



Estratto mappa catastale foglio n. 35

scala 1:5000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:5000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

AdT 7

INQUADRAMENTO

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: fg.35 - 24,25,26p,27p,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,42,62,63p

Superficie catastale stimata: 23.184 mq

Superficie aerofotogrammetrico: 23.184 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 3c(parte),3d(parte),4a(parte)

Classi di sensibilità paesaggistica: Alta, molto alta (parte)

Classi acustiche: classe III,V, VI

LEGENDA

 Ambito di trasformazione



Estratto ortofoto

scala 1:5000



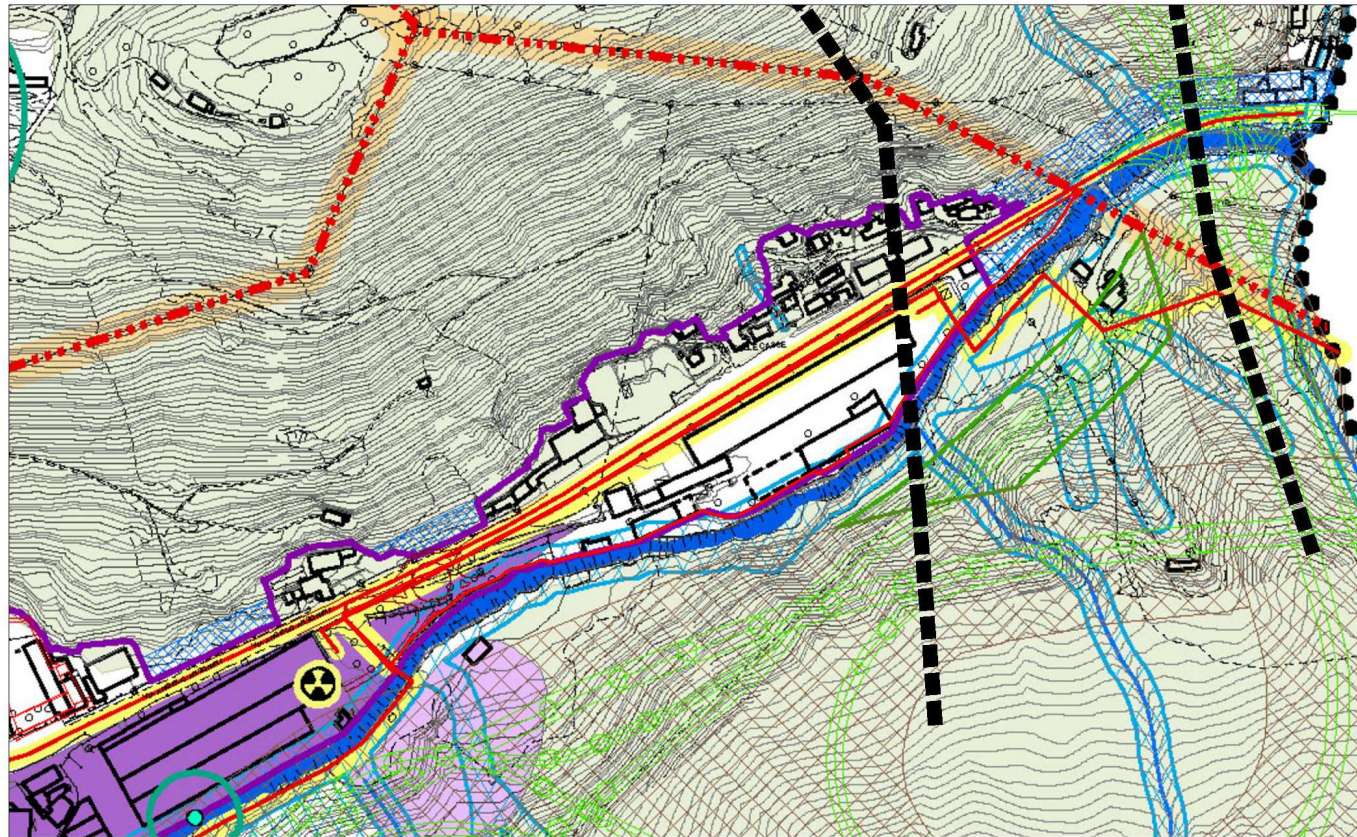
Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (2013)

