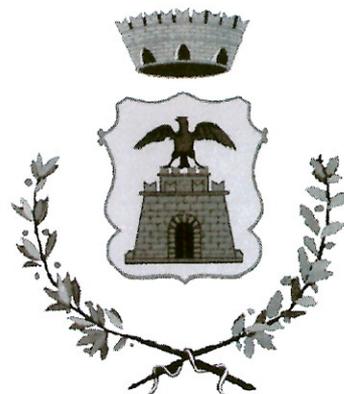


Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia



Piano di governo del territorio (L.R. 12/2005)

Variante generale al PGT

Documento di Piano (DdP)

A 2.8 Schede normative ambiti di trasformazione

dicembre 2014

adottata con delibera del C.C.
pubblicata
approvata dal C.C. con delibera

n° 35 del 10.09.2014
il 24.09.2014
n° 52 del 16.12.2014

i progettisti

RTP

arch. Michele de Crechchio (mandatario)

arch. Francesca Magri (mandante)

ing. Paolo Tesini (mandante)



collaboratori

arch. Federico Bianchessi

arch. Giovanni Salomoni

Premessa

Il presente fascicolo contiene le disposizioni vincolanti e le indicazioni orientative inerenti le modalità di intervento degli ambiti di trasformazione (AT) di cui all'art. 6 delle NTA del Documento di Piano.

Il DdP individua 7 AT (di cui due suddivisi a propria volta in due sottoambiti), per ciascuno dei quali sono indicati gli indici di utilizzazione ed i pesi insediativi minimi e massimi, le vocazioni funzionali, l'impostazione generale del progetto, le dotazioni infrastrutturali ed i servizi collettivi.

I dati urbanistici relativi agli ambiti di trasformazione sono riepilogati nel prospetto che segue.

<i>n°</i>	<i>ambiti di trasformazione</i>	<i>St</i>	<i>sup. urb. primarie</i>	<i>sup. urb. secondarie</i>	<i>Ut min</i>	<i>SLP min</i>	<i>Ut max</i>	<i>SLP max</i>
		mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq/mq	mq
1a	Fabbriche sulla Saverona - sud	4.935	465	-	0,25	1.233	0,45	2.220
1b	Fabbriche sulla Saverona - nord	21.265	1.635	8.200	0,25	5.316	0,55	11.695
4a	Aree di via Ligabue	2.455	2.100	-	0,20	490	0,40	980
4b	Aree di via Ligabue	12.475		-	0,15	1.248	0,45	5.614
6	Area di via G. Mazzini	6.050	550	150	0,25	1.513	0,30	1.815
7b	Aree di via L. Ciocca - ovest	13.750	1.350	-	0,20	2.750	0,45	6.187
8	Aree di via L. Ciocca - est	19.545	1.275	2.500	0,20	3.910	0,45	8.795
9	Campo Grosso	30.662	3.850	1.604	0,20		0,40	
10	Ex Consorzio Agrario	6.970	-	875	0,35	2.440	0,55	3.835

La superficie per urbanizzazioni primarie deve essere intesa come un dato orientativo, corrispondente alle soluzioni di indirizzo individuate nelle schede grafiche. Come tale, può essere oggetto di opportuni perfezionamenti contestualmente alla presentazione dei piani attuativi.

La superficie per urbanizzazioni secondarie, pure da intendersi a livello orientativo, corrisponde alle aree per attrezzature, verde o spazi pubblici necessarie alla contestualizzazione urbanistica dell'ambito di trasformazione. Laddove specificata, tale superficie si intende computabile ai fini della dotazione minima per le urbanizzazioni secondarie da garantire secondo quanto disposto dalle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole nei casi di pianificazione attuativa, eccezion fatta per la quota parte da riservare a parcheggi pubblici o di uso pubblico; quest'ultima dovrà

essere garantita in aggiunta a tale dotazione, nella misura prevista dalle norme tecniche del PGT in funzione delle destinazioni d'uso e del peso insediativo dell'intervento; nei casi in cui la superficie non è specificata, la quota parte di urbanizzazioni secondarie dovuta per gli interventi di pianificazione attuativa ma non destinata a parcheggi potrà essere monetizzata.

Come meglio illustrato nelle schede riportate a seguire, anche i dati relativi alle superfici territoriali ed ai pesi insediativi sono da intendersi a livello orientativo. Le effettive superfici delle aree di intervento (e le SLP conseguenti) dovranno essere precisate tramite rilievo topografico in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo. Le superfici delle urbanizzazioni saranno a loro volta perfezionate sulla scorta di tale rilievo, oltre che in base alle effettive caratteristiche degli interventi, fatto salvo il rispetto dell'impianto generale del comparto come risultante dagli indici e dagli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del presente fascicolo. Gli indici di utilizzazione fondiaria potranno essere incrementati secondo quanto previsto dai prospetti dei singoli ambiti (in base cioè ai requisiti qualitativi degli interventi) di concerto con gli uffici tecnici comunali, fermo restando il diritto, da parte del soggetto attuatore, di poter usufruire in ogni caso dell'indice minimo.

Nel prosieguo del presente fascicolo, ciascun ambito di trasformazione è illustrato e normato tramite una apposita scheda, articolata in tre sezioni.

Sezione 1: Tale sezione contiene la descrizione dello stato attuale, delle motivazioni e degli obiettivi in funzione dei quali è stata operata l'individuazione dell'ambito.

Sezione 2: Tale sezione illustra le disposizioni riguardanti le destinazioni d'uso, gli indici minimi ed aggiuntivi applicabili all'ambito, la quantificazione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie da reperire all'interno dei comparti, l'indicazione del numero e della tipologia dei piani attuativi nei quali potrà essere ripartito l'ambito, le eventuali indicazioni per gli interventi sui fabbricati esistenti, gli indirizzi da rispettare nella distribuzione degli spazi e degli edifici. Sono da intendersi come vincolanti le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ed agli indici minimi di utilizzazione fondiaria. Gli altri requisiti progettuali costituiscono una serie di indirizzi orientativi,

da rispettare nella loro concezione generale, ed in base ai quali governare la successiva fase di pianificazione attuativa.

Sezione 3: Tale sezione contiene la planimetria con la rappresentazione grafica degli indirizzi urbanistici a livello di impianto generale e la sintesi dei dati significativi.

Nel presente documento sono anche riproposte le indicazioni relative all'ambito di trasformazione AT 2 previsto nel quadro del precedente strumento urbanistico e che risulta solo parzialmente attuato. Qualora nuovi soggetti attuatori, subentrando ai precedenti, intendano ripresentare diversi strumenti di pianificazione attuativa al fine di completare gli interventi incompiuti, questi dovranno continuare a fare riferimento alle norme in oggetto.

Per quanto riguarda l'AT 9, pure a sua volta parzialmente realizzato in forza di un piano attuativo non completato, è stata invece predisposta una nuova scheda, che dovrà essere assunta come riferimento qualora il soggetto attuatore decida di non portare a compimento il piano approvato.

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area comprendente fabbricati produttivi dismessi ed impianti produttivi attualmente in attività affacciati sui corsi d'acqua presenti all'interno del comparto.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Delocalizzazione delle attività produttive per interferenza con le presenze residenziali.
- Espansione ad est del tessuto del centro storico.
- Costituzione del margine del centro abitato lungo il Parco della Saverona.
- Ampliamento del Parco della Saverona verso sud-est.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale	mq	26.200
Superficie Coperta esistente	ca. mq	10.000

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.

In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

Fronte e accesso lungo via Cadorna



Accesso all'ambito di trasformazione da viale Gandini



DISPOSIZIONI VINCOLANTI

a DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1)
- complementari: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

L'ambito si suddivide in Sottoambito 1a (4.935 mq) e 1b (21.265 mq).

sottoambito 1a	Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
	0.25 mq/mq	incremento non previsto	incremento non previsto	incremento non previsto	0.05 mq/mq	0.10 mq/mq	0.05 mq/mq	0.45 mq/mq

sottoambito 1b	Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
	0.25 mq/mq	0.05 mq/mq	0.05 mq/mq	0.05 mq/mq	0.05 mq/mq	0.10 mq/mq	0.05 mq/mq	0.55 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

- Aree per la realizzazione di percorsi pubblici carrabili di connessione: 2.100 mq
- Aree per la realizzazione di percorsi pubblici ciclo-pedonali di connessione: 350 mq
- Aree per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediate: come previsto nelle NTA del Piano delle Regole
- Aree per l'ampliamento del Parco della Saverona: 8.200 mq (area stimata considerando tutto il comparto a nord della Saverona -braccio destro-, il corso d'acqua della Saverona stessa -braccio destro- e una fascia, profonda 5 mt del braccio destro in sponda destra, per garantire il ripristino della vegetazione ripariale).

