

comune di marone

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

documento di piano
schede degli ambiti di trasformazione

Modifiche in accoglimento osservazioni,
pareri PTCP e PTR

Modifiche in accoglimento pareri II VAS

dp c

maggio 2021

variante n.4 / 2020 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 33 del 21 ottobre 2021
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19 del 30 giugno 2022

aggiornamenti

settembre 2021
giugno 2022

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs
arch. ariela rivetta breno - bs
arch. carlo fasser brescia - bs

**il responsabile
del procedimento**
dott. giovanni stanzione

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

il sindaco
alessio rinaldi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

*ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di brescia n. 544*

collaborazione

ing. roberto comensoli
arch. maura bellicini

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

ambiti residenziali

	A	nuclei di antica formazione
	A1	ville di interesse ambientale
	B1	ambiti residenziali di contenimento
	B1	ambito già convenzionato recepimento D.G.C. n°17 del 12/02/2008
	B2	ambiti residenziali di completamento
		ambiti residenziali a volumetria definita
	T _a	ambiti turistico-alberghieri
	T _r	ambiti turistico-ricettivi
		ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a programma integrato di intervento
		ambito di ristrutturazione edilizia
		ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo
		ambito di trasformazione residenziale soggetto a convenzionamento
		ambito di trasformazione turistico alberghiero soggetto a convenzionamento
		ambito di trasformazione soggetto a programma integrato di intervento (ambito ex calcherà)

ambiti produttivi

	D1	ambiti industriali esistenti e di completamento
	D2	ambiti artigianali esistenti e di completamento
		intervento particolare
	D3	ambiti di servizio alla cava di dolomia
		piano cave DCR n.582/2008 ATE c05
		PEA piano esecutivo ambientale
		ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo

verde privato

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

	E	aree agricole
		edifici residenziali in aree agricole
		allevamenti e relativa fascia di rispetto
		edificio da destinare a fattoria didattica
	E1	rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato

SISTEMA DEI SERVIZI

		spazi di sosta e parcheggio
		zone a verde pubblico
		zone sportive
		zone per attrezzature comuni
		zone per attrezzature tecnico distributive
		aree e parchi archeologici
		zona a verde pubblico - deposito di natanti non a motore (art.9 NTA Piano dei Servizi)
		percorsi ciclo-pedonali esistenti
		percorsi ciclo-pedonali di progetto
		percorsi pedonali esistenti
		percorsi pedonali di progetto

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

		zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto
		zone ferroviarie e relative aree di rispetto

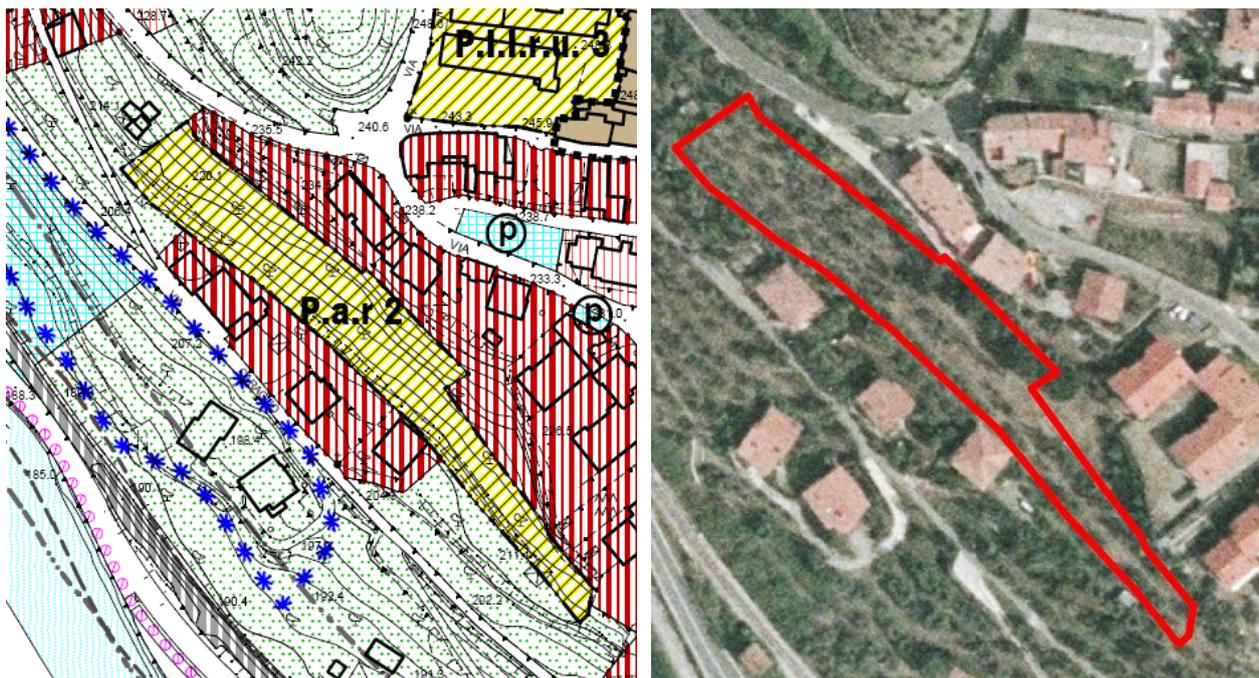
		zona di rispetto villa romana
		fascia reticolo idrico e perimetro aree urbanizzate sottoposte alle norme geologiche per classi di fattibilità 4
		condotta idrica forzata
		zone d'acqua
		zone a vincolo cimiteriale
		confine comunale

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

		area a servizi pubblici - parcheggi P1
		area a servizi pubblici - verde V1

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.2 - P.A.r2



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
4.031,00	0,15	12,09	604,65	120,9	181,40	/	/	/	/

PAr2 – via Vesto

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'AdT è interposto tra alcuni lotti edificati ed a monte dell'area dove sono presenti i resti della villa romana e della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo.

L'accessibilità avviene da via Vesto dalla quale si diparte la strada di penetrazione all'Ambito di Trasformazione. Le aree a verde ed i parcheggi sono individuati a valle della strada di penetrazione, in prossimità dell'accesso al piano attuativo.

In sede di convenzionamento verranno individuate/monetizzate le aree a parcheggio ed a verde come sotto riportato.

NOTA: ambito aggiuntivo.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con

dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
- o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica



vista da via strada a valle dell'Adt



vista da via strada a valle dell'Adt

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.3 - P.A.r3



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3.133,65	0,20	12,53	626,73	125,35	188,02	164,40	203,15	849,05	1.917,05

PAR3 – via Gandane – Via Remina

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si trova a monte di un'area edificata; raggiungibile attraverso via Gandane ed accessibile percorrendo un tratto dell'antica Via Valeriana.

L'accesso all'ambito è garantito dalla strada di nuova previsione in direzione ai servizi individuati.