AdT 7

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



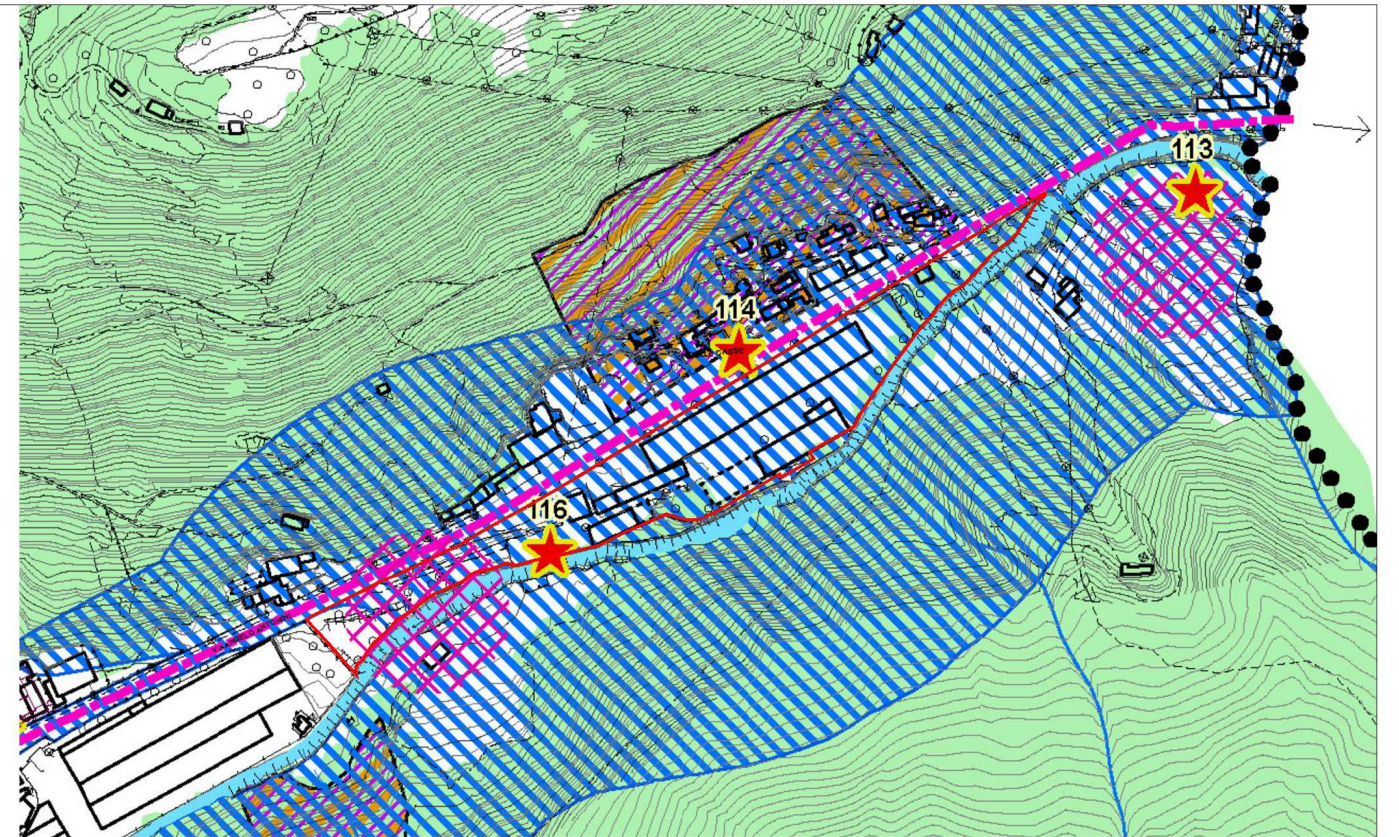
Vincoli Amministrativi

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Vincolo idrogeologico**
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli di polizia idraulica**
- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Vella e torrenti principali
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**
- AMBITO TERRITORIALE RP**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento
- AMBITO TERRITORIALE RSCM**
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**
- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)
- Zona di rispetto**
- Zona di rispetto cimiteriale
- Allevamenti**
- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)
- Rete elettrica**
- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne
- Perimetrazione centro abitato C.A.**
- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia Variante Sp. n. 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopeditone Ponte Zanano
- Fasce di rispetto viabilità**
- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m
- Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto**
- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A. - 10m dentro C.A.)
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)
- Metanodotto**
- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto
- Ossigenodotto**
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m
- AIA**
- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"
- Polveri radiocontaminate**
- Localizzazione deposito temporaneo
- Sito da bonificare**
- Area interessata dalla bonifica
- Incendi**
- Area percorse dal fuoco
- Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane**
- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio
- Varchi insediati a rischio della REP



