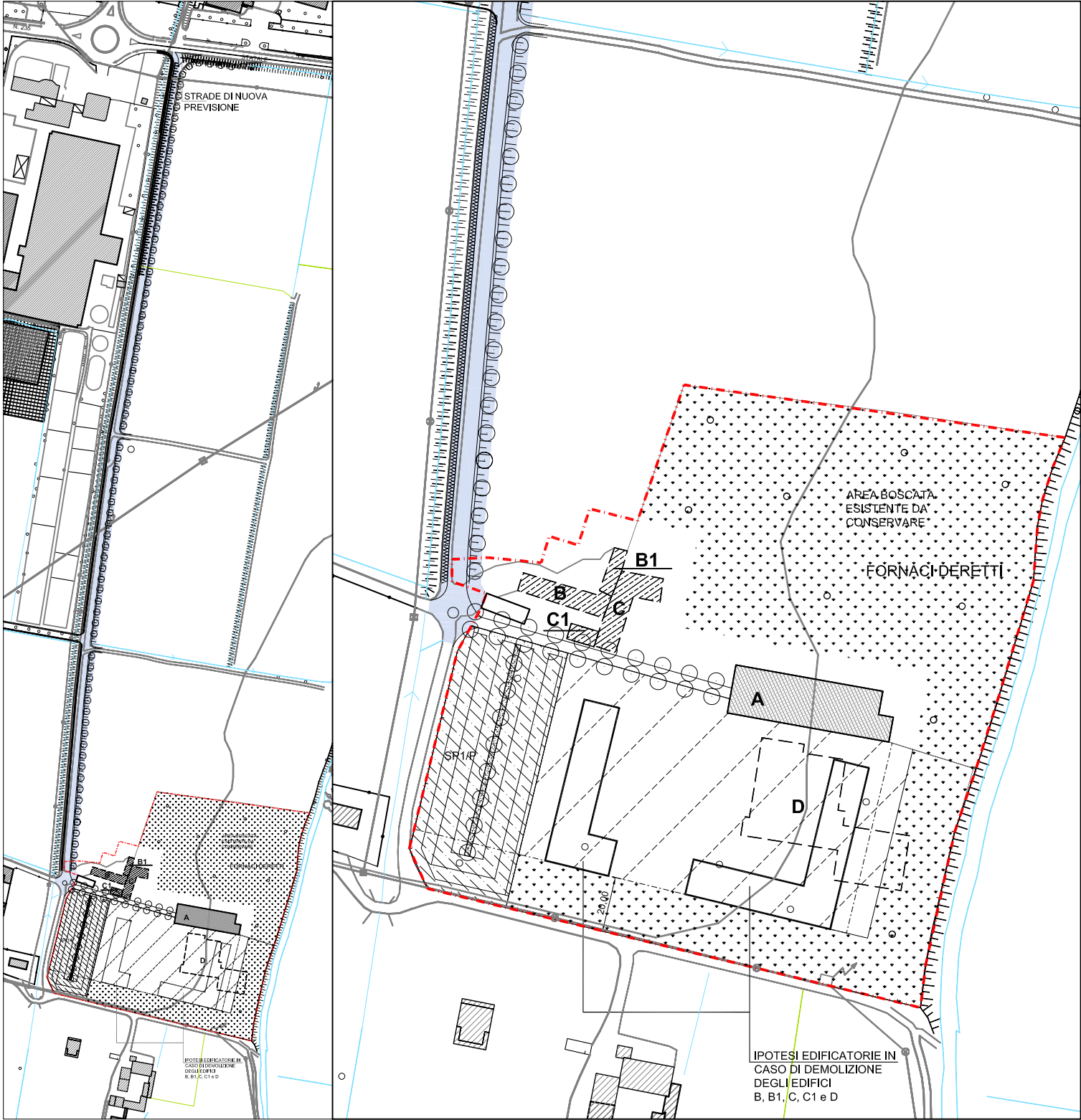


Pil Ex Fornace Deretti
PROGETTO: MODALITA' DI INTERVENTO SULL' ESISTENTE



LEGENDA

PERIMETRAZIONE COMPARTI

LOTTO DESTINATO ALL'EDIFICAZIONE

LIMITE ARRETRAMENTO EDIFICATORIO

RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE E DI AREA PUBBLICA

EDIFICI ESISTENTI PER I QUALI E' AMMESSA LA DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE O SOGGETTI A SPECIFICHE MODALITA' DI INTERVENTO