NOTA: ambito aggiuntivo.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

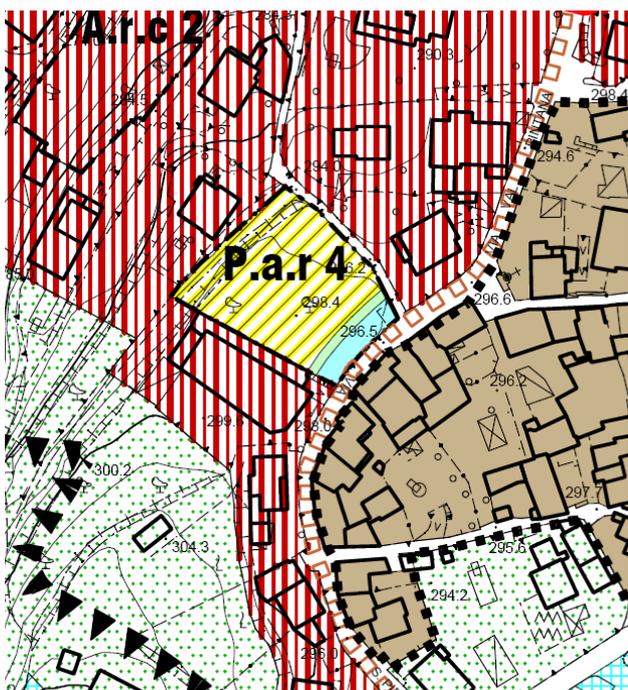
- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.



vista da via s. pietro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.4 - P.A.r4



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1.637,45	0,20	6,55	327,49	65,49	98,25	71,85	155,55	/	1.410,05

PAR4 – via S. Pietro, Pregasso.

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

Il PAR4 è inserito sostanzialmente in un contesto già edificato caratterizzato da ambiti residenziali e nucleo di antica formazione.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

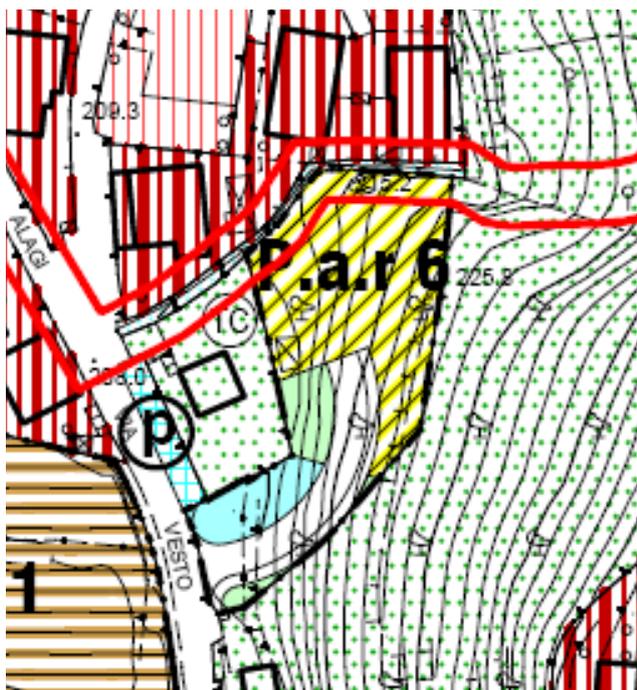
- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.);
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:

- la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
- la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica
- la nuova edificazione deve essere concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.



vista da via san pietro

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.6 – P.A.r6



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Sip superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1.807,95	0,25	9,04	451,99	90,40	135,60	158,86	179,20	395,55	1074,34

Par6– via Vesto

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito trova collocazione lungo via Vesto ed in posizione nord rispetto alla struttura cimiteriale; risulta accessibile da via Vesto.

Le aree a verde ed a parcheggio sono previste in adiacenza al tratto di strada di piano che consente di raggiungere l'ambito ove troveranno collocazione le abitazioni.

La strada di penetrazione presenta una larghezza di m 6 oltre ad un marciapiede di m 1,80.

A valle dell'ambito di trasformazione è in fase di attuazione un ambito residenziale da poco convenzionato (VDr1).

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente

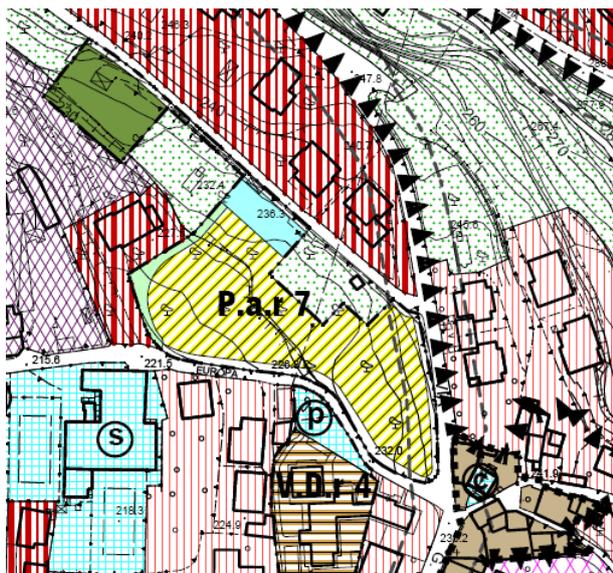
vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica.

- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica



vista da via vesto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.7 - P.A.r7



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Slp superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
5.929,20	0,20	23,71	1.185,84	237,10	355,65	238,20	357,15	698,80	3716,10

PAR7- via G. Guerini

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'accesso all'AdT avviene da via G. Guerini, che sale verso la frazione di Collepiano, e da Via Europa della quale è previsto l'allargamento, con formazione anche di un marciapiede, in sede di attuazione dell'ambito. Le aree a verde ed a parcheggio si concentrano in prossimità dell'incrocio tra le due vie al fine di migliorare complessivamente il sistema viabilistico del quartiere.

Si tratta di un ambito collocato a monte degli edifici della Dolomite Franchi ed a valle di alcune abitazioni residenziali.

NOTA: ambito pregresso ottenuto da cambio d'uso.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.);
- concentrare la volumetria a sud del comparto come da schema progettuale;
- la zona individuata in colore verde scuro non potrà essere interessata da costruzioni residenziali ma solamente per la realizzazione di eventuali strutture per magazzino e autorimesse (pari a 918,90mq);
- realizzazione di percorso pedonale continuo;
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par *Valutazione Aree di trasformazione*;
- interrare elettrodotto qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello

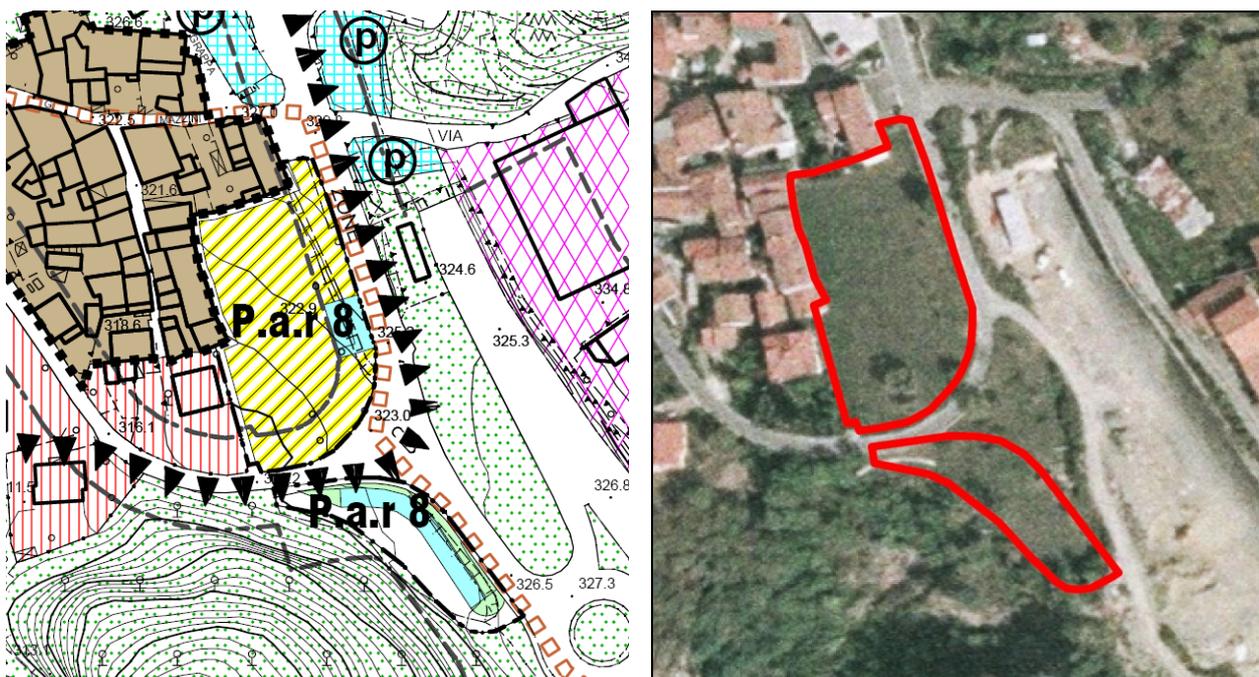
stesso

- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza dell'attività produttiva;
- prevedere tra l'area a destinazione produttiva e le aree a destinazione residenziale una fascia di rispetto adeguatamente piantumata;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- al fine di adottare opportune soluzioni planivolumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalla funzione residenziale prevista in rapporto agli insediamenti produttivi vicini;
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica
 - o la nuova edificazione deve essere concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.



vista da via g. garibaldi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. n.8 - P.A.r8



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	Sip superficie lorda pavimento	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
3.773,15	0,27	20,38	1.018,75	203,75	305,63	/	1.061,5	338,4	2.373,25

PAr8 – via Zone - Colpiano

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si trova nelle immediate vicinanze dello svincolo della superstrada 510 Sebina Orientale (uscita Colpiano).

L'ambito è diviso da via Zone in due porzioni: la porzione più a nord prevede la concentrazione volumetrica mentre nella porzione più sud sono individuati spazi a parcheggio.

NOTA: ambito progressivo.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- dovrà essere prestata particolare attenzione alla collocazione delle abitazioni affinché mantengano una congrua distanza dall'edificato antico al fine di conservare il più possibile la leggibilità del margine esterno del nucleo di antica formazione della frazione di Colpiano;
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza dello svincolo della superstrada 510 Sebina Orientale;
- adottare opportune soluzioni planivolumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalla funzione residenziale insediata in rapporto agli insediamenti produttivi vicini.

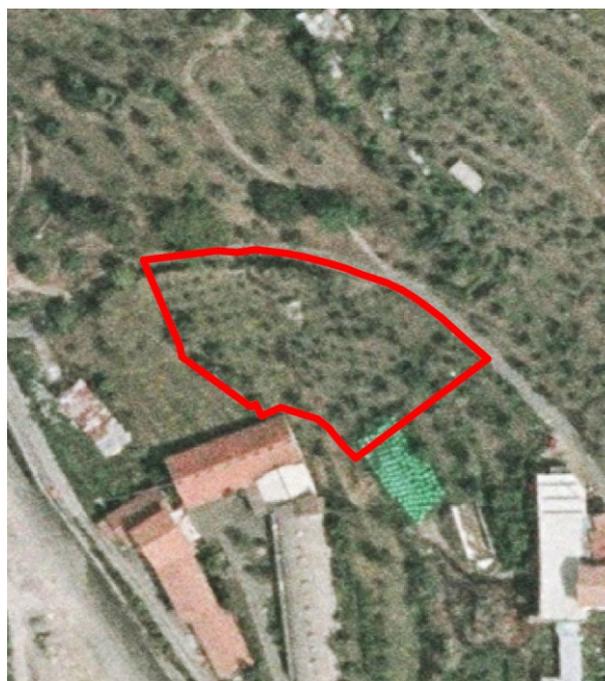
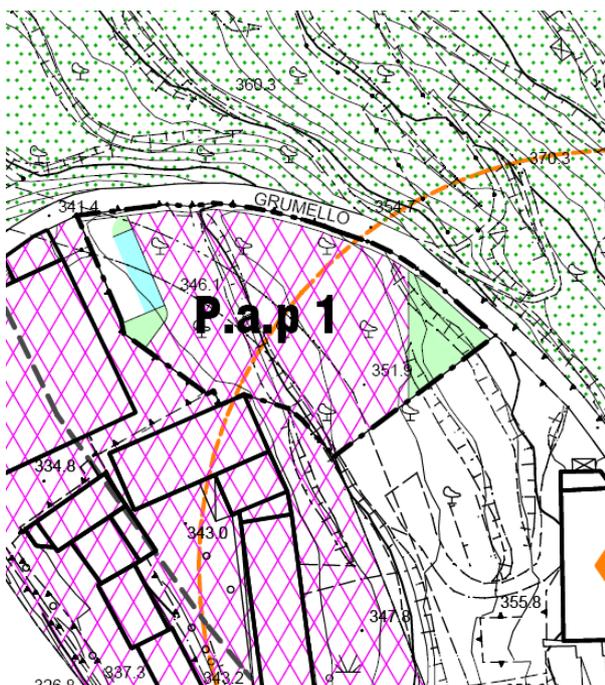
La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica

- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica
 - o la nuova edificazione deve essere concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.



vista da strada provinciale BS 510

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A P.A. n.1 - P.A.p1



St superficie territoriale	V1 Minimo 0,10 mq/ mq St	P1 Minimo 0,10 mq/ mq St	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	Q rapporto di copertura	Sc superficie coperta
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²
3.512,50	351,25	351,25	311,85	334,73	162,90	2.703,02	60	1.621,81

Pap1 – via Grumello

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

Si tratta di un ambito produttivo di completamento dell'area artigianale esistente.

Accessibile da via Grumello, che conduce alle abitazioni poste più a monte.

L'area a parcheggio è individuata a confine con il lotto artigianale esistente mentre gli spazi a verde sono collocati all'estremità dell'AdT.

NOTA: ambito pregresso.

In deroga a quanto stabilito nel Documento di Piano ed ai sensi del comma 1, lettera a dell'art.46 L.R. n.12/2005 e s.m.i. l'amministrazione comunale ha la facoltà di consentire la parziale o totale monetizzazione delle aree di cessione o richiedere la conversione delle aree a verde individuate in parcheggi.