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P.
- Zone gravate da usi civici
- Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42**
- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati
- Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 ****
- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)
- Boschi (comma g) - Piano Indirizzio Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017**
- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili
- Ambiti a rischio archeologico**
- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico
- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo
- Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R.**
- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)
- EDIFICI VINCOLATI**
- 1- Complessi "le Calchiere";
- 2- Biblioteca comunale "Palazzo Ballo";
- 3- Alloggi E.R.P. via Dante;
- 4- Alloggi E.R.P. via Gremone;
- 5- Alloggi E.R.P. via Panseira;
- 6- Alloggi E.R.P. via Roma;
- 7- Alloggi via S. Emiliano 27 (Decr. 27/8/2013);
- 8- Alloggi E.R.P. via Tasso;
- EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P.**
- 32 - Casa in via Marconi - ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano
- 33 - Casa fortificata Conelli "il Castello", loc. Monte Costa
- 34 - Casa colorata Madonna di Campel, loc. Valle di Sarezzo
- 35 - Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
- 36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
- 37 - Santella della Pietà
- 38 - Cappella di via Gremone

- 9- Alloggi E.R.P. via Panseira 5;
- 10- Alloggi E.R.P. via Panseira 7;
- 11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;
- 12- Immobile ex - Cigolini;
- 13- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/09/2007);
- 14- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;
- 15- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolato anche con D.M. 12/02/1912);
- 16- Santuario di S. Emiliano e rifugio estivo;
- 17- Ufficio comunale;
- 18- Santuario Madre del Redentore;
- 19- Ex canonica, sede alpini;
- 20- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";
- 21- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;
- 22- Palazzo Coruli (vincolato anche con DM 22/04/1985);
- 23- Chiesa di S. Martino Vesovio e complesso Suore Ancelle della carità;
- 24- Oratorio di Nobili;
- 25- Canonica chiesa di S. Bernardino;
- 26- Chiesa di S. Bernardino;
- 27- Scuola dell'infanzia Pio X;
- 28- Canonica parrocchia SS. Faustino e Giovita;
- 29- Cimitero di Sarezzo
- 30- Casa RUT

- 39 - Chiesetta di S. Carlo, loc. Cagnaghe
- SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**
- 60 - Frazione Nobili: reperti preistorici e romani;
- 102 - Frazione Nobili: epigrafe romana, centro storico;
- 103 - Frazione Nobili: Ponte età romana;
- 104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;
- 105 - 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;
- 106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;
- 107 - Chiesa del SS. Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;
- 108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture e monetazione di epoca romana;
- 109 - Località Breda, via delle Bombe 21, centro sportivo: 23 sepolture a inumazione a cassa;
- 110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;
- 112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ed inumazione alla cappuccina;
- 113 - Località Termini, Valletta Valtungia: materiali ceramici epoca incerta;
- 114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;
- 115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;
- 116 - Reperto archeologia industriale (prop. Polotti);
- A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);
- B - Ponte epoca romana;