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

I sottoambiti 1a e 1b potranno essere attuati indipendentemente l'uno dall'altro, fatta salva la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (strade e parcheggi pubblici) necessarie per la funzionalità del sottoambito di intervento.

Il sottoambito 1a dovrà essere realizzato nella sua interezza, mentre il sottoambito 1b potrà essere attuato anche per stralci, fatta salva la possibilità di garantire, anche per fasi successive, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade e parcheggi pubblici) necessarie per la funzionalità dell'intervento. Ogni stralcio dovrà inoltre assicurare la realizzazione di una quota parte delle aree a verde pubblico, da calcolarsi in proporzione alla percentuale di SLP insediata rispetto al totale.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Piano di Lottizzazione;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Per gli edifici presenti all'interno dell'ambito, nel caso non sia previsto cambio di destinazione d'uso (dall'attuale ad una delle destinazioni elencate al punto a della presente scheda), sarà possibile intervenire solo con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Nel caso di attuazione del piano (adeguamento alle nuove destinazioni d'uso), per gli edifici sarà possibile adottare una delle procedure come definite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 ed integrati all'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole.

DISPOSIZIONI VINCOLANTI

segue da e - INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

In ogni caso, al momento dell'attuazione dell'ambito stesso, dovrà essere prevista la demolizione di tutti i manufatti che ricadono all'interno dell'area prevista per l'ampliamento del Parco della Saverona e che interferiscono con la viabilità di progetto.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Deve essere garantito il mantenimento di un fronte continuo su via Cadorna, ma con un arretramento rispetto alla giacitura attuale per una profondità minima di m. 1,50 e massima di m. 3.00, allo scopo di garantire l'ampliamento del sedime viario.
Nel caso in oggetto la superficie derivante dall'arretramento dovrà essere ceduta quale urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle quantificate nella scheda.
- Lo spigolo sud-est del comparto dovrà garantire una valenza panoramica, per consentire la vista della sottostante valle della Saverona.
- L'area compresa tra i due bracci della Saverona dovrà essere destinata a parco pubblico.
- La presenza di fasce di rispetto ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 rende necessaria la procedura di autorizzazione paesaggistica prima della presentazione del P.A.
- In caso di presenza di manufatti architettonici di valore estetico artistico e/o storico-testimoniale, si rimanda alla disciplina del PTCP in materia di centri storici (art. 127 NTA e allegato I, sezione IV.1)
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Si potrenno prevedere opere di attuazione della Rete Ecologia Comunale lungo le sponde della Saverona, e aree di parcheggio ad uso pubblico ad est e ovest dell'ambito.
- Qualora si realizzi un parcheggio nello spigolo sud-est, questo dovrà essere attrezzato con una fascia a verde lungo l'orlo del terrazzo.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.

DATI URBANISTICI INDICATIVI

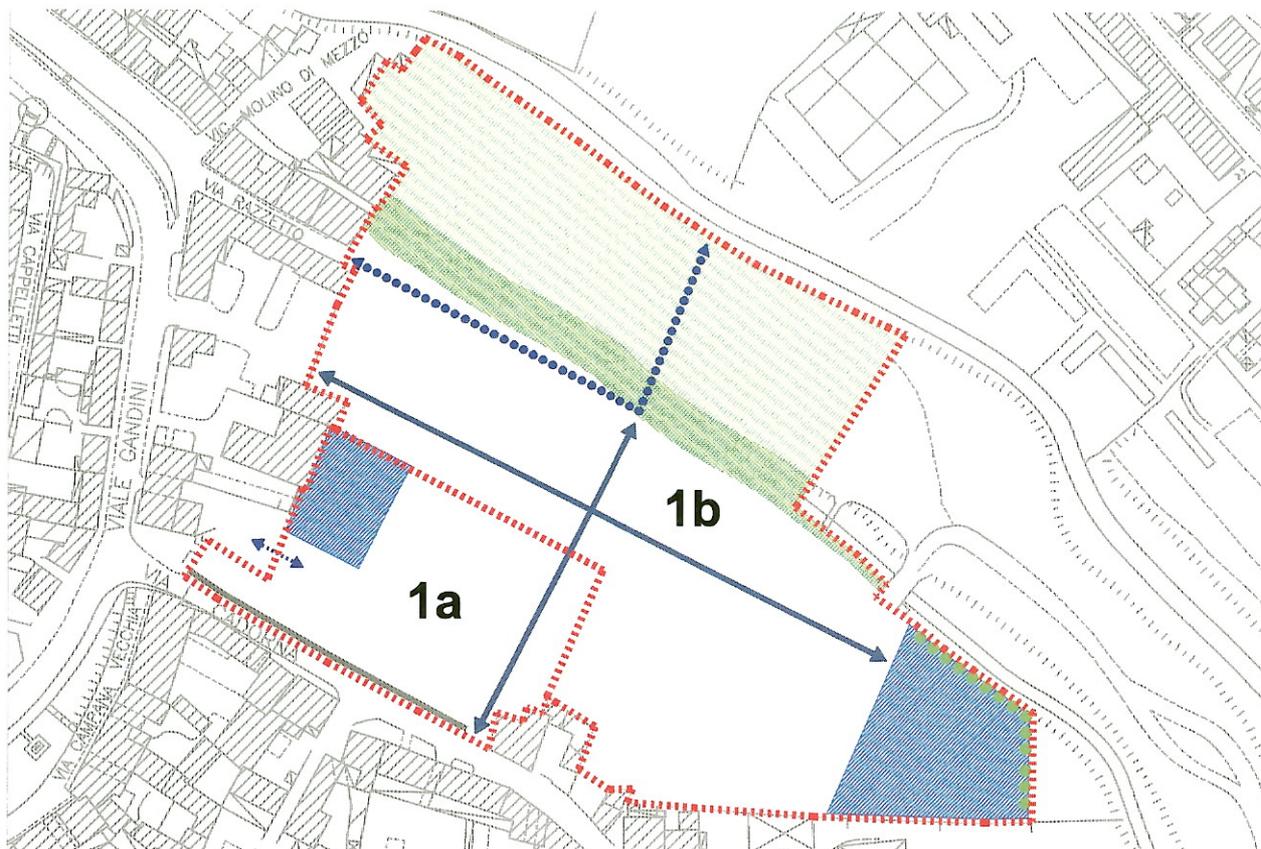
Superficie territoriale	mq	26.200
Sup. Urbanizzazione primarie	mq	2.450

sottoambito 1a

Superficie territoriale 1a	mq	4.935
Sup. Urbanizzazione primaria di cui viabilità carrabile	mq	465
SLP minima (Ut =0.25 mq/mq)	mq	1.233
SLP massima (Ut =0.45 mq/mq)	mq	2.220

sottoambito 1b

Superficie territoriale	mq	21.265
Sup. Urbanizzazione primaria di cui viabilità carrabile	mq	1.635
di cui viabilità ciclo-pedonale	mq	350
Sup. Urbanizzazione secondaria a verde pubblico	mq	8.200
SLP minima (Ut =0.25 mq/mq)	mq	5.316
SLP massima (Ut =0.55 mq/mq)	mq	11.695



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



direttrice del percorso pubblico ciclo-pedonale di connessione



accesso pedonale



sedime della cortina edilizia da ricostruire con un arretramento di 2 mt



spazi pubblici di cessione/asserimento obbligatorio - ampliamento del Parco della Saverona (realizzazione servizi strategici)

indicazioni orientative



aree per parcheggi ad uso pubblico



opere di valenza paesaggistica e panoramica



opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale)



Descrizione dello stato attuale:

L'area è occupata dagli edifici dismessi della filanda. Alcuni di essi hanno pregio di archeologia industriale, validi spazi interni e un ruolo di definizione del profilo urbano sulla valle della Savarona.