EDIFICI ESISTENTI DA CONSERVARE SOGGETTI A SPECIFICHE MODALITA' DI INTERVENTO

EDIFICI ESISTENTI PER I QUALI E' AMMESSA LA DEMOLIZIONE

IPOTESI DI EDIFICI DI NUOVA REALIZZAZIONE

ACCESSI CARRAI PREFERENZIALI

STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE A VERDE PUBBLICO - SP2/v4

STANDARD A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI - SP1/P

VERDE DI ARREDO IN FREGIO ALLE INFRASTRUTTURE VARIE

PISTA CICLOPEDONALE

FILARE DI ALBERI

AREA BOSCATTA DA MANTENERE

Programma Integrato di intervento - Ex Fornace Deretti

SCALA 1:5000 - 1:2.000
MARZO 2011

Localizzazione:
l'ambito in oggetto si trova a ovest del territorio urbanizzato, a confine con il comune di Castel Mella.

Caratteri morfologici dell'area:
il comparto interessa l'area produttiva della Fornace Deretti, che risulta dismessa da lungo tempo.

Obiettivi dell'intervento:
recupero dell'ambito dismesso con controllo del peso insediativo;
riqualificazione della viabilità esistente in funzione della dotazione di idonea viabilità di accesso;
completamento del sistema viabilistico e ciclopedonale della zona est di Torbole attraverso la realizzazione del tratto est della connessione tra v. san Filastrio e v. Castel Mella, da quest'ultima fino all'area sportiva di nuova previsione;
estensione della rete ciclabile mediante l'individuazione di un tracciato nell'area boscata, posta nel settore nord dell'ambito, per il quale si dovrà prevedere la possibilità di realizzare un collegamento con il territorio di Castel Mella per mezzo di un ponte sul torrente Mandolossa la cui realizzazione è prevista a carico dell'A.C.;
riqualificazione dell'area boscata.

Limitazioni di carattere idrogeologico:
la parte nord dell'area, con una superficie di circa m2 18.900 pari al 51 % di quella totale, in cui sono inseriti gli edifici A, B, B1, C e C1, ricade in una zona individuata come area soggetta ad esondazione e classificata dallo Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT con classe di fattibilità 4 - con gravi limitazioni; qualsiasi intervento insediativo all'interno di tale area, pur nel rispetto delle prescrizioni normative definite per la Classe di fattibilità 4, potrà essere attuato solo a condizione che venga preceduto da idonei interventi atti ad eliminare il rischio di esondazione;
la parte sud dell'area, con una superficie di circa m2 18.300 pari al 49 % di quella totale, in cui è inserito l'edificio D, ricade in una zona individuata come area ad alta vulnerabilità della falda e classificata dallo Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT con classe di fattibilità 3 - con consistenti limitazioni; qualsiasi intervento insediativo all'interno di tale area, pur nel rispetto delle prescrizioni normative definite per la Classe di fattibilità 3, potrà essere attuato solo a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti progettuali e costruttivi volti a ridurre l'interferenza dell'opera e/o delle attività in essa svolte, sull'equilibrio idraulico, idrodinamico ed idrochimico del sistema acquifero.

Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:
i settori a nord, a est e a sud dell'ambito sono interessati dalla presenza di un'area boscata individuata dal Piano di Indirizzo Forestale, per la quale il comune, in base all'individuazione di dettaglio dello studio agronomico forestale per il PGT, ha attivato la richiesta di rettifica dei confini del bosco, ai sensi dell'art. 15, comma a, del PIF; il progetto di trasformazione dell'area è compatibile con tale rettifica dei confini del bosco;
l'attuazione delle trasformazioni previste è condizionata al rispetto obbligatorio delle seguenti limitazioni di carattere paesaggistico ambientale