scala 1:5000



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

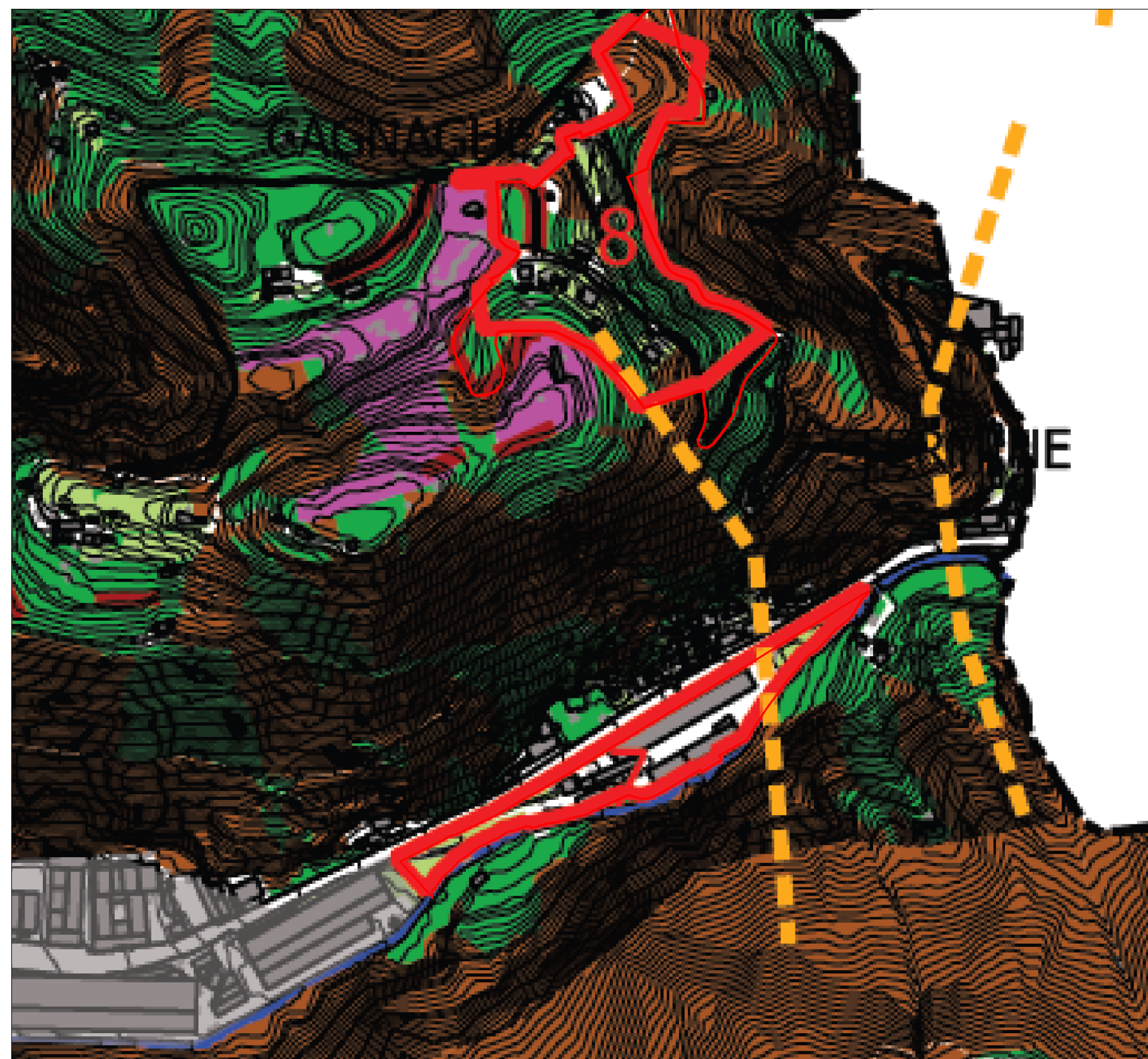
VIA ANTONINI

AdT

7

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE
(REC)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



Legenda

punti_conflicto_prov



elementi_lineari_rete_prov

BS17 - Corridoi fluviali principali

BS25 - Varchi insediativi a rischio

BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione

principali_barriere_insediative

LEGENDA

- Confine Comunale
- ▨ Parcheggio uso pubblico
- Mitigazione
- * Area con presenza di reperti di archeologia industriale
- ▭ Ambito di trasformazione
- ▨ Poligono edificatorio
sedime indicativo con n° piani previsti
- ▨ Verde pubblico
- 🚌 Eventuale fermata Bus
- Sede stradale in progetto
- ▲ Accessi ai lotti
- Verde di tutela fluviale
e per varco ecologico