Obiettivi d'intervento:

- Recupero degli edifici di archeologia industriale della filanda ad uso pubblico e privato
- Apertura di una piazza ai piedi del Duomo e a cerniera tra la via Scalone e il parco della Savarona con accesso attraverso il portico esistente.
- Ridefinizione dei rapporti tra il Duomo e la parte bassa dell'abitato del centro storico di Quinzano

Dati urbanistici dello stato attuale:

Superficie perimetrata	mq.	7.167
Sup. strade pubb. e corsi d'acqua esistenti	mq.	1.231
Sup. Territoriale	mq.	5.936
Superficie Coperta esistente	mq.	3.481

Fronte su via Arcivescovo Pavese



Edifici di pregio da conservare



1. Destinazioni d'uso:

- principale: residenza (Gf1), Servizi
- complementari: attività terziarie (Gf4), commercio di vicinato, (Gf5.1.1), pubblici esercizi (Gf5.2.), artigianato di servizio (Gf3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

2. Capacità edificatoria:

Ut minimo	1 comparto unico	2 rispetto planivolum.	3 realizzazione servizi	4 Risanamento ambiente	Ut massimo
0.35	0.05	0.05	0.10	0.05	0,60

Il calcolo della SLP realizzabile si effettua moltiplicando l'Ut per la St dedotta della superficie coperta dal fabbricato del quale è prescritta la conservazione.

3. Aree minime di cessione obbligatoria all'interno dell'ambito

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa.

4. Pianificazione attuativa

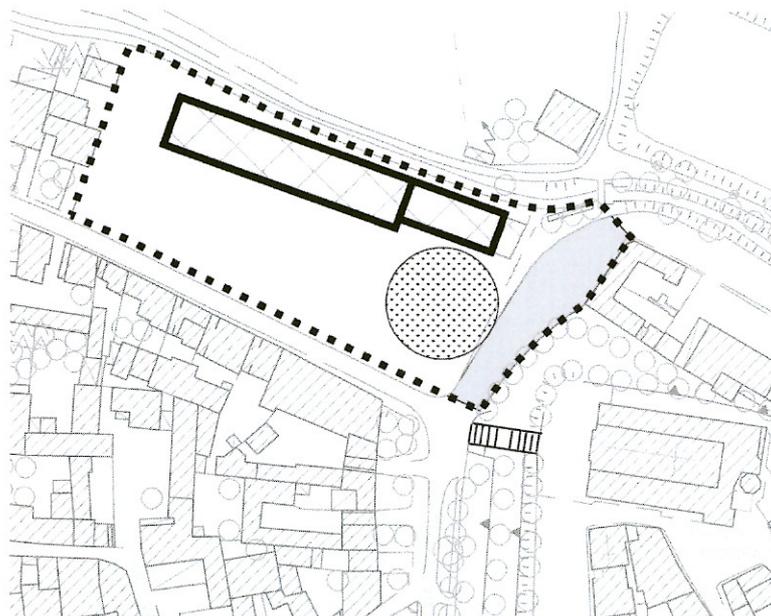
- Massimo 2 comparti di piano attuativo senza vincolo di superficie minima.
- Strumenti attuativi:
 - o Programma Integrato di Intervento
 - o Piano di recupero

5. Indicazioni per i fabbricati esistenti

Per tutti i fabbricati all'interno dell'ambito è prevista la demolizione, salva restando la facoltà di realizzare interventi di manutenzione straordinaria fino al momento dell'attuazione dell'ambito stesso. In ogni caso dovranno essere salvaguardate le facciate del fabbricato storico della filanda.

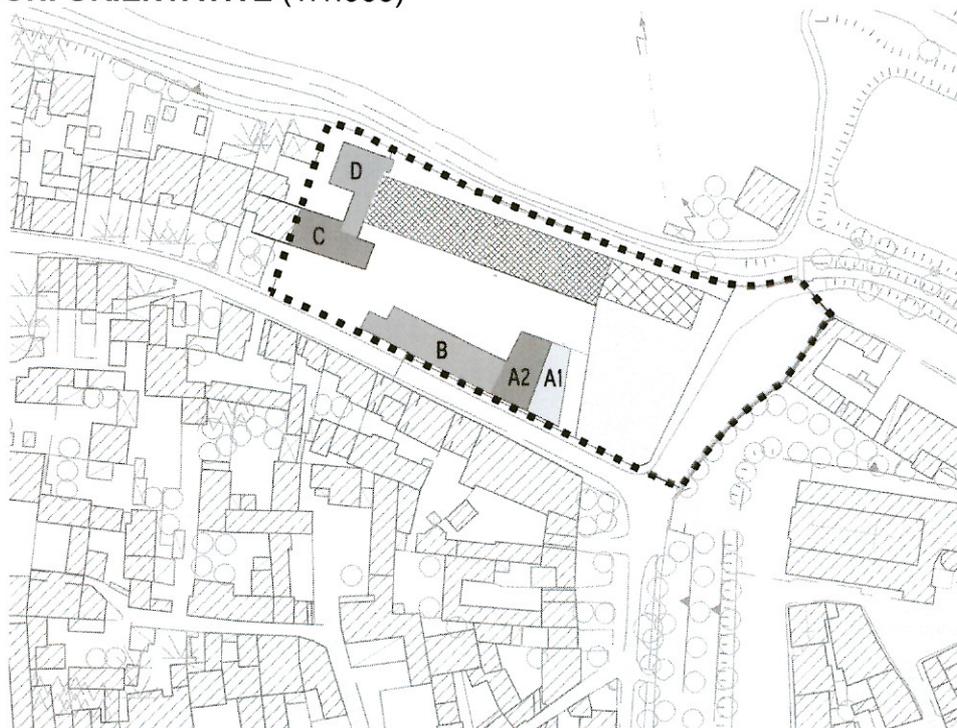
6. Prescrizioni particolari

- E' prescritta la conservazione del fabbricato della filanda come individuato nella "Planimetria delle disposizioni vincolanti del quale non dovrà esser alterato l'involucro esterno (facciate, copertura). All'interno del fabbricato conservato sono consentiti incrementi della SLP realizzabili tramite la modifica delle altezze di interpiano ed il recupero del sottotetto purché nel rispetto delle condizioni sopra dettate.
- E' prescritta la costruzione di una piazza di fronte al terrazzo del duomo, o comunque il mantenimento di uno spazio ineditato delimitato a ovest da un fabbricato o di un muro in prosecuzione dell'allineamento del lato ovest della cortina degli edifici di via Scalone, dal confine dell'ambito fino alla prossimità della filanda.
- E' consentita la costruzione sul filo stradale di via Arcivescovo Pavesi.



LEGENDA:

- ■ ■ ■ ■ individuazione dell'ambito
- individuazione del fabbricato della filanda del quale è prescritta la conservazione
- ■ ■ ■ ■ strade e percorsi pubblici esistenti
- ● ● ● ● Localizzazione indicativa dello spazio pubblico della piazza da realizzare ai piedi dello scalone del Duomo in adiacenza alla parte porticata della filanda



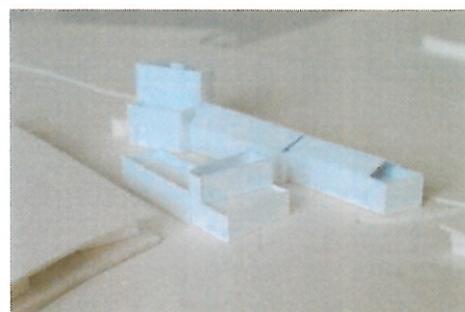
Le rilevanti superfici della filanda e il pregio stesso dell'edificio ne fanno occasione per costruire, oltreché un nuovo accesso al Parco attraverso i portici esistenti, un importante e stretto rapporto con gli spazi centrali ed inoltre di riattribuire al Duomo una vera e propria piazza in grado di legarne la presenza all'intero insediamento (oggi limitata al sagrato "di castello"). Con la creazione di una piazza ai piedi del Duomo, e l'attribuzione di volumi residenziali in altezza, non solo si rivaluta il rapporto tra centro e parco della Savarona ma si sviluppa in corrispondenza a nord, con l'asse moderno di via De Gasperi a sud, l'addizione cinque-seicentesca al centro città.