- valorizzazione e riqualificazione forestale dell'area boscata esistente, in base a uno studio preliminare di dettaglio e a uno specifico programma pluriennale di gestione;
- controllo paesistico dell'intervento e coerenza insediativa e morfologica con il contesto rurale;
- valorizzazione dell'immobile di archeologia industriale esistente (edificio A).

la fascia boscata esistente deve essere completata a margine dell'intero ambito, anche sul lato sud con adeguato diradamento in lato ovest, al fine di consentire la migliore percezione dalla strada esistente; per quanto riguarda le ulteriori disposizioni paesistiche riportate nel Parere di Compatibilità al PTCP della Provincia si rimanda all'allegato A della presente scheda;
l'attuazione dell'intervento è subordinata all'allacciamento alla fognatura comunale**.

* Parere riportato nel verbale di concertazione della Provincia di Brescia
** Integrazione in sede di concertazione con la Provincia

Stima delle superfici lorde esistenti:
l'edificio A ha Slp pari a circa m2 2.080 e 2 piani fuori terra; l'edificio B ha Slp pari a m2 490 e 2 piani f. t.; l'edificio C ha Slp pari a m2 630 e 2 piani f. t.; l'edificio D ha Slp pari a m2 1.685 e 1 piano f. t..

Destinazioni d'uso: come definite all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole
destinazione d'uso prevalente: attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato di rilevanza locale e sovralocale (T2 e T9), centri di servizi, di ricerca, istituti di formazione, servizi didattici, laboratori e attrezzature culturali e sedi di associazioni ed istituzioni (T4);
destinazioni d'uso complementari: R1 residenza di servizio per una sola unità residenziale con Slp non superiore a m2 100; servizi per dipendenti, quali mense, nidi e asili aziendali e altro;
destinazioni d'uso compatibili: R1 residenza fino ad un massimo di m2 2.400 di Slp, T1 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande fino ad un massimo di m2 300 di Slp, T3 artigianato di servizio fino ad un massimo di m2 300 di Slp, T5 sportelli bancari fino ad un massimo di m2 100 di Slp, C1 esercizi di vicinato per la distribuzione commerciale (comprensivi di edicole e tabaccai) fino ad un massimo di m2 300 di Slp.

Prescrizioni per la progettazione:
al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico i rivestimenti esterni degli edifici dovranno essere realizzati in cotto faccia a vista, i tetti dovranno essere tradizionali a doppia falda con copertura in coppi;
la progettazione dell'intervento dovrà porre la massima attenzione ai caratteri morfologici e tipologici, nonché conseguire un'elevata qualità architettonica delle opere;
per gli edifici esistenti A, B, B1, C e C1, ricadenti in una zona con classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni, non è possibile l'aumento di superficie o volume e del carico insediativo;
per l'edificio A sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, è esclusa la demolizione, anche senza ricostruzione;
per gli edifici B, B1, C e C1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione; in caso di realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la Slp ricavata dovrà essere sottratta alla quantità di nuova Slp ammessa, da collocare nella parte sud dell'area d'intervento classificata con consistenti limitazioni, comunque entro il parametro della quantità complessiva di Slp massima consentita;
per l'edificio D è ammessa la demolizione;
è prescritto l'arretramento degli edifici di m 30 dal confine est e di m 20 dal confine sud;
le aree boscate, come risultanti a seguito di rettifica dei confini, sono da conservare, riqualificare e valorizzare; il taglio del bosco deve essere autorizzato ai sensi di legge;
dovrà essere reperita entro il comparto la totalità delle aree a parcheggi dovute;
gli spazi destinati alla sosta nelle aree a parcheggio dovranno essere alberati con specie autoctone e delimitati al perimetro da idonee barriere arboreo-arbustive costituite da specie autoctone, inoltre dovranno essere formati in materiale drenante, ad eccezione soltanto degli spazi di distribuzione e di manovra;
dovrà essere riqualificata la viabilità esistente a nord del comparto con:

- realizzazione di carreggiata stradale a due corsie, con fascia in lato est, a verde alberato a filare di alberi di alto fusto di specie autoctone;
- realizzazione di ciclabile a lato strada, che dovrà insistere sulla sede della strada campestre esistente;
- formazione di un'intersezione canalizzata su v. Martiri della Libertà, dotata di idoneo tratto di immissione in direzione di Brescia;
- sistemazione dell'intersezione con v. Fornaci.