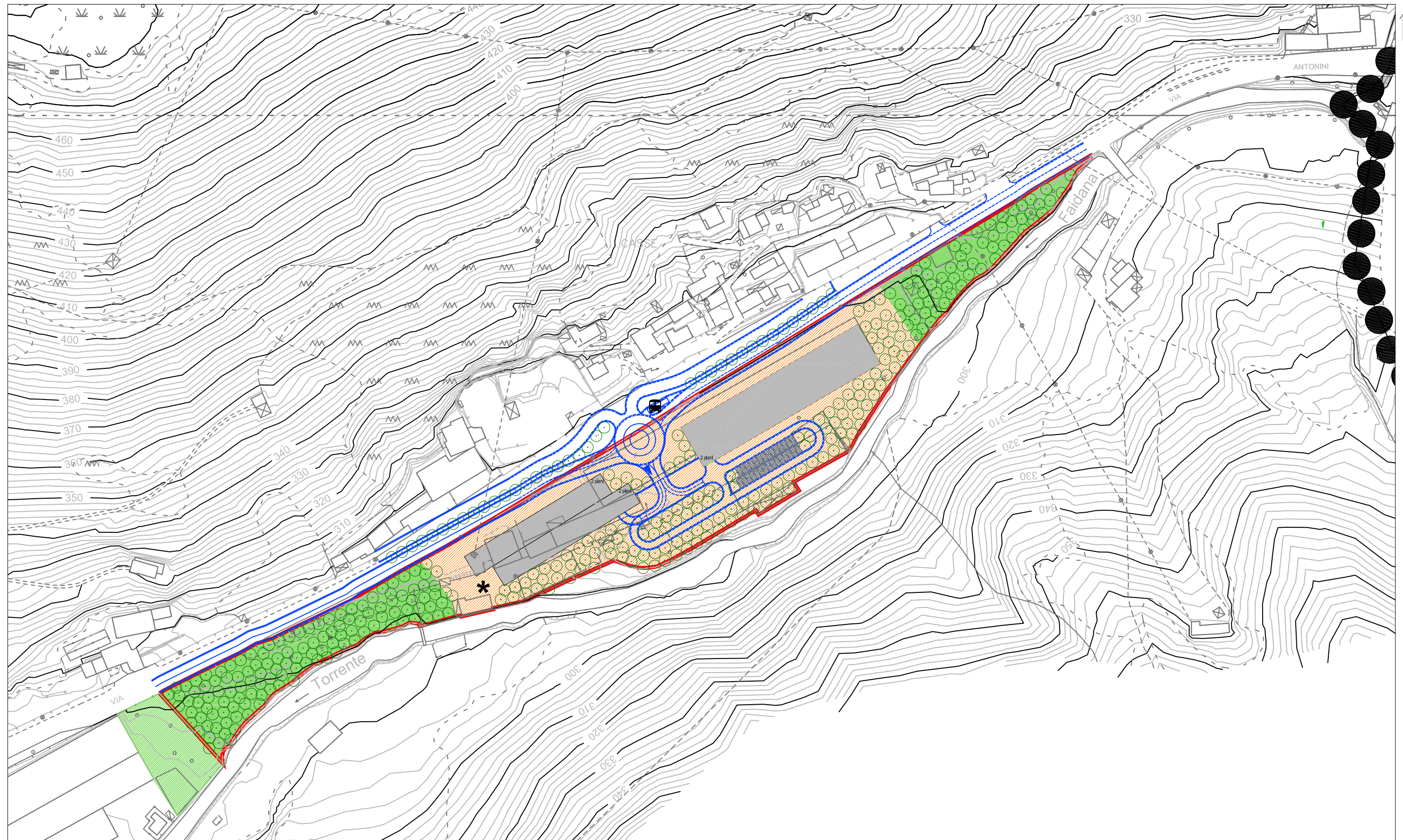
Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

AdT 7

INDIRIZZI PROGETTUALI
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DELLE OSSERVAZIONI (2013)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



scala 1:2000

LEGENDA

-  Confine Comunale
-  Raccordo Autostrada A4 e la Val Trompia
(del CIPE 12 del 27/05/2004)
-  Mitigazione
-  Ambito di trasformazione
-  Poligono edificatorio
-  Verde di tutela fluviale
e per varco ecologico
-  Rotatoria in progetto
-  Area con presenza di reperti
di archeologia industriale
-  Verde pubblico esistente
-  Verde pubblico di progetto



Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

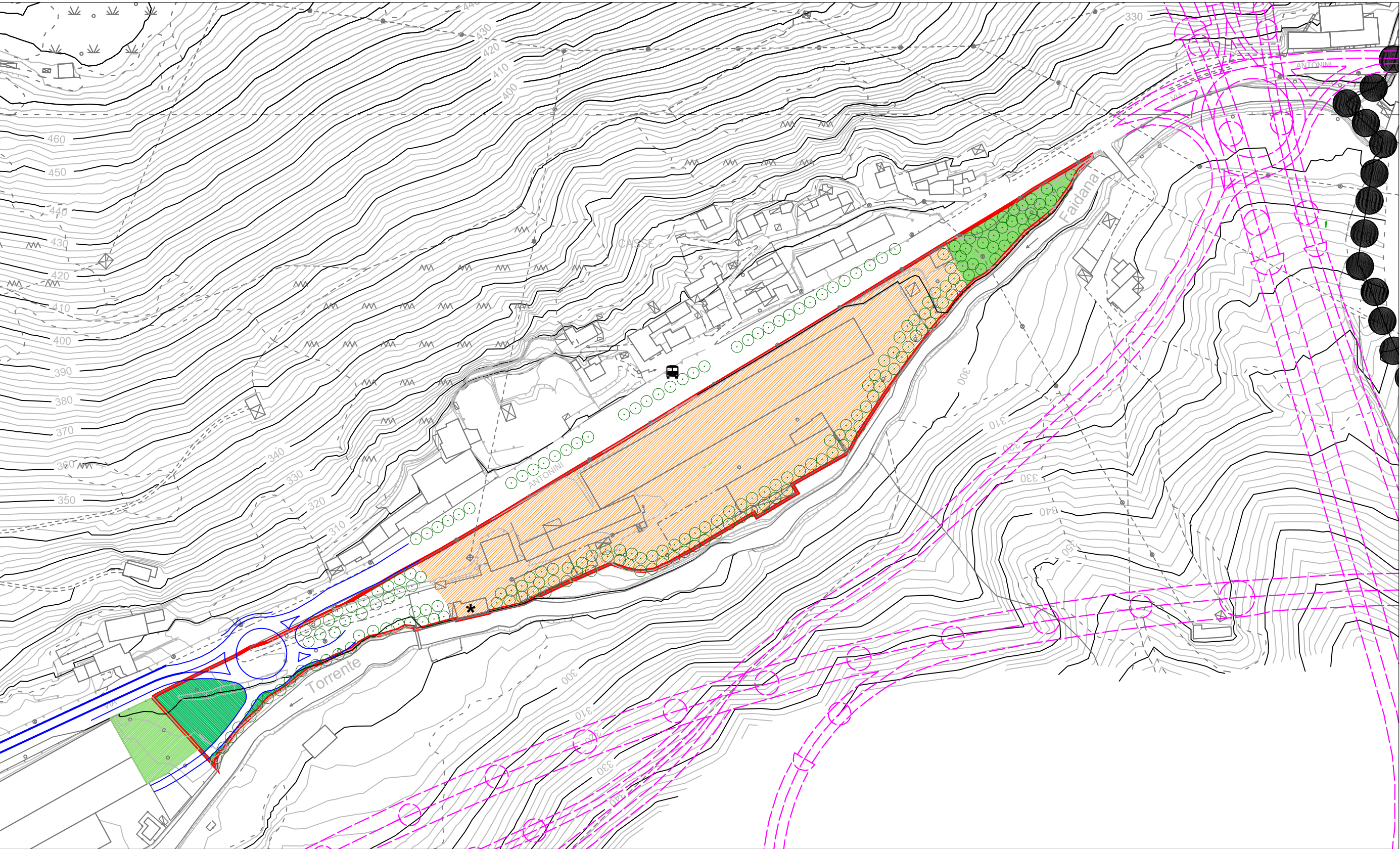
INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

7



scala 1:2000

AMBITO – 7

in via Antonini
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 7.

Il sito, compreso tra via Antonini e il torrente Gobbia, è caratterizzato dalla presenza di fabbricati a uso produttivo dismessi, prossimi a edificazioni a destinazione parzialmente residenziale e contiguo ad aree agricole a sud-ovest (vedi allegate tavole “*Inquadramento*” e “*Previsioni di contesto*”); conseguentemente il Piano, in coerenza con l’analoga previsione del previgente P.R.G., ha programmato la riconversione e riqualificazione dell’area.

Obiettivi generali

- riqualificazione urbanistica e funzionale del patrimonio edilizio esistente, anche con sostituzione dei fabbricati, i cui caratteri tipologici ed edilizi risultano degradati e parzialmente incoerenti con il contesto;
- riqualificazione della viabilità pubblica, al fine di assicurare il collegamento dell’ambito con via Antonini mediante l’accesso attraverso un’intersezione a rotatoria;
- tutela e messa in sicurezza delle sponde del torrente Gobbia;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso produttivo o terziario-commerciale;
- realizzazione di servizi (parcheggi e verde di arredo), necessari ai nuovi fabbricati;
- realizzazione di aree di mitigazione ambientale;
- tutela del “varco a rischio” della rete ecologica a nord-est.