Ambito	Edif	n° P	Sc mq
ex Filanda	A1	2	154
	A2	4	194
	B	2	300
	C	2	146
	D	4	200

Gli edifici A1-2 e B costruiscono la cortina stradale lungo la via Pavesi. L'edificio A1 prosegue invece le cancellate di via Scalone e definisce il margine della piazza ai piedi della scalinata del Duomo sulla quale prospetta anche la parte di filanda da destinarsi a portico pubblico. Il volume A2 si allinea invece alla cortina di via Scalone e si rapporta al volume della filanda, alla quale è perpendicolare e a quello del Duomo che si trova dirimpetto. Il volume (C) dialoga con piazza Garibaldi dal basso e dall'esterno con il borgo di via Roma. Il volume (D) si affaccia invece alla valle della Savarona.

Dati urbanistici indicativi

Superficie Territoriale	mq.	5.936
di cui utilizzabili per l'applicazione Ut	mq.	4.636
<small>(dedotti dalla ST mq 1300 di Sc del fabbricato della vecchia filanda)</small>		
Sup. per Urb. primarie	mq.	0
Sup. per Urb. secondarie	mq.	1.456
Superficie Fondiaria	mq.	4.480
SLP min.mq.		1.623
SLP max.	mq.	2.782



STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area libera posta in continuità con l'agglomerato residenziale, separata ad ovest dalla campagna dal tracciato della prosecuzione di via Togliatti .

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Costruire un margine coerente verso Nord, in grado di unificare le lottizzazioni della periferia settentrionale di Quinzano.
- L'area risulta idonea alla collocazione di nuove funzioni residenziali, in grado di accordare sulle orizzontali della campagna i volumi e gli episodi differenziati presenti nel costruito esistente.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale	mq	14.930
Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.

In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

Fronte lungo via Togliatti



Accesso all'ambito di trasformazione da via Ligabue



DISPOSIZIONI VINCOLANTI

a DESTINAZIONI D'USO

- principale: residenza (Gf 1)
- complementari: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

L'ambito si suddivide in Sottoambito **4a** (2.455 mq) e **4b** (12.475 mq).

sottoambito 4a	Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
	0.20 mq/mq	incremento non previsto	incremento non previsto	incremento non previsto	incremento non previsto	0.10 mq/mq	0.05 mq/mq	0.35 mq/mq

sottoambito 4b	Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
	0.20 mq/mq	0.05 mq/mq	incremento non previsto	0.05 mq/mq	incremento non previsto	0.10 mq/mq	0.05 mq/mq	0.45 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

- Aree per la realizzazione di percorsi pubblici carrabili di connessione: 2.100 mq
- Aree per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediate: come previsto nelle NTA del Piano delle Regole.

Le superfici effettive saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

I sottoambiti **4a** e **4b** potranno essere attuati indipendentemente l'uno dall'altro, fatta salva la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria (strade e parcheggi pubblici) necessarie per la funzionalità del sottoambito di intervento.

Il sottoambito **4a** dovrà essere realizzato nella sua interezza, mentre il sottoambito **4b** potrà essere realizzato per un massimo di due stralci.

Strumenti attuativi da adottare:

- Piano di Lottizzazione.

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici, pertanto non è prevista alcuna indicazione.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Nella planimetria viene indicato l'obbligo di creare un filare unitario sul lato Nord a margine del verde privato, allo scopo di consolidare il fronte urbano verso la campagna.
- Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto della distanza minima di 200 mt tra i nuovi fabbricati residenziali e gli allevamenti esistenti.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Nella realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.
- Coerentemente con quanto previsto nella tavola relativa alla Rete Ecologica Comunale (REC), viene indicata l'opportunità di creare una fascia verde lungo via Togliatti.



LEGENDA

 perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive

 direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione

 opere per la realizzazione di un margine costituito da un filare regolare ed unitario di alberi ad alto fusto

indicazioni orientative

 opere per l'attuazione della REC (Rete Ecologica Comunale)

DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	14.930
Sup. Urbanizzazione primarie	mq	2.100
Superficie territoriale 4a	mq	2.455
SLP minima per sottoambito 4a (Ut =0.20 mq/mq)	mq	490
SLP massima per sottoambito 4a (Ut =0.35 mq/mq)	mq	860
Superficie territoriale 4b	mq	12.475
SLP minima per sottoambito 4b (Ut =0.20 mq/mq)	mq	2.495
SLP massima per sottoambito 4b (Ut =0.45 mq/mq)	mq	5.614

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area ineditata posta tra l'agglomerato urbano e la strada tangenziale SP IX, in corrispondenza di uno degli accessi al centro abitato. L'accesso all'area è garantito da una strada pubblica che, partendo da via Mazzini, termina in corrispondenza dell'inizio dell'ambito.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

Riproposizione della parte non completata dell'Ambito di Trasformazione n°6 previsto del PGT precedente.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale	mq	6.050
Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.

In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

Vista dell'ambito di trasformazione dall'intersezione tra la tangenziale e via Mazzini



Vista dell'ambito di trasformazione dalla strada di accesso intersecante via Mazzini



DISPOSIZIONI VINCOLANTI**a DESTINAZIONI D'USO**

- principale: commercio medie strutture di vendita (Gf 5.1.3)
- complementari: attività terziarie (Gf 4) e attività produttive (Gf 3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
0.25 mq/mq	incremento non previsto	0.05 mq/mq	incremento non previsto	incremento non previsto	incremento non previsto	incremento non previsto	0.30 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

- Aree per la realizzazione di strada pubblica a servizio delle attività commerciali: 550 mq
- Aree per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediate: come previsto nelle NTA del Piano delle Regole
- Aree per la realizzazione di spazi verdi ad uso pubblico: 150 mq.

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto deve essere attuato nella sua interezza.

Strumenti attuativi da adottare:

- Piano di Lottizzazione.

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

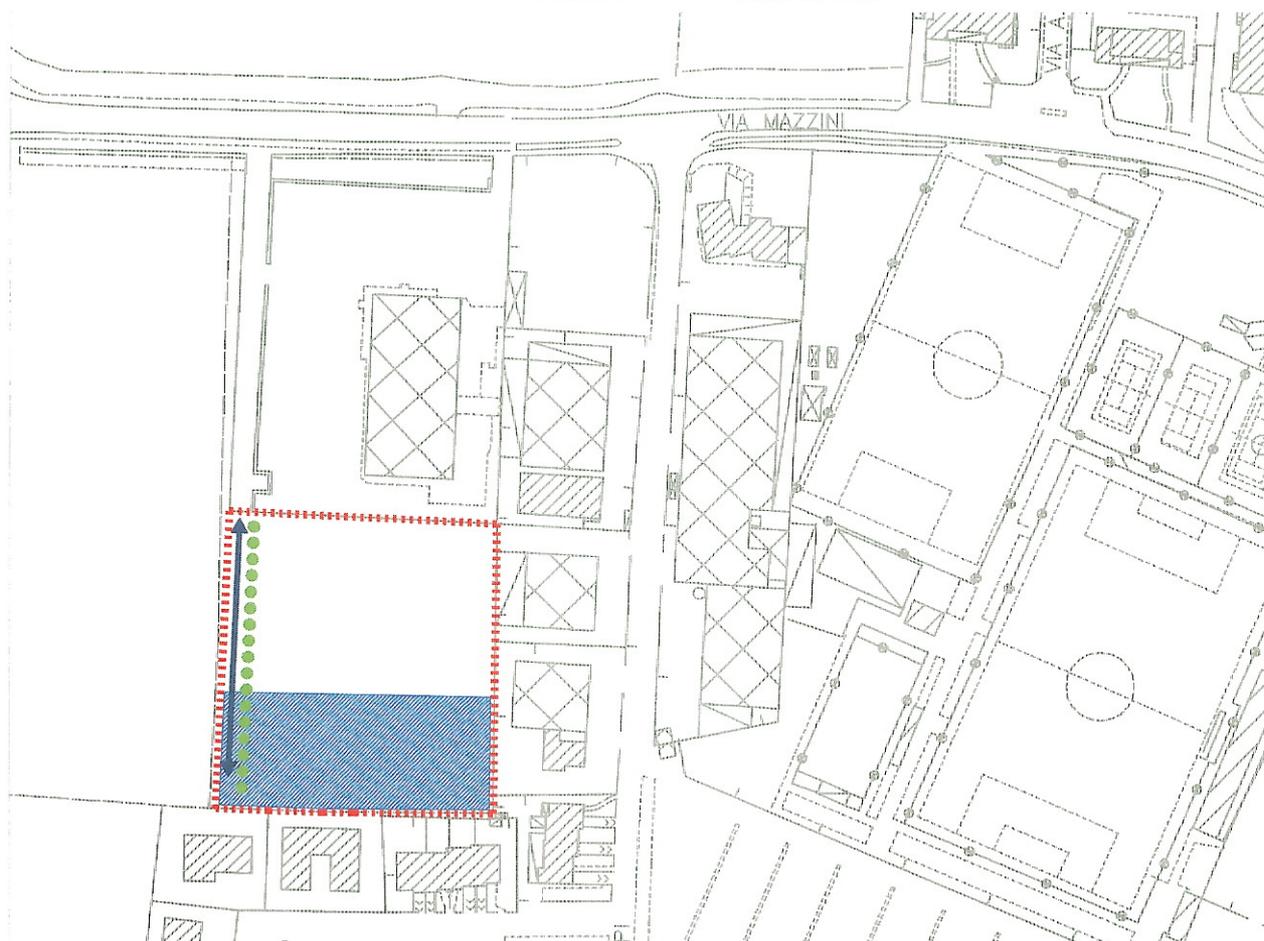
Nel comparto non sono presenti edifici.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le nuove medie strutture di vendita dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate (anche con portici o altre strutture semichiuse) le une rispetto alle altre, anche nei confronti dell'attività in essere lungo via Mazzini, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.
- Si potranno realizzare alberature a delimitazione della sede stradale.



