unità collabente);
 - mappale 342 in Via Calci n. 9 - P. T, area urbana di mq. 1.620
- Tali aree sono state classificate dalle presenti norme del Documento di Piano come "AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 A – RECUPERO EX ITALCEMENTI - AREA A SERVIZI PUBBLICI

NUOVA RSA” disciplinato dal precedente Art. 44.

5. Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, 3f, 3g, 3l, fattibilità con consistenti limitazioni e 4a, fattibilità con gravi limitazioni.

6. Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta e 3: media.

7. Vincoli e/o limitazioni d'uso: L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia – Bergamo e per Paratico.

8. Attuazione: Piano Attuativo.

Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. In particolare, l'operatore avrà facoltà di procedere per stralci funzionali, preventivamente determinati, cui saranno parametrati anche i relativi oneri di urbanizzazione, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e con l'impegno del Comune a nominare i collaudatori delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali o unità minime di intervento.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

L'accesso al comparto è previsto dalla viabilità dell'Ambito di Trasformazione n. 12 A; pertanto qualora l'Ambito 12 B dovesse essere attuato prima dell'Ambito di Trasformazione n. 12 B, a carico del presente Ambito dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità di accesso prevista dall'Ambito 12 A.

9. Destinazioni principali: Residenziale, con possibilità di destinare una parte della suddetta SL, comunque non superiore a 13.000,00 mq, a destinazioni Terziario/direzionale/turistico alberghiera/commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali.

In sede di Piano attuativo dovrà essere verificato il fabbisogno di dotazione di servizi pubblici come previste dalle presenti NTA, in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente previste.

10. Destinazioni complementari/compatibili: servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Destinazioni escluse: produttiva, agricola. Tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 sono escluse. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

12. Indici e parametri:

c. Superficie territoriale (St): 56.834 mq (salvo rilievo topografico)

d. SL ammissibile: 26.000 mq di cui: a destinazione residenziale, con possibilità di:

– trasferire una parte della suddetta SL, comunque non superiore a 4.000 mq, sull'area

dell'AdT 13;

- destinare una parte della suddetta SL, comunque non superiore a 13.000,00 mq, a destinazioni Terziario/direzionale/turistico alberghiera/commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali.
- e. Altezza del fronte (Hf): nuove costruzioni: 5 piani FT / 20 m.;
Altezza dell'edificio (Hed):: nuove costruzioni: 5 piani FT / 21 m.;
In caso di recupero di fabbricati esistenti: altezza esistente;
- f. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti); interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10; interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- h. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti secondo stabilito dal PA;
- i. Indice di copertura (IC): 30% ST
- j. Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% ST
- k. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'Art. 24 delle presenti NTA

13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La capacità edificatoria dell'Adt 12B è stata oggetto di un accordo procedimentale stipulato a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021. Con tale accordo è stato tra l'altro previsto che a fronte della cessione gratuita al Comune di Palazzolo sull'Oglio di un'area con superficie di mq 13.000,00, per la realizzazione di una RSA (AdT 12 A), viene riconosciuta all'ADT 12 B, ai sensi dell'articolo 11 – comma 3 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., una capacità edificatoria con Superficie lorda (SL) predefinita pari a mq 26.000. Inoltre, comprese nel perimetro dell'AdT n. 12B, risultano altresì presenti alcune aree già cedute al Comune di Palazzolo sull'Oglio, che dovranno essere destinate ad opere di urbanizzazione e/o a servizi pubblici, ferma restando la possibilità di redistribuire le stesse in funzione del progetto di piano attuativo. Pertanto, la dotazione di aree per servizi pubblici, si intende assolta in forza delle suddette cessioni.
- b. Lo standard di qualità aggiuntivo: è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'Art. 13 delle presenti NTA del DdP.

14. Obiettivi dell'intervento.

Come sopra descritto, l'ambito è relativo all'ex cementificio Italcementi, già oggetto di un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, la cui Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero, è stata successivamente stipulata in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087.

Tale Piano di Recupero era stato approvato in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07.04.2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica.

A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, il comparto è stato interessato da:

- a. una indagine geologica ambientale ai sensi dell'ex D.M. 471/99 secondo le indicazioni del parere dell'A.R.P.A. protocollo n. 6246 del 15 marzo 2005, indagine conclusasi nel 2011, come da nota

di A.R.P.A. del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, A.R.P.A. Dipartimento di Brescia, con la quale si è preso atto dell'assenza di contaminazione;

- b. alcuni titoli edilizi (Permesso di Costruire n. 327/2007, Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008, Permesso di Costruire n. 178/2008) per la demolizione di alcuni fabbricati presenti nel comparto;
- c. alcune prestazioni di bonifica precauzionale da ordigni esplosivi residuati bellici come da nulla osta rilasciato dal Ministero della Difesa – 5° Reparto Infrastrutture di Padova, n. 10185/9.3.2.9/BCM/8530 in data 3 luglio 2009;

d. la realizzazione di una rotatoria esterna all'intersezione tra la via San Pancrazio e la via Malogno. Richiamato quanto sopra e che l'ambito è suddiviso in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio, gli obiettivi per l'Ambito sono quelli di una sua rigenerazione urbana ed in particolare:

per quanto riguarda l'area già interessata dall'ex cementificio, la stessa è destinata ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica, al fine di realizzare un nuovo comparto con destinazioni d'uso più compatibili al contesto in cui si colloca, con la riorganizzazione della viabilità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il reperimento delle aree standard e la dotazione degli standard qualità; per la parte relativa alla ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio, ne dovrà essere prevista la riqualificazione paesistico – ambientale.

