

Ambito di Trasformazione AT07



Localizzazione: l'area si trova ad est del territorio comunale nella frazione di Provezze ed è individuato catastalmente al Fg. 25 part. 157 (situazione al luglio 2022)

Obiettivi della trasformazione:

- ampliamento residenziale della frazione di Provezze a completamento delle zone urbanizzate presenti lungo la via San Filastro;
- realizzazione di marciapiede e pista ciclabile su sedi separate lungo via Brescia e via San Filastro con realizzazione di nuova piazzola di sosta alla fermata del TPL in corrispondenza della rotatoria esistente

Vincoli: nessuno

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevista è **residenziale** così come disciplinata dall'art. 14 delle "Disposizioni Comuni".

Parametri ed Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **16.394 mq**;
- SLP ammessa: **max 3.500 mq**;
- Rc: 40%;
- H max: 7,50 m;
- Vp = 35%
- DC - Distanza dai confini: minimo 5,00 m verso l'esterno dell'ambito;
- DS - Distanza dalle strade: 5.00 m;
- DF- mt. 7.50 tra i fabbricati interni al perimetro dell'ambito.

Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari, plurifamiliari e a schiera con fronte massimo di 20mt. con il secondo piano mansardato

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata dall'**art.6** del PdS. La quota rimanente non reperita della dotazione minima sarà monetizzata ai sensi dell'**art.8** del PdS.

Dotazione aggiuntiva

Ai sensi dell'**art.7 del PdS**: finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e parziale della dotazione aggiuntiva a discrezione dell'Amministrazione Comunale:

- viabilità: accesso e uscita a senso unico sulla via San Filastro. In sede di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale può valutare eventuale altro ingresso a nord del comparto sulla via san Filastro per una migliore gestione della circolazione veicolare e ciclabile/pedonale. In corrispondenza dell'ingresso e dell'uscita, sono da prevedere opere stradali di rallentamento del traffico e gestione delle intersezioni;
- realizzazione, cessione all'AC e manutenzione per tutta la durata della convenzione di area con funzione ecologica e ambientale per una superficie minima di mq 2.520 nella porzione nord dell'ambito. Tale area assolve alla funzione di "buffer" tra la trasformazione e il nucleo di antica formazione di Riva ed è funzionale al progetto di rete ecologica, unitamente alle altre opere prescritte dalle presenti norme. Tale area concorre anche alle opere di compensazione ecologica, la cui entità deve essere proporzionale all'estensione del territorio trasformato e delle sensibilità paesaggistiche degli ambiti interessati in quanto l'ambito risulta interno agli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale" (Rif. artt. 67 e 69 Normativa PTCP) per i quali si rimanda alle norme dell'art. 48 inerenti la "ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" (parere Provincia);
- realizzazione di fascia alberata costituita da doppio filare lungo il margine est dell'ambito, a confine con la zona agricola. Tale area sarà da cedere all'Amministrazione comunale alla scadenza della convenzione. Fino a quel momento la manutenzione è a carico dell'operatore che periodicamente dovrà effettuare le adeguate manutenzioni;
- i parcheggi ad uso pubblico devono trovare collocazione in prossimità delle residenze;
- riqualificazione della via San Filastro con realizzazione marciapiede e pista ciclabile su sedi separate lungo la via San Filastro
- predisposizione di progetto esecutivo per la realizzazione di pista ciclabile lungo la via Brescia in raccordo con quanto previsto lungo la via San Filastro e per realizzazione di adeguata fermata esistente del TPL in corrispondenza della rotatoria all'incrocio tra la via Brescia, via San Filastro e Via Monsignor Luigi Daffini; nell'ottica di quanto esposto,

l'operatore dovrà corrispondere anche il versamento all'AC del corrispettivo per l'acquisizione bonaria delle aree necessarie alla realizzazione delle opere;

- Al fine di evitare criticità in sede di realizzazione/messa in servizio della fermata riqualificata, nonché criticità sul servizio durante i lavori di riqualificazione dei tratti di viabilità interessati, si chiede che vengano rispettate le seguenti indicazioni:
 1. Il progetto esecutivo di riqualificazione delle fermate venga sottoposto ad una verifica preventiva all'Agenzia TPL al fine di consentire la rispondenza alla normativa di settore in quanto diversamente l'Agenzia TPL non potrebbe autorizzare le aziende che svolgono il servizio ad utilizzare la fermata;
 2. Venga contattata l'Agenzia in sede di predisposizione dei lavori per prevedere eventuali variazioni di servizio di TPL dovute a chiusure di parti della viabilità (eventuali variazioni di percorrenza che portano un incremento dei km a carico dell'azienda, comportano costi aggiuntivi per il richiedente) nonché l'attrezzaggio di una fermata temporanea per il periodo di vigenza dei lavori in prossimità della fermata esistente; (parere Provincia di Brescia)
- realizzazione delle forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere.

Modalità attuativa

Piano Attuativo ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R.12/2005.