PRESCRIZIONI:

- Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti sono:
 - o la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8, punto 2b e 2c) ad esclusione dell'alloggio del proprietario/conduuttore/custode nei limiti definiti dalle presenti norme;
- In fase di attuazione dell'ambito di trasformazione dovranno essere cedute le aree e realizzate le opere finalizzate all'allargamento stradale di via Grumello.
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- permettere l'insediamento solo di attività non moleste e non nocive.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

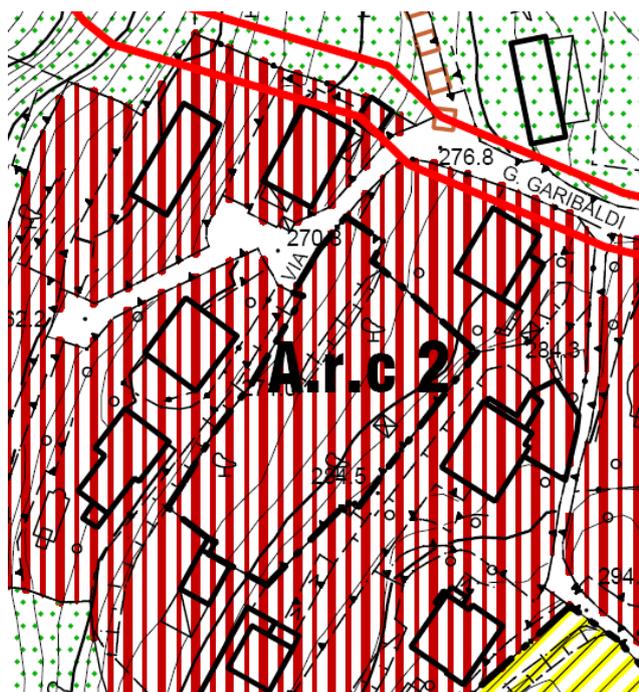
- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. **La componente vegetazionale** di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica.
- al fine di adottare opportune soluzioni planivolumetriche e opere di mitigazione degli effetti derivanti dalla funzione produttiva insediata in rapporto agli insediamenti residenziali vicini;
 - verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.



vista da via grumello

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2



St superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
1.616,65	0,16	5,17	9

Arc2 – via Garibaldi

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca, lungo via Garibaldi ed è completamente compreso all'interno di un ambito a destinazione residenziale B1.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani

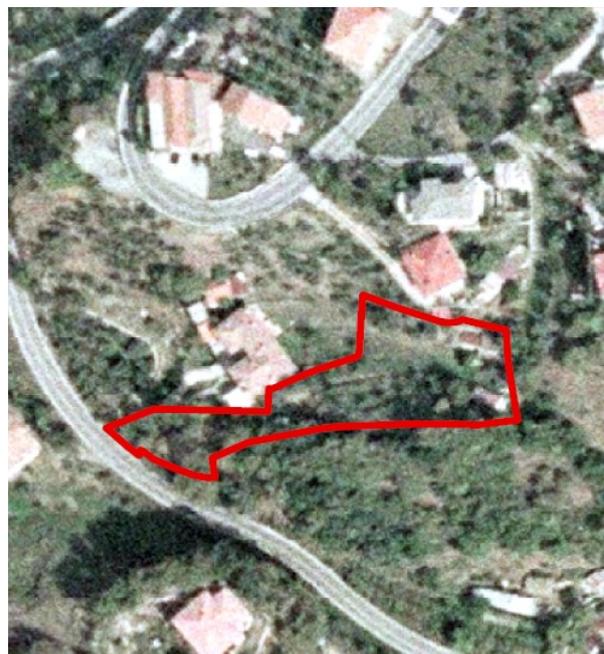
Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:

- o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
- o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.



vista da via g. garibaldi

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 3
AMBITO INTRODOTTO IN SEDE DI CONCERTAZIONE CON LA PROVINCIA**



St superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
2.542,55	0,16	8,13	9,00

Arc3 – via Zone

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda. L'area si colloca, lungo via Zone ed è adiacente ad un ambito a destinazione residenziale B1 già edificato.

NOTE: al fine di attuare un controllo dello sviluppo insediativo dell'area nel rapporto col contesto ed alla luce delle criticità evidenziate dalla Provincia in sede di concertazione si individua l'area come ambito di trasformazione soggetto a convenzionamento.

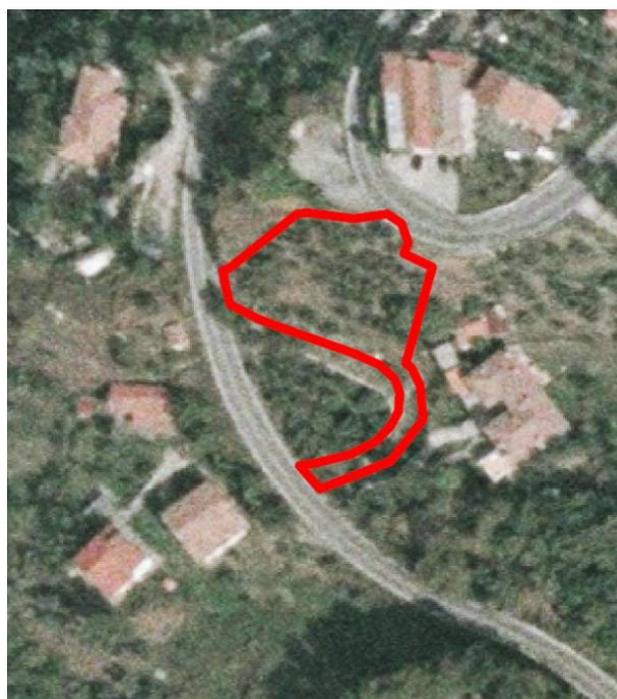
PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in

scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica

- Vista la prossimità dell'ambito con il Varco Ecologico si prescrive inoltre, in sede di progettazione/edificazione, di fare specifica attenzione al paragrafo "Varchi e direttrici di permeabilità – Corridoio ecologico" (art.3bis delle NTA del Piano delle Regole);
- La componente vegetazionale delle mitigazioni paesistiche deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica;
- attestazione delle nuove edificazioni in adiacenza all'edificato esistente.

**MBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 4
AMBITO INTRODOTTO IN SEDE DI CONCERTAZIONE CON LA PROVINCIA**



St superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
1.449,70	0,16	4,64	9

Arc4 – via Zone

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca, lungo via Zone ed è adiacente ad un ambito a destinazione residenziale B1 già edificate.

NOTE: al fine di attuare un controllo dello sviluppo insediativo dell'area nel rapporto col contesto ed alla luce delle criticità evidenziate dalla Provincia in sede di concertazione si individua l'area come ambito di trasformazione soggetto a convenzionamento.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla

Convenzione Urbanistica

- Vista la prossimità dell'ambito con il Varco Ecologico si prescrive inoltre, in sede di progettazione/edificazione, di fare specifica attenzione al paragrafo "Varchi e direttrici di permeabilità – Corridoio ecologico" (art.3bis delle NTA del Piano delle Regole).
- La componente vegetazionale delle mitigazioni paesistiche deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica;
- attestazione delle nuove edificazioni in adiacenza all'edificato esistente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 11



superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
920,80	0,16	2,95	9

Arc11 – via Val Pintana – (Pregasso)

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'area si colloca in adiacenza ad ambiti residenziali edificati in una porzione di territorio a monte di via Pintana da cui nasce la strada di accesso all'ambito.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra l'ambiente a contorno ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'edificato circostante;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la

mitigazione ecologica

- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.
- attestazione delle nuove edificazioni in adiacenza all'edificato esistente