15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo schema allegato che individua la superficie fondiaria e le aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi), anche nel rispetto delle classi di fattibilità geologica che interessano l'Ambito.

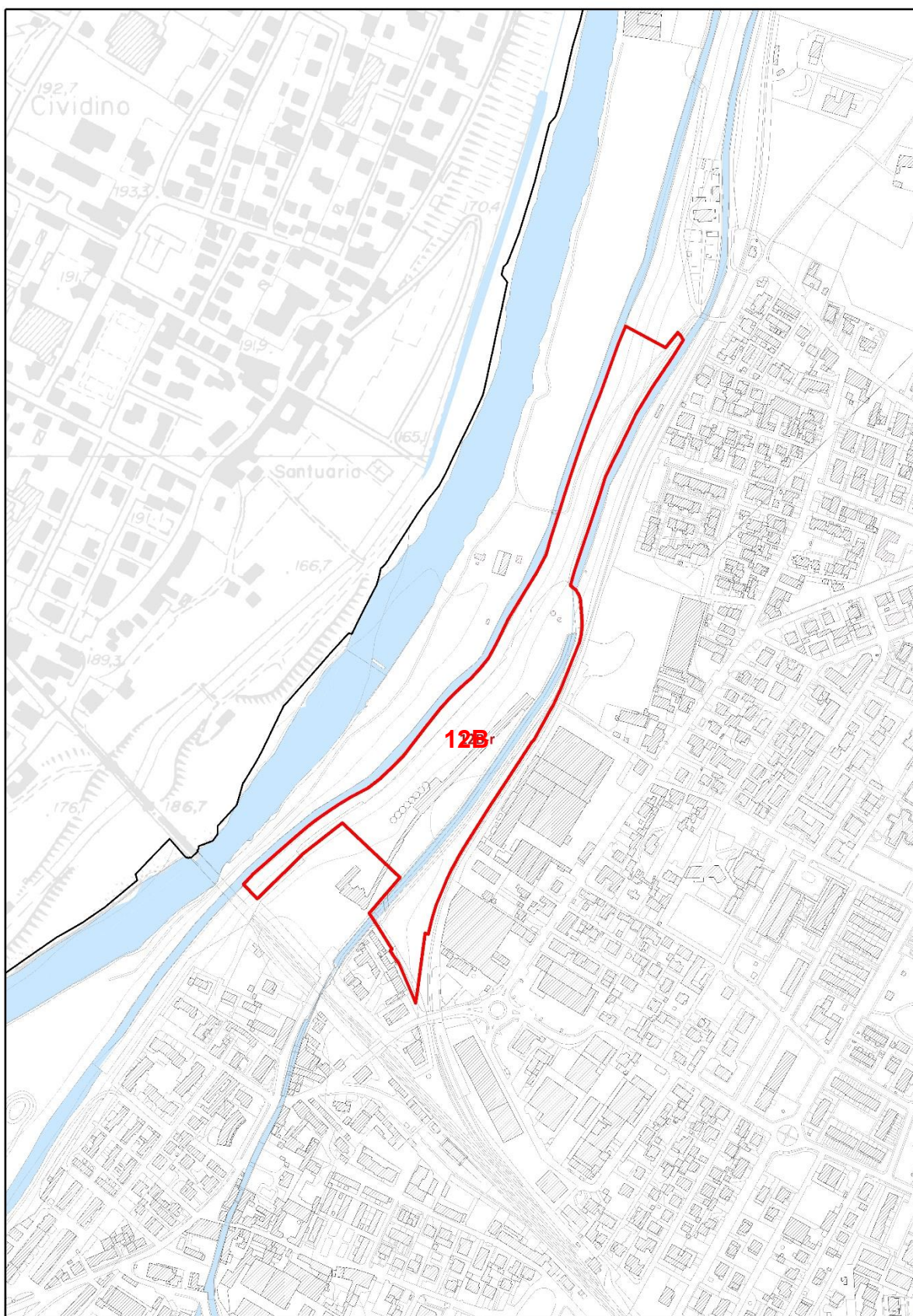
Si dovrà prevedere la redazione, da parte di tecnico qualificato in materie ambientali, di un progetto del verde idoneo al rafforzamento della Rete Ecologica, con un particolare focus sugli aspetti afferenti le residue naturalità dei luoghi e come migliorarle e implementarle.

Il progetto di piano attuativo dovrà prevedere l'implementazione, con la messa a dimora di altre essenze, della consistenza arborea delle ripe sia delle rogge che della strada.

Nell'area già interessata dai precedenti edifici produttivi si prevede la realizzazione/rigenerazione di un nuovo quartiere per la città di Palazzolo. Le superfici lorde previste per complessivi 26.000,00 mq saranno prevalentemente a destinazione residenziale. Tutti i volumi dovranno essere posizionati sul sito in precedenza occupato dagli edifici industriali. Le altezze consentite per l'ambito, con la conseguente possibilità di sviluppo in altezza dei fabbricati, consentono altresì una significativa diminuzione delle superfici coperte rispetto alla situazione preesistente.

All'interno delle fasce di rispetto delle linee ferroviarie che interessano l'Ambito di trasformazione, è consentita unicamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione del nulla osta del Gestore della Rete Ferroviaria, ai sensi dell'articolo 60 del DPR n. 753/1980.

Inoltre, ricordato che l'intero ambito è assoggettato a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, l'attuazione delle previsioni afferenti di tale ambito dovrà essere compatibile con le finalità del vincolo paesaggistico esistente.



1. Estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:5.000



Fotografia aerea



Fotografia aerea