Dotazione territoriali e compensazioni territoriali:
si stabilisce per l'area una dotazione minima di aree per servizi pari al 100 % della Slp totale ammessa, di cui il 50 % minimo a parcheggi;
oltre alle dotazioni territoriali minime specifiche stabilite per l'area, calcolate in base alle destinazioni d'uso previste, come da normativa del P. R. (art.10 "Urbanizzazioni e dotazioni territoriali"), tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, si fissa come dotazione territoriale aggiuntiva

- la cessione della parte boscata a nord dell'area, adeguatamente sistemata, da destinare a verde pubblico, in aggiunta ai minimi di cui sopra e per una superficie minima come da tabella seguente;
- la realizzazione della viabilità di connessione a v. Martiri della Libertà con percorso ciclopedonale a lato; all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'ampliamento e della sistemazione della viabilità esterna alla perimetrazione del comparto dovrà provvedere il Comune, mentre le relative spese andranno rimborsate allo stesso Comune dai soggetti attuatori del PII Ex Fornace Deretti;
- la realizzazione della viabilità di connessione di v. San Filastrio a v. per Castel Mella tratto a sud dell'area a verde sportivo e della fascia di rispetto del torrente Gandovere; tratto di collegamento di v. per Castel Mella alla fascia di rispetto del Gandovere; formazione di rotonda all'intersezione tra il nuovo collegamento stradale e v. per Castel Mella; comprese la realizzazione di pista ciclabile a lato dei tratti stradali citati e lungo il Gandovere, in lato ovest, per il collegamento a nord con quella esistente, nonché la sistemazione delle aree a verde interposte tra i tratti di piste ciclabili, i corsi d'acqua limitrofi e la nuova strada e l'integrazione della vegetazione riparia dei corsi d'acqua, a lato delle piste ciclabili e della strada, con alberature autoctone;
all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità, delle piste ciclabili e delle sistemazioni a verde di cui sopra, esterne alla perimetrazione del comparto dovrà provvedere il Comune, mentre le relative spese andranno rimborsate allo stesso Comune dai soggetti attuatori del PII Ex Fornace Deretti;

qualora non fosse possibile l'attuazione diretta contestuale a quella del PII Ex Fornace Deretti degli interventi previsti fuori comparto, a causa della mancata messa a disposizione delle aree da parte del Comune, dovrà essere versato allo stesso Comune un importo equivalente ai costi di realizzazione e di acquisizione delle aree necessarie, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art. 9 delle N. T. A. del P. S.) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.

Modalità attuative e parametri:							Parametri Urbanistici		CESSIONI MINIME ENTRO IL COMPARTO	
Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata di livello comunale							PARAMETRI URBANISTICI			
Sup. perimetrate mq	St* mq	SLP max mq	H. max mt	RC mq/mq	RP mq/mq	UF max mq/mq	Verde pubblico mq	Parcheggi pubblici min mq		
37.172	37.172	8,000	9,00	30%	30%	-	13.000	50% Slp		

*St: Sup. perimetrate sottratta delle aree pubbliche già urbanizzate

Disposizioni paesistiche del Parere di Compatibilità al PTCP della Provincia

L'attuazione delle previsioni del PII Ex Fornace Deretti dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- per l'Ambito di Trasformazione "PII 1" ricadente in parte in classe di fattibilità 4.3 (aree vulnerabili dal punto di vista idraulico), in cui valgono le norme relative alla classe di fattibilità 4 e pertanto "deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo...";
- per eventuali aree industriali dismesse individuate come Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'art.242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica, così come individuata nello Studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03), e delle prescrizioni di cui al parere rilasciato dallo STER di Brescia (parere n.148 del 03 aprile 2008); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:
 - "per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art.115 del D. Lgs. 152/06;
 - per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione";
- per quanto attiene le aree boscate, dovranno essere acquisite preventivamente le prescritte autorizzazioni paesaggistica e forestale oltre all'individuazione degli interventi compensativi.