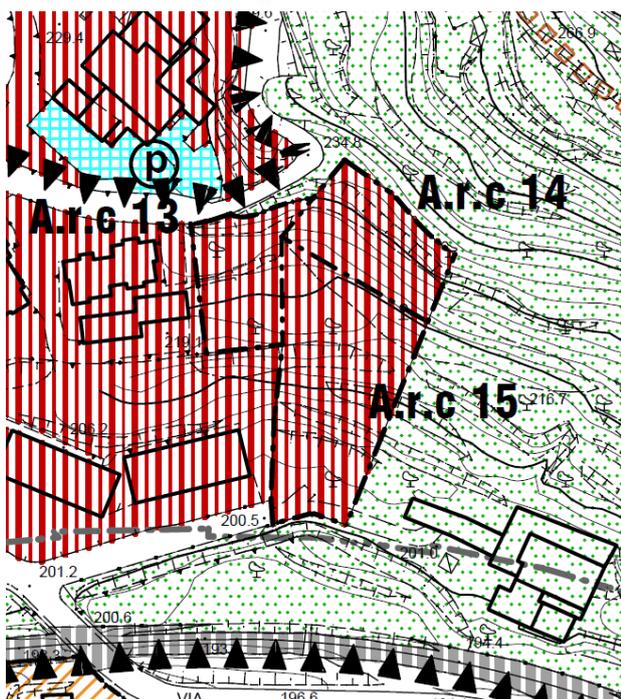


vista da via val pintana



vista da via val pintana

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 13



St superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
783	0,16	2,50	9

Arc13 – via Gandane - Marone

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato, verso il comune di Sale Marasino. L'ambito occupa una porzione di versante, poco a monte della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo, facilmente raggiungibile dalla rotatoria di recente realizzazione che segna il confine tra il comuni di Marone e di Sale Marasino.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.);
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. "Valutazione Aree di trasformazione".
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani

Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:

- o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica
- in considerazione della visibilità e della sensibilità del luogo si prescrive la progettazione preliminare unitaria di ARC 13-14-15 che consenta una complessiva distribuzione dei volumi e della tipologia degli edifici tale da ottenere un armonico inserimento nel contesto;
- divieto di edificazione all'interno del perimetro del "Varco Insediativo a rischio di occlusione".



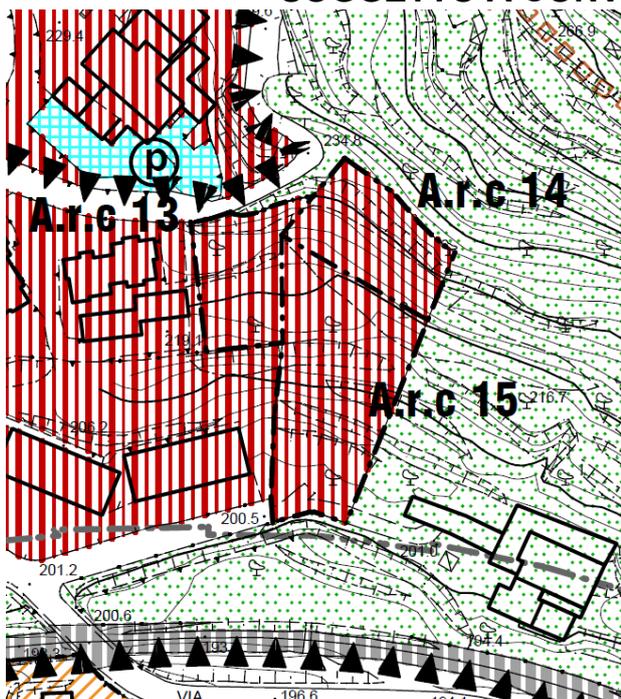
	varchi REP - delimitazione varchi n. 90 e n. 91
	varchi REP - delimitazione varchi n. 90 e n. 91 direttrice di permeabilità del varco

estratto tav pr5



vista da strada a monte dell'Adt

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 14



St superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
999,00	0,16	3,20	9

Arc14 – via Gandane - Marone

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato, verso il comune di Sale Marasino. L'ambito occupa una porzione di versante, poco a monte della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo, facilmente raggiungibile dalla rotatoria di recente realizzazione che segna il confine tra il comuni di Marone e di Sale Marasino.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.);
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. "Valutazione Aree di trasformazione".
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del

DdP;

- o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica
- in considerazione della visibilità e della sensibilità del luogo si prescrive la progettazione preliminare unitaria di ARC 13-14-15 che consenta una complessiva distribuzione dei volumi e della tipologia degli edifici tale da ottenere un armonico inserimento nel contesto;
- divieto di edificazione all'interno del perimetro del "Varco Insediativo a rischio di occlusione". Vista l'interferenza dell'ambito con il Varco Ecologico si prescrive inoltre, in sede di progettazione/edificazione, di fare specifica attenzione al paragrafo "Varchi e direttrici di permeabilità – Corridoio ecologico" (art.3bis delle NTA del Piano delle Regole).



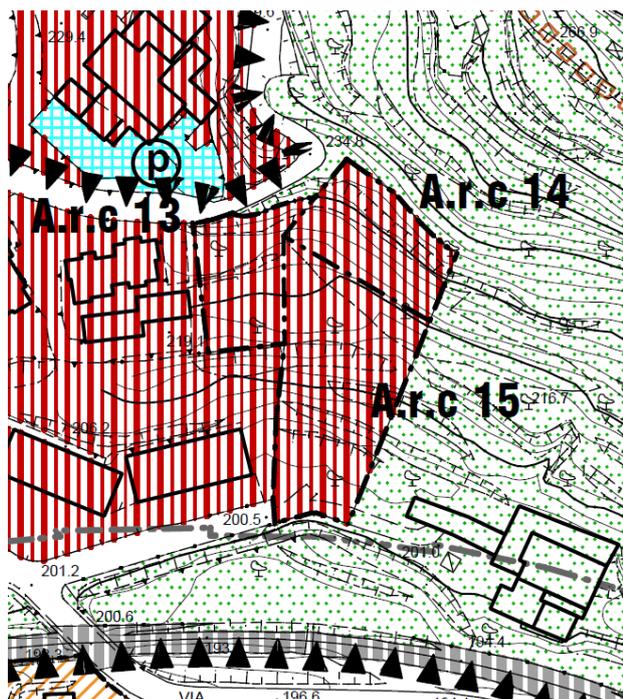
	varchi REP - delimitazione varchi n. 90 e n. 91
	varchi REP - delimitazione varchi n. 90 e n. 91 direttrice di permeabilità del varco

estratto tav pr5



vista dalla strada a monte dell'Adt

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 15



St superficie territoriale	It indice territoriale	Abitanti ab	H max m
m ²	m ² /m ²	ab	m
1.830,25	0,16	5,86	9

Arc15 – via Gandane - Marone

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato, verso il comune di Sale Marasino. L'ambito occupa una porzione di versante, poco a monte della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo, facilmente raggiungibile dalla rotatoria di recente realizzazione che segna il confine tra il comuni di Marone e di Sale Marasino.