Destinazione d’uso

principale: attività produttive o attività terziarie-commerciali;
tali destinazioni d’uso sono alternative;

complementare:

- depositi e magazzini per il commercio all’ingrosso,
 - attività di autotrasporto,
 - artigianato di servizio,
 - residenza dell’imprenditore e/o di custodia;
- limitatamente alla **destinazione d’uso** principale per attività terziarie-commerciali sono consentite anche:
- attività di ristorazione e di ristoro,
 - attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
 - attività private di servizio,

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: impianti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale; aziende insalubri di prima classe e in genere attività che generino emissioni polverose, odorose, acustiche o vibrazioni rilevanti; aziende a Rischio d’Incidente Rilevante; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita; residenza.

Edificabilità

superficie lorda di pavimento non superiore al 130% della **superficie lorda di pavimento** esistente, **rapporto di copertura** non superiore a m^2/m^2 0,50 incrementabile a m^2/m^2 0,60 attraverso adeguata compensazione economica e/o in termini di realizzazione di opere per la quota eccedente (+10%) indipendentemente dalla destinazione d’uso, considerata la collocazione dell’area, la sua conformazione, le caratteristiche

dell'edificazione adiacente e la contiguità con aree agricole.

Modalità d'attuazione: **piano attuativo** d'iniziativa privata, di cui agli artt. 7.1 e 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare entro il perimetro del poligono edificatorio identificato nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e concorrere a ridefinire un margine urbano identificabile a sud, seppure non continuo, ma intervallato da ampi spazi che consentano di costituire legami fisici e visuali con il torrente Gobbia e il versante collinare a sud-ovest (*aree boschive*). Dovrà inoltre garantire la permeabilità del "varco a rischio" della rete ecologica a ovest, meglio identificato nell'allegato estratto "*Vincoli amministrativi*". Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

In particolare dovrà essere rispettata:

- la modalità d'organizzazione della viabilità pubblica, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Antonini;
- la salvaguardia degli spazi a sud-ovest e a nord-est del previsto "poligono edificatorio", al fine di assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle e la tutela del "varco a rischio" della rete ecologica a nord-est;
- la mitigazione delle edificazioni esistenti a nord mediante filari di alberi, da porre a dimora lungo via Antonini, particolarmente nel caso l'intervento sia previsto a **destinazione d'uso** produttiva; si dovranno inoltre valutare anche eventuali interventi di mitigazione tra via Antonini e le nuove edificazioni previste, tenuto conto della loro altezza, delle caratteristiche architettoniche e della destinazione d'uso dei fabbricati;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il torrente di fondo valle.
- la tutela dei reperti di archeologia industriale presenti nell'area;
- la riorganizzazione dell'edificato, con demolizione, senza ricostruzione, dei fabbricati, privi d'interesse storico, più prossimi al torrente Gobbia;
- la mitigazione delle nuove edificazioni verso il torrente Gobbia, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti;
- la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Gobbia, con tecniche d'ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di adeguati spazi per parcheggio, rapportati alla **destinazione d'uso** prevista, sia all'aperto che sottostanti le nuove edificazioni;

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica del possibile rischio idrogeologico e di vulnerabilità dell'acquifero (classe 4a, 3c, 3f).

c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della

Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

d – Ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è condizionata alla preliminare verifica che la tipologia di attività produttiva preesistente non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo.

e – Nel caso l'intervento sia previsto a **destinazione d'uso** produttiva, dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni residenziali presenti a nord.

f – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale** desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*la tutela e la salvaguardia degli ambienti fluviali e del reticolo idrografico*", della Relazione, compresi in detto documento.

g – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree ripariali (torrente Gobbia), prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

h – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificate nell'allegata tavola "*Inquadramento*", indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

Con riferimento alla titolarità della proprietà dell'immobile identificato al foglio n. 31, particella n. 62 e del sedime dell'antica strada comunale per Lumezzane, il Comune di Sarezzo dichiara la propria disponibilità alla rinuncia al titolo di co-attuatore dell'Ambito di trasformazione. Trattandosi di beni patrimoniali comunali la scelta dovrà essere validata all'interno di un atto del Consiglio comunale che dovrà chiarire in dettaglio le modalità di cessione del mappale 62 e di declassamento e trasferimento di titolarità del sedime dell'antica strada comunale. Per la definizione dei dettagli tecnico formali ed economici, si rinvia alla successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica.

i – Considerato che l'area è sottoposta a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

l – Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017.

m – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della

competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi d'interesse generale per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalle nuove attività da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e definita nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione, è determinata nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- **modalità di collegamento dell'ambito con via Antonini:** qualora, al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo di attuazione dell'ambito, l'intersezione a rotatoria tra via Antonini e il nuovo raccordo autostradale della Valtrompia sia in corso di realizzazione oppure sia già stata eseguita, il collegamento dell'ambito con via Antonini dovrà essere preferibilmente realizzato mediante una viabilità di collegamento con la predetta rotatoria.