Prescrizioni particolari

- tutela paesistica:
 - adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
 - fascia di mitigazione ambientale: aree boscate con specie autoctone ad alto fusto lungo il margine con la zona agricola e nella porzione a nord più vicina al nucleo di antica formazione di Riva;
 - obbligo parere della Commissione Paesaggio ai sensi dell'art.31 delle Disposizioni Comuni relativamente al planivolumetrico (masterplan) del Piano Attuativo e ai successivi singoli progetti edilizi delle residenze
- studio di dettaglio riguardo la componente geologica, idrogeologica e sismica dell'area in relazione al contesto più allargato della zona (parere ARPA)
- ottemperare a quanto stabilito dal RR n. 2/2006 circa le disposizioni per il risparmio e il riutilizzo della risorsa idrica (installare contatori per ogni unità abitativa, dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idricosanitari, reti di adduzione in forma duale, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche) (parere ARPA)
- in fase di progettazione attuativa sono da ricercare forme tipologiche, di composizione e di ubicazione dei manufatti che, minimizzando l'impermeabilizzazione del suolo e ricercando la compattezza col nucleo esistente, possano inserirsi nel contesto migliorandone le qualità ambientali e paesaggistiche, con l'ausilio delle opere di mitigazione e di inserimento paesaggistico necessarie (parere Provincia di Brescia)

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica;

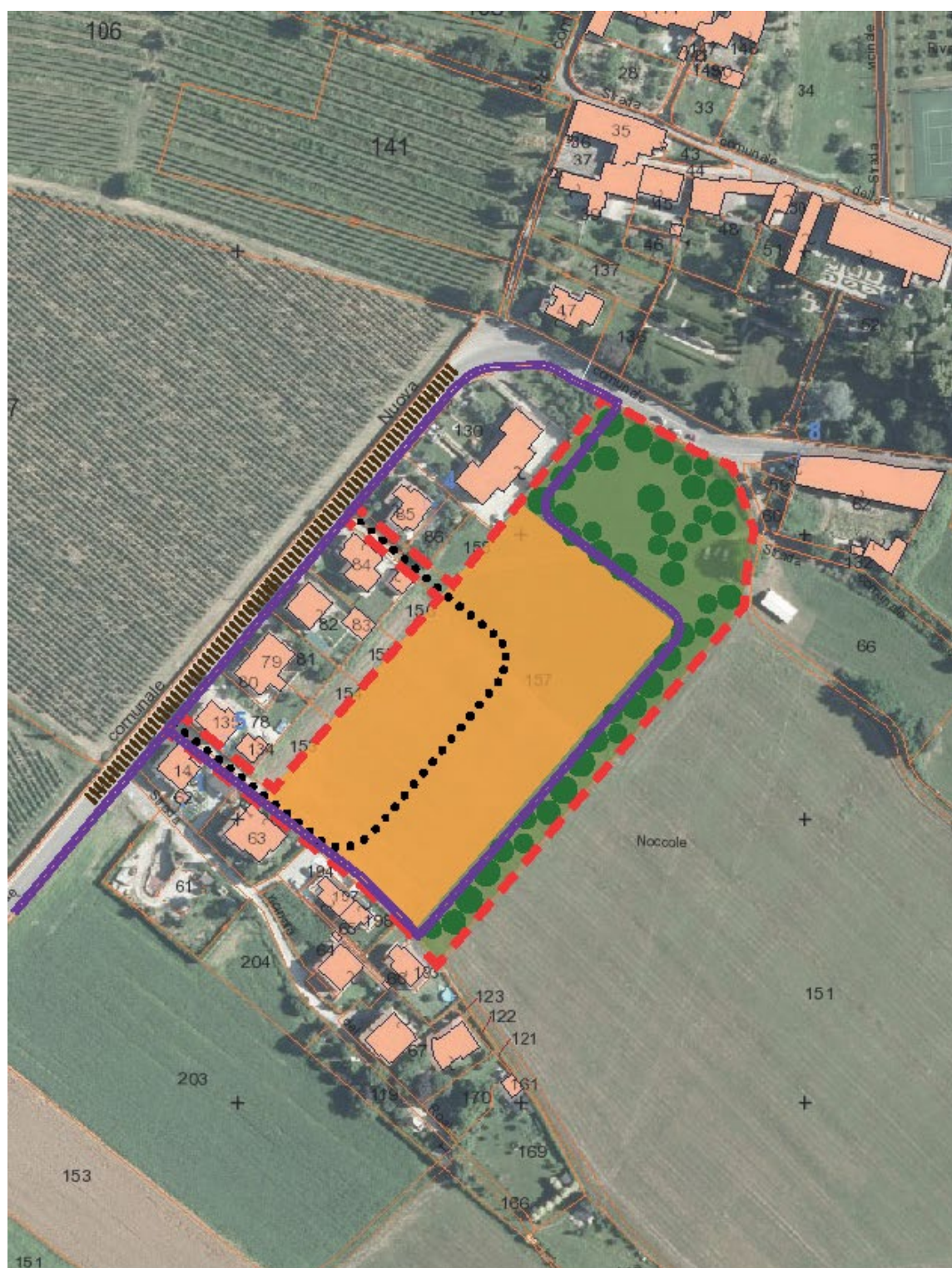
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione comunale solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.

Rete Ecologica Comunale (REC)

- progetto da redigere ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Comuni con particolare attenzione alla presenza del varco ecologico. Ai fini di dare attuazione al suddetto varco, il progetto deve prevedere la "direzione di permeabilità" individuata nella tav. 10c del Documento di Piano "Rete Ecologica Comunale".
- l'area, alle varie scale di indagine, è interessata dai seguenti elementi:
 - RER: elementi di secondo livello
 - REP: aree ad elevato valore naturalistico (art.44 NTA del PTCP) + Varchi a rischio di occlusione (Art. 52 NTA PTCP)
 - REC: rete ecologica comunale primaria- Aree del sistema produttivo rurale (art.32 comma 7.4 Disposizioni Comuni delle presenti NTA) + varco ecologico provinciale

Rete Verde Paesaggistica Comunale (RVPC):

- area ad elevato valore naturalistico + ambiti agricoli di valore paesistico ambientale - tav.11 DdP (art.33 delle Disposizioni Comuni delle presenti NTA)



perimetro ambito



area edificabile



area per mitigazioni ambientali e
compensazione ecologica



viabilità carraia di progetto



viabilità ciclabile di progetto



riqualificazione via San Filastro