PRESCRIZIONI:

- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.);
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. "Valutazione Aree di trasformazione".
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica.
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:

- o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
- o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica
- in considerazione della visibilità e della sensibilità del luogo si prescrive la progettazione preliminare unitaria di ARC 13-14-15 che consenta una complessiva distribuzione dei volumi e della tipologia degli edifici tale da ottenere un armonico inserimento nel contesto;
- divieto di edificazione all'interno del perimetro del "Varco Insediativo a rischio di occlusione". Vista l'interferenza dell'ambito con il Varco Ecologico si prescrive inoltre, in sede di progettazione/edificazione, di fare specifica attenzione al paragrafo "Varchi e direttrici di permeabilità – Corridoio ecologico" (art.3bis delle NTA del Piano delle Regole).



	varchi REP - delimitazione varchi n. 90 e n. 91
	varchi REP - delimitazione varchi n. 90 e n. 91 direttrice di permeabilità del varco

estratto tav pr5

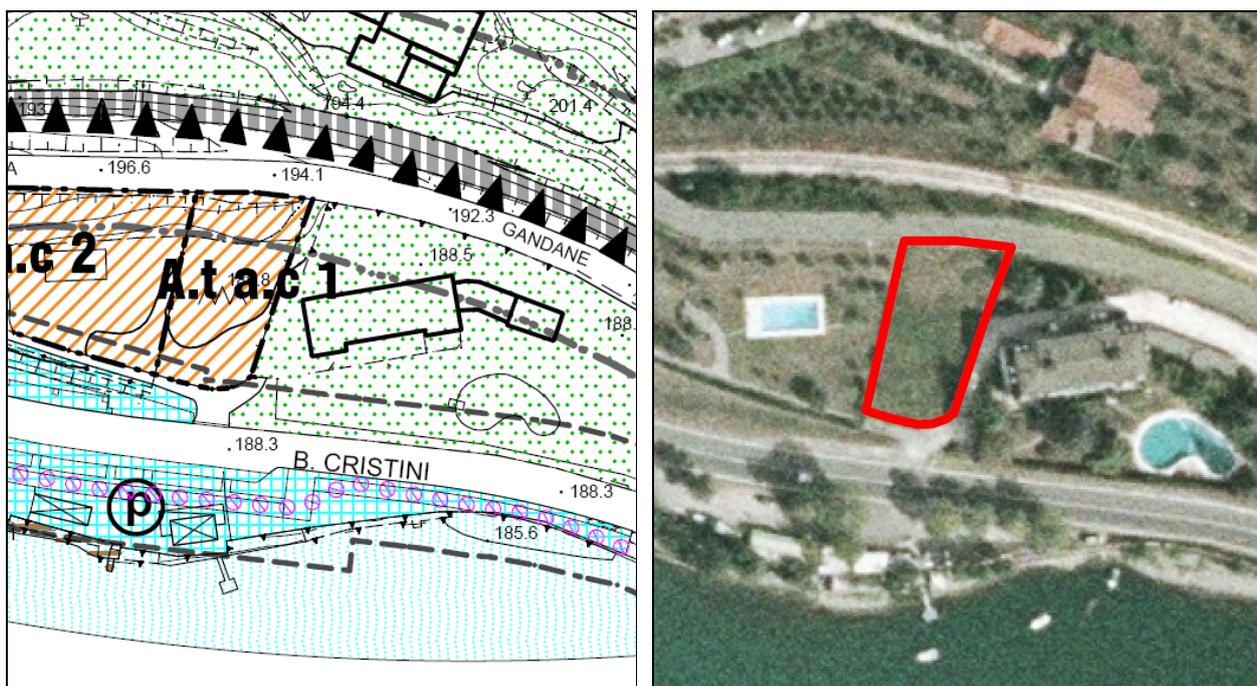


vista dalla strada a valle dell'Adt



vista dalla strada a valle dell'Adt

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	H max m
m ²	m ² /m ²	m
1.003,65	0,35	6,5

A.t.a.c 1 – via B. Cristini

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'ambito è compreso tra la strada provinciale che costeggia il lago e la via Gandane e si trova in un ambito parzialmente costruito a fini residenziali.

Data la posizione di prossimità al lago e l'agevole accessibilità garantita dalla infrastruttura viabilistica principale, è stata individuata per l'ambito una destinazione turistica alberghiera.

NOTA: ambito aggiuntivo.

PRESCRIZIONI:

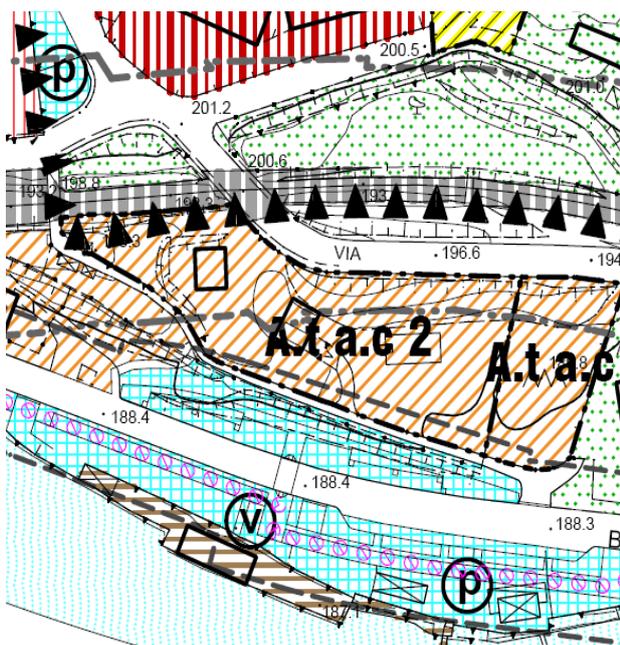
- le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia e della strada litoranea;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica.
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.
- Vista la prossimità dell'ambito con il Varco Ecologico si prescrive inoltre, in sede di progettazione/edificazione, di fare specifica attenzione al paragrafo "Varchi e direttrici di permeabilità – Corridoio ecologico" (art.3bis delle NTA del Piano delle Regole).



vista da via gandane

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO
SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2
AMBITO INTRODOTTO IN SEDE DI CONCERTAZIONE CON LA PROVINCIA**



Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	H max m
m ²	m ² /m ²	m
3.135,45	0,35	6,5

A.t.a.c 2 – via B. Cristini – via Gandane

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP ed i parametri ed indici riportati nella presente scheda.

L'ambito è compreso tra la strada provinciale che costeggia il lago e la via Gandane e si trova in un ambito parzialmente costruito a fini residenziali.

Data la posizione di prossimità al lago e l'agevole accessibilità garantita dalla infrastruttura viabilistica principale, è stata individuata una destinazione turistica alberghiera al fine di uniformare la destinazione stessa alle aree limitrofe (A.ta.c 1 e area "ex cantoniera").

NOTE: al fine di attuare un controllo dello sviluppo urbanistico ed in riferimento alle problematiche insediative e paesistiche evidenziate in sede di concertazione si individua una pianificazione convenzionata dell'ambito.

PRESCRIZIONI:

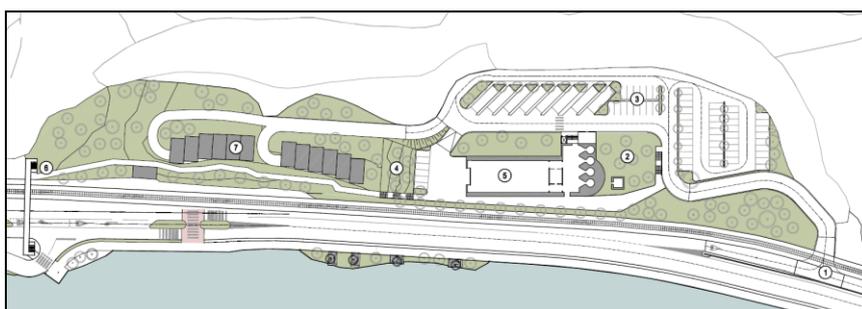
- le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
 - o le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
 - o le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento. in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti

in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.