Qualora invece la rotatoria tra via Antonini e il nuovo raccordo autostradale della Valtrompia non sia in esecuzione o già eseguita, oppure non sia tecnicamente possibile utilizzare tale rotatoria per completare i collegamenti in sicurezza con il comparto, la connessione tra l'ambito di trasformazione e via Antonini dovrà avvenire esclusivamente mediante la realizzazione della rotatoria prevista dal Piano a sud-ovest.

In attesa della realizzazione della rotatoria del raccordo autostradale, per l'accesso al comparto potrà essere consentita la realizzazione, in via del tutto transitoria, di una terza corsia centrale in via Antonini. ... Le modalità, le condizioni e le tempistiche massime di attuazione di tale intervento stradale temporaneo dovranno essere definite puntualmente nella convenzione urbanistica.

Ogni onere per la realizzazione della connessione fra l'ambito di trasformazione e via Antonini dovrà essere assunto dall'Attuatore, mentre la procedura per l'acquisizione di eventuali aree, di proprietà diversa da quella dell'Attuatore, necessarie per la realizzazione del suddetto collegamento, sarà condotta dall'Ente comunale con oneri a totale carico dell'Attuatore;

- riqualificazione delle fermate F14 e F15 del **trasporto pubblico locale**, di concerto con i competenti uffici provinciali (vedi scheda "*Fermata F14-F15*" fascicolo allegato al Piano dei Servizi "*Allegato A – Fermate trasporto pubblico*");

- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree destinate a **verde pubblico, di tutela fluviale ed ecologica**, e realizzazione delle necessarie opere per il loro recupero ambientale;
- realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico e/o privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla **destinazione d'uso** prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 17 delle N.A.;
- **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.

La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la riconversione ovvero ampliamento del sito industriale dismesso, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento “*Indirizzi*”, cap. 4.6. “*Modalità di attuazione delle trasformazioni*” del Documento di Piano e tenuto conto della **destinazione d'uso** prevista per l'intervento.

La partecipazione economica compensativa è dovuta nei casi di cambio di destinazione d'uso dell'ambito, comprensivo di eventuali incrementi della **superficie lorda di pavimento**, con destinazione produttiva per la sola parte in incremento.

Al fine di trovare un'adeguata compensazione economica relativa all'incremento del **rapporto di copertura** (+0,10%) rispetto a m²/m² 0,50, originariamente previsti dal P.G.T., si ritiene possibile fare riferimento al meccanismo stabilito per la determinazione della partecipazione economica compensativa al fine di valutarne la ragionevolezza.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 8,50, misurata dalla quota media di via Antonini, misurata nel tratto antistante il “*poligono edificatorio*”, identificato nell'allegato elaborato grafico “*Indirizzi progettuali*”, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (all'esterno del predetto “*poligono edificatorio*”, m 20,00 da via Antonini).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Distanza dai corpi idrici non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del

documento "*Individuazione del reticolo idrico minore*", di cui all'art. 9 delle N.A..

Norme esecutive

a – mitigazione delle edificazioni esistenti a nord e delle nuove edificazioni previste a sud, mediante alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*"; da porre a dimora lungo via Antonini, particolarmente nel caso l'intervento sia previsto a **destinazione d'uso** produttiva;

b – il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta tutela del corpo idrico superficiale e degli aspetti di pregio naturalistico del luogo; della percezione paesaggistica, con particolare attenzione alla scelta delle specie arboree e arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione pubblica;

c – la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Gobbia, dovrà essere realizzata anche avvalendosi delle tecniche d'ingegneria naturalistica;

d - i parcheggi di uso pubblico dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi all'aria aperta dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, dell'art. 26 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione.

b - Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo. Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Saranno da preferire coperture "a verde", a bassa manutenzione, anche per favorire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di "invarianza idraulica".

c - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

d - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

e - I parcheggi privati e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A..

f - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A., in particolare lungo i confini che prospettano verso il territorio agricolo e lungo i corpi idrici perimetrali all'ambito; allo scopo, nel piano attuativo, dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde", finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio e a tutela delle abitazioni esistenti a nord-ovest. Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

g - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