LEGENDA

 perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive

 direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione

 aree per parcheggi ad uso pubblico

indicazioni orientative

 alberature a delimitazione della sede stradale (realizzazione servizi strategici)

DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	6.050
Sup. Urbanizzazione primarie	mq	550
Sup. Urbanizzazione secondarie a verde pubblico	mq	150
SLP minima (Ut =0.25 mq/mq)	mq	1.513
SLP massima (Ut =0.30 mq/mq)	mq	1.815

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area libera posta lungo via Ciocca, asse di accesso al centro urbano. Ambito caratterizzato dalla presenza di un agglomerato rurale e dalla nuova costruzione di unità residenziali, divise dall'ambito dal tracciato di via Piozzi.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Consolidare l'asse di via Ciocca, intensificando la costruzione lungo il lato sud di questa direttrice.
- Costruire uno slargo verde verso il ciglione della valle del fiume Oglio, a sud dell'Ambito di Trasformazione.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale	mq	13.750
Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.

In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

Fronte lungo via Piozzi



Fronte lungo via Piozzi



DISPOSIZIONI VINCOLANTI**a DESTINAZIONI D'USO**

- principale: residenza (Gf 1)
- complementari: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
0.20 mq/mq	0.05 mq/mq	0.05 mq/mq	incremento non previsto	incremento non previsto	0.10 mq/mq	0.05 mq/mq	0.45 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

- Aree per la realizzazione di percorsi pubblici carrabili di connessione: 1.350 mq
- Aree per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediate: come previsto nelle NTA del Piano delle Regole.

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'Ambito di Trasformazione 7 potrà essere realizzato per un massimo di tre stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi da adottare:

- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005);
- Piano di Lottizzazione.

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Nella planimetria viene indicato l'obbligo di creare un cannocchiale che preme un collegamento visivo con il ciglione della valle del fiume Oglio.
- I nuovi interventi dovranno essere realizzati tenendo in considerazione la prossimità dell'ambito al perimetro del Parco Oglio Nord, prevedendo in particolare opportune verifiche dell'impatto dei nuovi edifici a livello percettivo rispetto alla sottostante valle dell'Oglio, tramite rendering o altri opportuni sistemi di valutazione.
- Allo scopo di minimizzare gli impatti sulla vicina RSA di via Suor Laura, per i nuovi interventi dovrà essere verificata la necessità di realizzare opportune opere di mitigazione (alberature e/o schermature) a protezione della struttura stessa.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

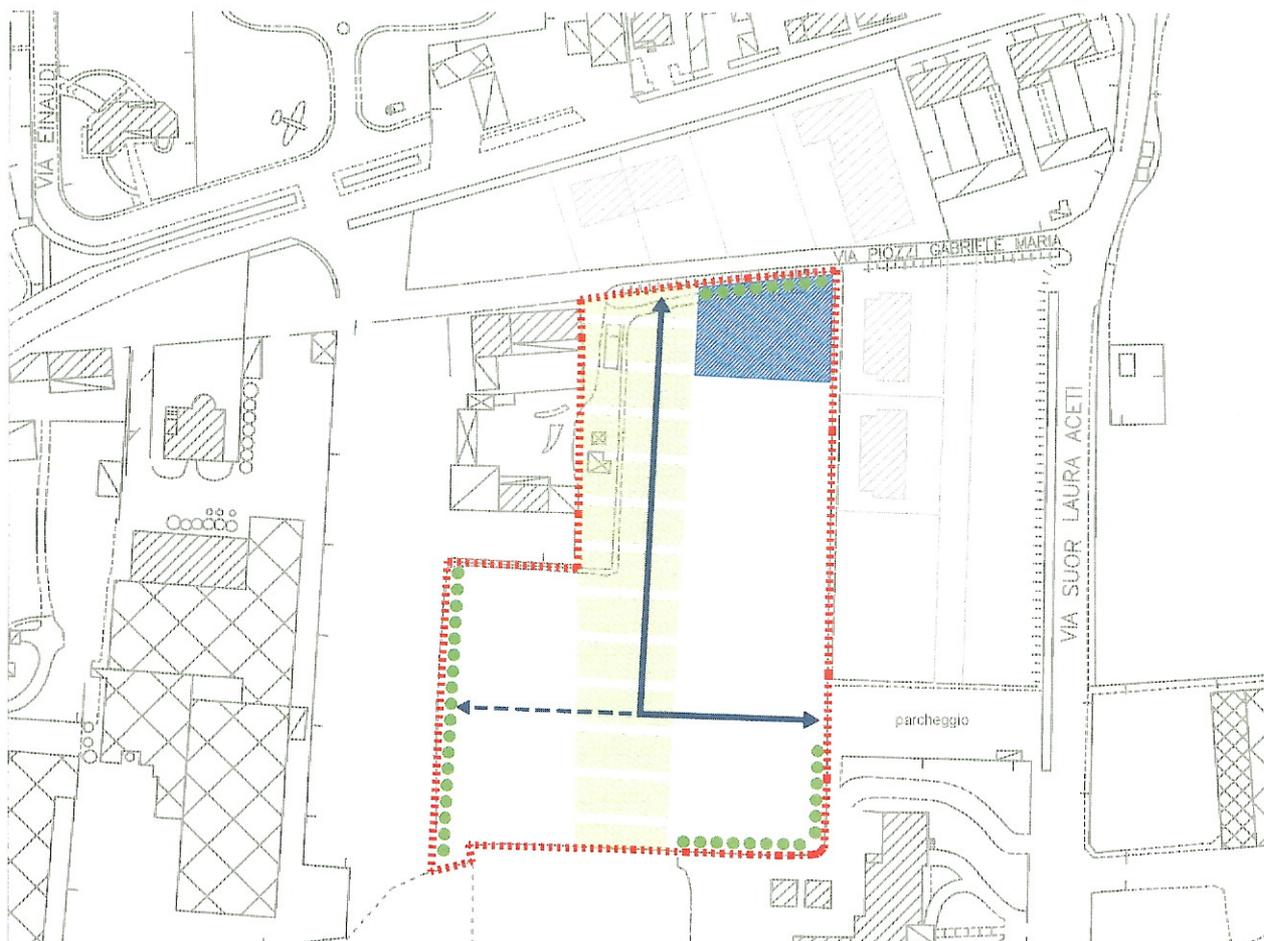
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.
- Si suggerisce la realizzazione di un'area a parcheggio ad uso pubblico lungo via Ciocca.
- È auspicabile la realizzazione di filari omogenei a delimitazione dell'ambito, evitando l'interferenza con il cannocchiale visivo.
- Si propone la realizzazione di una strada di distribuzione anche in direzione ovest, possibilmente con sbocco sull'area libera confinante con l'A.T.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° 7b

AREE DI VIA LUIGI CIOCCA OVEST

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

SCALA 1:2000



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



direttrice delle strade pubbliche carrabili di connessione e distribuzione



cannocchiale visivo verso il ciglione della valle del fiume Oglio, da realizzare mediante sistemazioni a verde

indicazioni orientative



aree per parcheggi ad uso pubblico a servizio



alberature a delimitazione dell'area d'intervento, evitando l'interferenza con il cannocchiale visivo (realizzazione servizi strategici)



direttrice della strada pubblica carrabile di connessione verso ovest

DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	13.750
Sup. Urbanizzazione primarie	mq	1.350
SLP minima (Ut =0.20 mq/mq)	mq	2.750
SLP massima (Ut =0.45 mq/mq)	mq	6.187

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area che risulta attualmente libera ad eccezione di una struttura a supporto del metanodotto, posta lungo via Ciocca, asse di accesso al centro urbano.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riorganizzare, come asse principale della Quinzano moderna, via Ciocca, che innestandosi sull'anello delle antiche mura, lo apre al territorio.
- Consolidare il margine urbano compreso tra l'area industriale della fabbrica Ciocca e la scarpata morfologica a sud, che delimita l'area del Parco dell'Oglio Nord.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale	mq	19.545
Superficie Coperta esistente	mq	0

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.