- o La componente vegetazionale delle mitigazioni paesistiche deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- Vista la prossimità dell'ambito con il Varco Ecologico si prescrive inoltre, in sede di progettazione/edificazione, di fare specifica attenzione al paragrafo "Varchi e direttrici di permeabilità – Corridoio ecologico" (art.3bis delle NTA del Piano delle Regole).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO SOGGETTO A P.I.I. n.1 - P.I.I.1



Interventi	
①	Nuovo sottopasso e spostamento della carreggiata principale
②	Modellazione del terreno
③	Nuova viabilità e parcheggi interni
④	Sistemazioni ambientali
⑤	Ristrutturazione della Calchera
⑥	Percorso e sovrappasso pedonali per Vello
⑦	Zona di concentrazione volumetrica da convenzionare

PIANO INTEGRATO D'AREA - progettazione di massima Ambito Calchera

St superficie territoriale	St Ambito Calchera	V1 individuato	P1 individuato	strade individuate	Sf superficie fondiaria	If indice fondiario	Slp
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² /m ²	m ²
11.346,00	1.514,05	3.262,95	1.964,20	2.773,00	1.288,75	0,3	386,65

P.I.1 – “Calchera” via De Gasperi

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Programma Integrato di Intervento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda come recepito dal Piano Integrato d'Area. L'ambito si colloca tra l'abitato di Marone e la frazione di Vello ed è posto in adiacenza alle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie: strada Provinciale 510 e Ferrovia Brescia-Iseo-Edolo. L'ambito, di interesse sovracomunale, prevede il recupero e la ristrutturazione di un edificio di archeologia industriale (ex Calchera), unitamente alla riqualificazione del contesto in cui l'edificio si inserisce.

La riorganizzazione dell'ambito prevede, oltre all'intervento sulla ex Calchera, la realizzazione di sottopasso verso il lago, di nuovi parcheggi con nuova viabilità ed un modesto insediamento turistico.

NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

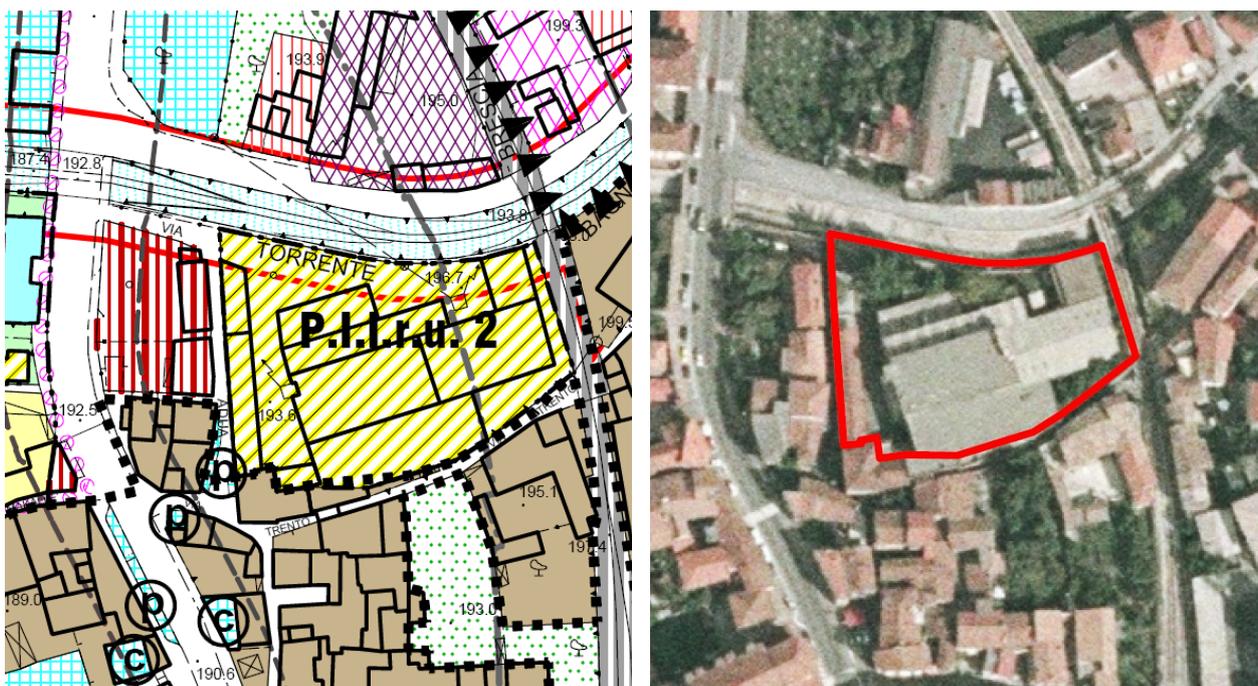
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione;
- interrare elettrodotti qualora l'edificazione vada ad intercettare la fascia di rispetto dello stesso
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia e della strada litoranea;
- la realizzazione dell'ambito viene subordinata alla verifica di stabilità della parete rocciosa posta alle spalle dell'area stessa;
- data la sovracomunalità dell'intervento, la programmazione di ogni iniziativa, la definizione delle scelte progettuali e l'attuazione delle trasformazioni previste dovranno seguire a una specifica attività di confronto con i competenti Uffici provinciali";
- dovrà essere verificato allo "stato di fatto" la presenza o meno di bosco, come definito dall'art. 42 della l.r. 31/2008, al fine di acquisire le prescritte autorizzazioni preventive, alla trasformazione del bosco stesso.
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - o giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - o ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - o opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito; La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
 - o conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale puntuale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente.
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.
- concertare con il Settore Trasporti Pubblici della Provincia di Brescia le soluzioni viabilistiche proposte in sede di attuazione dell'ambito al fine di pervenire ad un disegno condiviso dell'espansione: l'area risulta marginale rispetto all'attuale organizzazione della rete di trasporto e pertanto potrà essere valutata l'opportunità di istituire una nuova coppia di fermate del Trasporto Pubblico Locale.
- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla chiusura del passaggio a livello esistente ed alla realizzazione di opere sostitutive con l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in ottemperanza alle normative vigenti.



vista da via de gasperi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTO A P.I.I.r.u. n.2 - P.I.I.r.u. 2



St superficie territoriale	V Volume ammissibile massimo	Vr Volume residenziale massimo ammissibile	ab	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	S superficie massima per unità commerciale	P Commerciale 100% slp	H max
m ²	m ³	m ³	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	n piani
4.333,60	11.000	5.000	50	500	750	1000	1000	4

P.I.I.r.u.2 “ex Moglia” – via Roma, via Adua

L'ambito comprende l'attuale edificio Moglia e le relative pertinenze. Per l'ambito è previsto il completo rifacimento delle strutture esistenti, la riprogettazione ed il ridisegno dell'attuale contesto.

Le destinazioni d'uso compatibili oltre a quelle indicate nella tabella riportata nella presente scheda sono:

- turistico-ricettivo (albergo, ostello, ecc);
- artigianato di servizio.