In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

Fronte lungo via Ciocca



Fronte lungo via Aceti



DISPOSIZIONI VINCOLANTI**a DESTINAZIONI D'USO**

- principale: medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2)
- complementari: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
0.20 mq/mq	0.05 mq/mq	0.05 mq/mq	0.05 mq/mq	incremento non previsto	0.10 mq/mq	incremento non previsto	0.45 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

- Aree per l'ampliamento di percorsi pubblici carrabili di connessione: 600 mq
- Aree per la realizzazione di percorsi pubblici ciclo-pedonali di connessione: 675 mq
- Aree per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediate: come previsto nelle NTA del Piano delle Regole
- Aree per la realizzazione di spazi pubblici a verde: 2.500 mq

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'Ambito di Trasformazione 8 potrà essere realizzato per un massimo di tre stralci, senza vincoli di superficie minima.

Strumenti attuativi da adottare:

- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005);
- Piano di Lottizzazione.

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nel comparto non sono presenti edifici.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

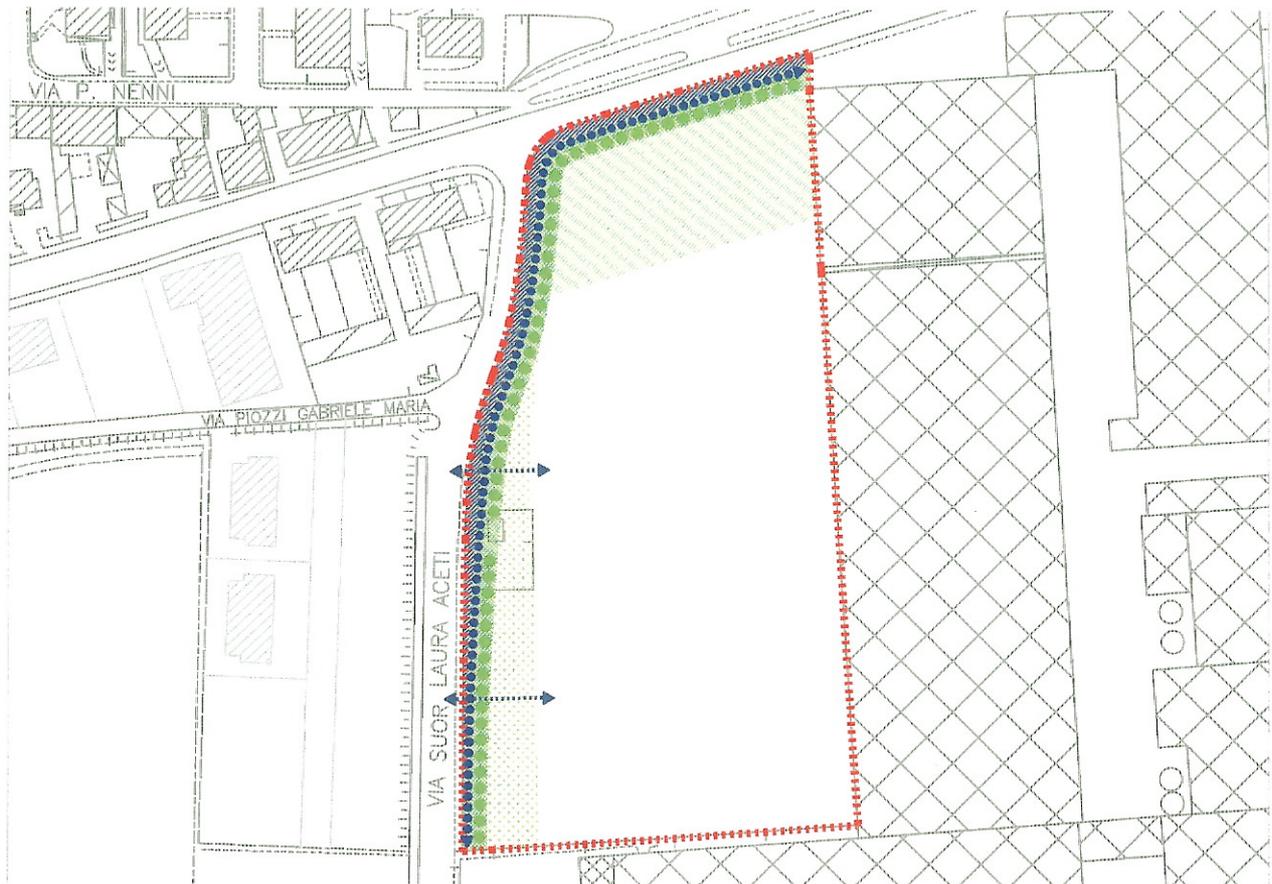
- Le medie strutture di vendita dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate (anche con portici o altre strutture semichiuse) le une rispetto alle altre, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.
- Il sedime della strada esistente dovrà essere ampliato in maniera tale da garantire una adeguata capacità di assorbimento dei flussi di traffico ingenerati dalle nuove attività commerciali.
- Allo scopo di minimizzare gli impatti sulla vicina RSA di via Suor Laura, per i nuovi interventi dovrà essere verificata la necessità di realizzare opportune opere di mitigazione (alberature e/o schermature) a protezione della struttura stessa.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.
- Si potrà realizzare una fascia di verde pubblico con larghezza minima di 4 metri corredata da alberature a servizio della pista ciclabile, in attuazione di quanto previsto dalla tavola della Rete Ecologica Comunale.
- È possibile realizzare uno spazio da attrezzare a verde pubblico lungo via Ciocca.
- È auspicabile il mantenimento di una fascia a verde privato a fianco degli interventi di REC.

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

SCALA 1:2000



LEGENDA

 perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive

 ampliamento viabilità pubblica carrabile

 accesso carrabile

 direttrice del percorso pubblico ciclo-pedonale di connessione

indicazioni orientative

 fascia verde pubblico larghezza minima 4 metri

 alberature a servizio della pista ciclo-pedonale

 spazi da attrezzare a verde pubblico (realizzazione servizi strategici)

 verde privato

} attuazione interventi REC

DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	19.545
Sup. Urbanizzazione primarie	mq	1.275
di cui ampliamento viabilità carrabile	mq	600
di cui viab. ciclo-pedonale	mq	675
Sup. Urbanizzazione secondarie		
a verde pubblico	mq	2.500
SLP minima (Ut =0.20 mq/mq)	mq	3.910
SLP massima (Ut =0.45 mq/mq)	mq	8.795

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area oggetto di Piano Attuativo approvato sulla scorta delle indicazioni del PGT previgente e tuttora in corso di validità, riguardante una lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale. Sono state ultimate tutte le opere di urbanizzazione primaria e alcuni lotti sono stati edificati. Le presenti indicazioni sono valesoli solo in caso di presentazione di nuovo P.A. che annulli il precedente e preveda l'insediamento di nuove destinazioni d'uso (commerciali).

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- completamento del fronte urbano lungo via Matteotti e verso l'area agricola a nord di Quinzano;
- creazione di una fascia di transizione tra l'area produttiva ad est di via Matteotti e la porzione residenziale dell'AT9, da destinarsi ad attività terziario/commerciali;
- creazione di una fascia di mitigazione ambientale a verde lungo il confine nord/ovest del comparto.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale

mq 30.662

Superficie Coperta esistente

ca. mq 3.100

Lotti liberi lungo via Matteotti



La porzione nord dell'ambito



La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.
 In sede di presentazione di eventuale nuovo Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sullabase degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

DISPOSIZIONI VINCOLANTI

- a DESTINAZIONI D'USO** (attività insediabili secondo le prescrizioni individuate nello schema planimetrico)
- principali: residenza (Gf 1), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), medie strutture di vendita di primo livello (Gf 5.1.2.), medie strutture di vendita di secondo livello (Gf 5.1.3.)
 - complementari: attività terziarie (Gf 4), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
 - escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
0.20 mq/mq	0.05 mq/mq	incremento non previsto	incremento non previsto	incremento non previsto	0.10 mq/mq	0.05 mq/mq	0.40 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

Qualora non già cedute nell'ambito del vigente piano attuativo:

- Aree per la realizzazione di spazi pubblici: 2.203 mq

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto potrà essere attuato per stralci, fatta salva la possibilità di garantire, anche per fasi successive, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade e parcheggi pubblici) necessarie per la funzionalità dell'intervento, qualora non già garantite.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Lottizzazione.

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione per gli edifici di nuova realizzazione autorizzati nell'ambito del vigente Piano Attuativo.

Per gli edifici preesistenti al previgente PGT è prescritta la demolizione al momento dell'attuazione del nuovo Piano di Lottizzazione.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- In caso di presentazione di un nuovo Piano di Lottizzazione in sostituzione di quello approvato, si dovrà prevedere un mix di funzioni ripartite secondo lo schema grafico allegato. La superficie commerciale non dovrà superare il 60% della SLP insediabile.

Qualora non venga presentato un nuovo strumento attuativo, restano in vigore le previsioni, le destinazioni d'uso e gli accordi stipulati nell'ambito del Piano di Lottizzazione attualmente in vigore.

Per la presentazione di una variante che comprenda l'insediamento delle destinazioni d'uso commerciali (Gf 5.1.2 o 5.2.3) è necessaria invece la presentazione di un nuovo Piano Attuativo conforme alle indicazioni della scheda. Contestualmente alla presentazione del piano, il calcolo del fabbisogno di standard secondo quanto disposto dalle NTA del DdP dovrà essere effettuato ex novo, limitatamente alle volumetrie non ancora realizzate ed oggetto di intervento.

- Essendo il comparto già attualmente infrastrutturato in termini di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in caso di presentazione di nuovo PA conforme alla presente scheda, non potranno essere individuate opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, che conseguentemente dovranno essere corrisposte dai soggetti attuatori nella loro totalità.
- Per eventuali opere di urbanizzazioni ancora da eseguire dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.
- Le eventuali nuove medie strutture di vendita dovranno essere realizzate con parcheggi, accessi e zona carico/scarico indipendenti, e dovranno risultare fisicamente non collegate, al fine di evitare la formazione di un complesso configurabile come centro commerciale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

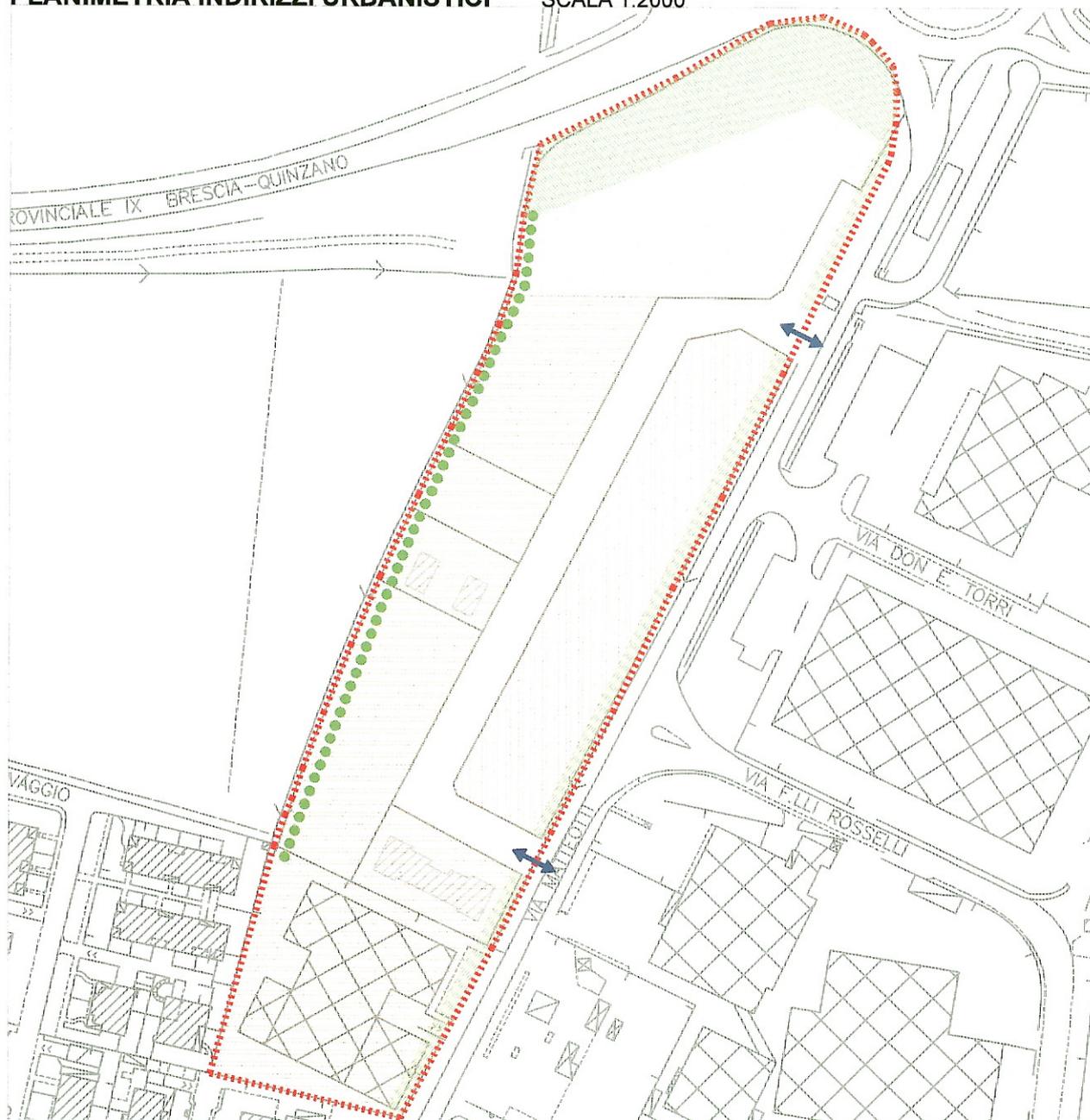
- È opportuno prevedere la realizzazione di una schermatura del lato prospiciente la campagna con un filare di alberi unitario a definizione del margine urbano.
- Si suggerisce di destinare una porzione dell'area lungo via Matteotti a verde pubblico, per la creazione di un filare alberato.
- All'interno della fascia di rispetto stradale della Provinciale Brescia - Quinzano è auspicabile la realizzazione di una fascia di verde privato a mitigazione della viabilità esistente.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.

DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	30.662
Sup. Urbanizzazione primarie (già realizzate)	mq	3.850
Sup. Urbanizzazione secondarie (già realizzate)	mq	1.604
SLP minima (Ut =0.20 mq/mq)	mq	6.132
SLP massima (Ut =0.40 mq/mq)	mq	12.265

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

SCALA 1:2000



LEGENDA

 perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive

 accessi

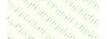
 porzione con destinazione principale residenza. Sono ammesse anche le destinazioni complementari

 porzione con destinazione Gf 5.1.1. *commercio di vicinato* e Gf 5.1.2. *medie strutture di vendita di primo livello* ed esclusione della destinazione residenziale. Sono ammesse anche le destinazioni complementari

 porzione con destinazione Gf 5.1.3 *medie strutture di vendita di secondo livello* ed esclusione della destinazione residenziale. Sono ammesse anche le destinazioni complementari

indicazioni orientative

 opere di valenza paesaggistica - filare a definizione del margine urbano

 verde pubblico per la formazione di alberata stradale

 verde privato per interventi di mitigazione della viabilità

STATO ATTUALE E OBIETTIVI D'INTERVENTO**DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Area comprendente fabbricati adibiti a magazzini/depositi granaglie, un edificio ad uso uffici amministrativi ed un impianto di essiccazione cereali. Da tempo il complesso risulta scarsamente utilizzato ed in stato di significativo degrado.