Relativamente alla destinazione d'uso commerciale si intende ammissibile una sola *media struttura di vendita di tipo superiore* (singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore a 1500mq) oltre ad eventuali *esercizi di vicinato* (singoli esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq).

Le quote di superficie destinate alle varie attività, al di fuori di quelle già individuate in tabella, verranno definite in sede di attuazione del PII.

L'Amministrazione Comunale si riserva di rivalutare, in sede di attuazione del PII, le quote delle diverse destinazioni sopra riportate in ragione della verifica di specifici obiettivi: qualità ambientale, % di aree ed attrezzature pubbliche, inserimento ambientale nel contesto, coinvolgimento degli edifici adiacenti all'AdT in centro storico. Il raggiungimento di tali obiettivi determinerà lo sfruttamento del Volume massimo ammissibile pari a 11.000mc (di cui la quota per la residenza non può superare i 5.000mc) indicato nella tabella sopra riportata.

NOTA: ambito consolidato soggetto riqualificazione.

PRESCRIZIONI:

- anche dopo la scadenza del convenzionamento del PII non sarà consentito alcun cambio d'uso verso la residenza qualora sia già verificata l'attuazione della quota di volume massimo consentito;
- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di*

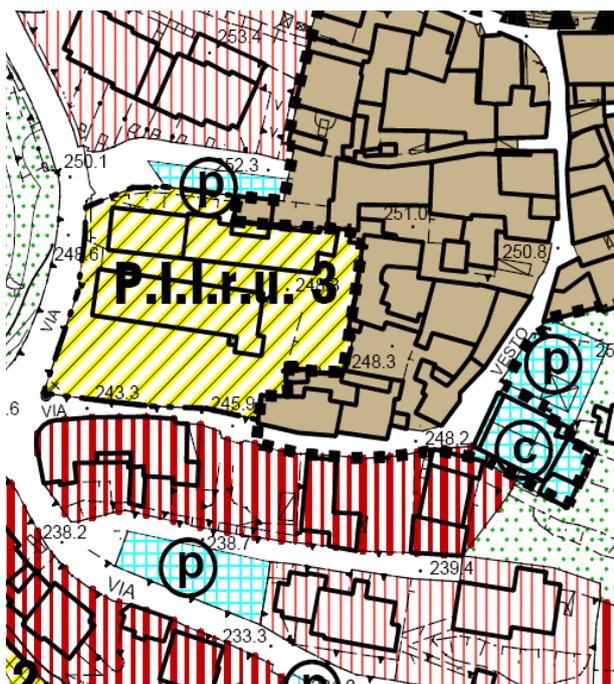
trasformazione;

- provvedere all'analisi del suolo, ai sensi del RLI e D.Lgs152/06 per valutare eventuali aree contaminate da precedenti attività produttive dismesse o da dismettere;
- valutare la rumorosità e la qualità dell'aria dovute alla vicinanza della ferrovia;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto.
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.
 - o La componente vegetazionale delle mitigazioni paesistiche deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
 - o la nuova edificazione deve essere concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.



vista da via roma

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTO A P.I.I.r.u. n.3 - P.I.I.r.u. 3



St superficie territoriale	It indice territoriale	ab abitanti	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	V1 individuato	P1 individuato	Slp	Sf superficie fondiaria
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2.558,10	0,25	13	130	195	/	/	639,53	/

P.I.I.r.u.3 – via San Pietro, via Vesto

All'interno dell'ambito sono collocati attualmente edifici destinati ad attività artigianali. Il Programma Integrato di Intervento prevede la modifica della destinazione d'uso del PRG vigente (artigianale) in favore della residenza.

La trasformazione in residenza verrà realizzata sugli ambiti attualmente costruiti.

NOTA: ambito consolidato soggetto riqualificazione.

PRESCRIZIONI:

- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. *Valutazione Aree di trasformazione*;
- individuazione della superficie minima da destinare a verde all'interno del PII;
- individuazione della superficie minima da destinare a parcheggio, anche interrato, di mq195;
- realizzazione e/o acquisizione di ulteriore area P1 esterna al PII su aree da individuare a cura dell'AC in sede di convenzionamento;
- studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto.
- verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento; in particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla

Convenzione Urbanistica.

- La componente vegetazionale delle mitigazioni paesistiche deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
- la nuova edificazione deve essere concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.



via san pietro



via san pietro

AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - A.r.e. 1



St superficie territoriale	V Volumetria esistente	V Volumetria ammissibile	V Volumetria ammissibile per ogni destinazione d'uso	P1 minimo	V1 minimo	H max
m ²	m ³	m ³	m ³	m ²	m ²	m
2.037,45	11.000	esistente	come indicato nella presente scheda	Art. 9 NTA Pds	area per verde primario disponibile nell'area adiacente	esistente

A.r.e.1 "ex Cittadini" – via Roma

L'ambito, soggetto ad intervento edilizio diretto, comprende aree a ridosso di Via Roma dove attualmente è presente il complesso edilizio "ex Cittadini" che ospita sia sale di pubblica utilità sia appartamenti residenziali.

Viene stabilito che nella riorganizzazione dei volumi derivati dal riutilizzo dell'esistente struttura ex Cittadini sono ammesse le destinazioni d'uso (definite dall'art.8 delle NTA del Documento di Piano) quali residenza e compatibili, turistico-ricettive e compatibili, produttivo di tipo secondario e compatibili, di interesse generale come di seguito specificato nelle quantità e nelle tipologie.

Quantità ammesse:

Quota residenziale:	1.400 mc
Quota turistico ricettiva e compatibile	2.650 mc
Quota produttivo di tipo secondario e compatibile:	2.700 mc
Quota di interesse generale	3.090 mc

Attività ammesse:

Quota residenziale:

attualmente già presente che si intende mantenere

Quota turistico ricettiva e compatibile:

è ammessa la sola realizzazione di ostello e di attività di ristoro.

Quota produttiva di tipo secondario e compatibile:

è unicamente riferita all'attività di frantoio e lavorazione delle olive ed al commercio delle

stesse.

Quota di interesse generale:

è previsto l'allestimento di museo ed aula didattica/espositiva e per conferenze, di archivio storico, di museo della fotografia.

PRESCRIZIONI:

- attuazione di quanto indicato nel Rapporto Ambientale paragrafo Valutazione Aree di trasformazione allegato al PGT e di quanto specificato nel Rapporto Preliminare in sede di Assoggettabilità della Variante n.3/2017 al PGT;
- **da PGT:**
 - o si prescrive lo studio dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi al contesto, teso a verificare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito. La componente vegetazionale di queste mitigazioni deve essere integrata o coincidente con la mitigazione ecologica
 - o verifica di quanto definito nell'Art. 15 delle NTA del DdP "Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati" ed in particolare:
 - o la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP;
 - o la verifica di quanto definito all'art. 7bis delle NTA del PdS e all'art.3bis delle NTA del PdR in merito alla Rete Ecologica e relative tavole di riferimento. In particolare qualora non risulti sufficiente la mitigazione degli interventi devono essere previsti interventi di compensazione anche in aree esterne all'ambito oggetto di intervento di trasformazione. I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica



vista da via roma - ingresso

Esine, giugno 2022

I tecnici Estensori