OBIETTIVI D'INTERVENTO

- Riqualficazione morfologica della priferia nord del centro abitato.
- Costituzione di un nuovo complesso a funzione mista (residenziale, commerciale e terziario), in conformità con il tessuto urbano circostante.

DATI URBANISTICI DELLO STATO ATTUALE

Superficie Territoriale	mq	6.970
Superficie Coperta esistente	ca. mq	2.475

La misura della Superficie Territoriale indicata sulle schede è da intendersi come indicativa.

In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SLP insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

Fronte via Mattetotti - vista da nord



Fronte via Matteotti - vista da sud



DISPOSIZIONI VINCOLANTI**a DESTINAZIONI D'USO**

- principale: residenza (Gf 1)
- complementari: attività terziarie (Gf 4), commercio di vicinato (Gf 5.1.1), pubblici esercizi (Gf 5.2) e artigianato di servizio (Gf 3.3)
- escluse: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'appendice del Documento di Piano

b CAPACITÀ EDIFICATORIA

Ut minimo	1 Comparto unico	2 Realizz. servizi strategici	3 Attuaz. interv. REC	4 Risanam. ambientale	5 Elev. performance energetiche	6 ERP 40%	Ut massimo
0.35 mq/mq	incremento non previsto	0.05 mq/mq	incremento non previsto	0.05 mq/mq	0.10 mq/mq	incremento non previsto	0.55 mq/mq

c AREE MINIME A CESSIONE O ASSERVIMENTO OBBLIGATORIE ALL'INTERNO DELL'AMBITO

- Aree per la realizzazione di spazi pubblici - piazza: 875 mq
- Aree per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico a servizio delle funzioni insediate: come previsto nelle NTA del Piano delle Regole.

Le superfici saranno precisate in sede di pianificazione attuativa, fermo restando l'impianto generale di cui alla planimetria.

d PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto deve essere attuato nella sua interezza.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- Piano di Recupero;
- Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87, comma 2 della L.R. 12/2005).

e INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Per gli edifici presenti all'interno dell'ambito, nel caso non sia previsto cambio di destinazione d'uso (dall'attuale ad una delle destinazioni elencate al punto a della presente scheda), sarà possibile intervenire solo con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Nel caso di attuazione del piano (adeguamento alle nuove destinazioni d'uso), per gli edifici sarà possibile adottare una delle procedure come definite dall'art. 27 della L.R. 12/2005 ed integrati all'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole.

f PRESCRIZIONI PARTICOLARI

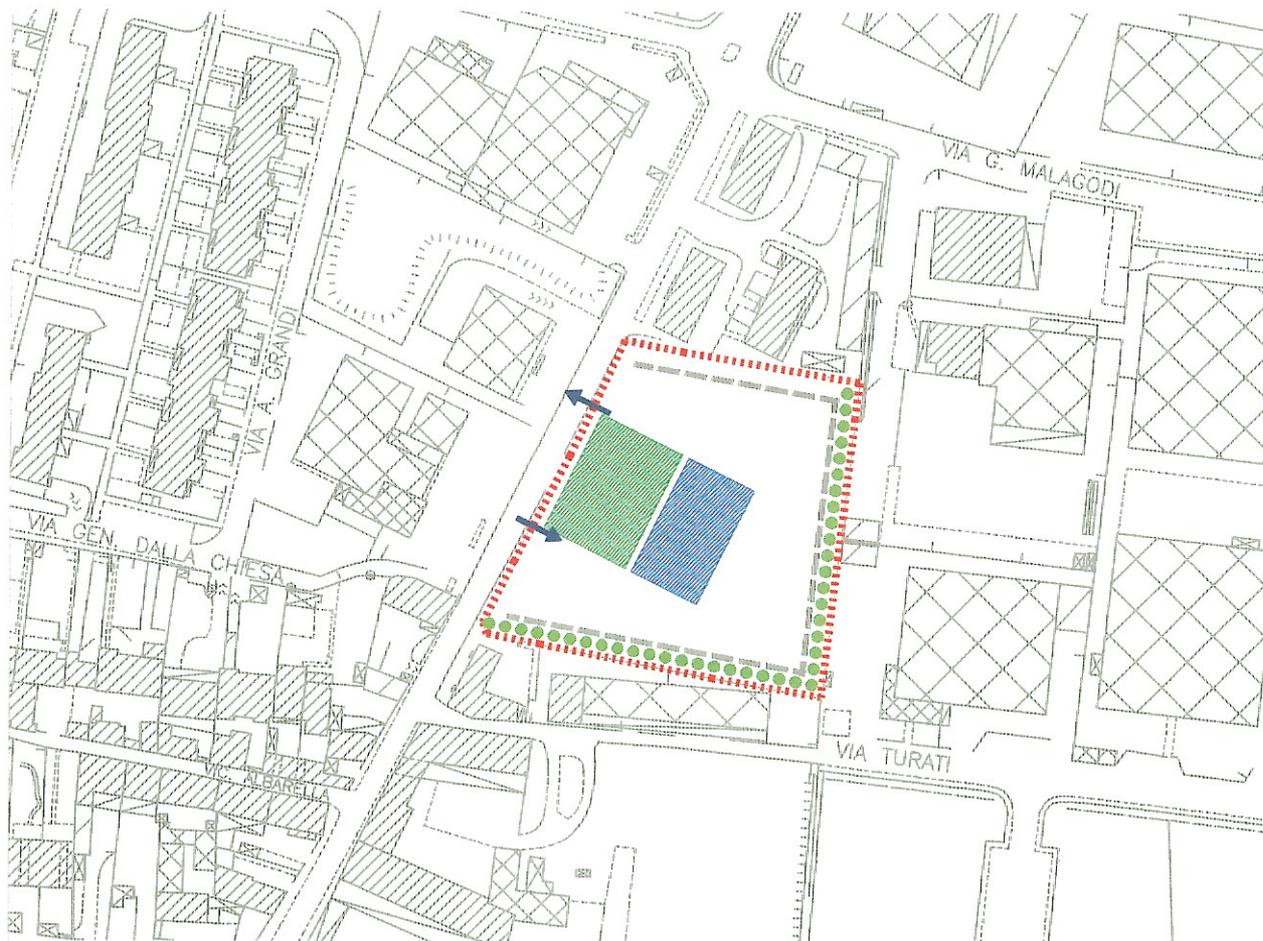
- Nella planimetria viene indicato l'obbligo di creare un accesso ed una uscita all'ambito indipendenti, in modo da agevolare le operazioni di immissione nella viabilità carrabile pubblica.
- Lungo i perimetri est e sud dovrà essere prevista una fascia verde alberata, in modo da costituire un filtro nei confronti delle attività industriali confinati con l'ambito stesso.
- Al fine di garantire uno sviluppo ordinato del comparto, la giacitura dei nuovi edifici dovrà privilegiare gli allineamenti dati dai confini nord, est e sud dell'ambito.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare. Per quanto riguarda l'eventuale smaltimento delle acque meteoriche nei corpi idrici superficiali, dovranno essere realizzati adeguati sistemi di trattamento (disoleatura, dissabbiatura, etc..) allo scopo di garantire la necessaria compatibilità ambientale.

DISPOSIZIONI ORIENTATIVE

- Gli spazi pubblici ed i parcheggi potranno avere una posizione baricentrica all'interno del comparto.
- Ai fini della realizzazione di nuovi interventi è opportuno promuovere il riuso delle acque meteoriche a fini irrigui.

PLANIMETRIA INDIRIZZI URBANISTICI

SCALA 1:2000



LEGENDA



perimetro dell'ambito

indicazioni prescrittive



ingresso ed uscita differenziati



opere a di valenza paesaggistica e panoramica - creazione filtro



allineamenti da privilegiare per insediamento nuovi edifici

indicazioni orientative



spazi pubblici di cessione/asservimento (realizzazione servizi strategici)



aree per parcheggi ad uso pubblico

DATI URBANISTICI INDICATIVI

Superficie territoriale	mq	6.970
Sup. Urbanizzazione secondarie a spazi pubblici - piazza	mq	875
SLP minima (Ut =0.35 mq/mq)	mq	2.440
SLP massima (Ut =0.55 mq/mq)	mq	3.835