COMUNE di
SAREZZO

provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO
VARIANTE PIANO ATTUATIVO AdT 5B

Valentina Pedrali - *Sindaco*
dott.ssa Adriana Salini - *Segretario comunale*
ing. Andrea Beltrami - *Responsabile del procedimento*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

pian. Laura Pagani - *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

INDIRIZZI

fase: APPROVAZIONE

data: ottobre 2025

aggiornamenti:

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel/fax. 030-9913807 • e-mail studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

INDICE

INDICE 1
INTRODUZIONE 3
1 INDIRIZZI GENERALI 3
1.1. LE TUTELE 6
1.3. LE INFRASTRUTTURE E LA RETE DEI SERVIZI 9
1.3. LE ATTIVITA' 13
1.4 LA RESIDENZA 15
2. LE TRASFORMAZIONI 16
2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI 17
2.1 IL RISPARMIO ENERGETICO 18
2.2. L'OCCUPAZIONE DI SUOLO 19
2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO 20
2.3.2 TABELLE RIASSUNTIVE PIANO DELLE REGOLE 21
2.3.3 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE 23
3. AZIONI DI PIANO 25
3.1. ATTUAZIONE DELLE AZIONI DI PIANO 25
3.2. LE TUTELE 26
3.2.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: 26
ALVEO DEL FIUME MELLA E DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI (TORRENTI GOMBIERA, REDOCLA, GOBBIA) 26
(P.T.R.: OB. ST 2.3) 26
3.2.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: 27
AREE BOSCHIVE, DEI PRATI E DEI PASCOLI 27
(P.T.R.: OB. ST 2.1) 27
3.2.3 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI: 29
PONTE ZANANO, NOBOLI, ZANANO E VALGOBBIA 29
(P.T.R.: OB. ST 2.2) 29
3.3. I SERVIZI 31
3.3.1. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI: 31
VIABILITÀ E TRASPORTI 31
(P.T.R.: OB. ST 3.4, ST 2.6) 31
3.3.2. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI: 34
PERCORSI CICLO-PEDONALI 34
(P.T.R.: OB. ST 2.6, ST 3.1, ST 3.6) 34
3.3.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITA' E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: .. 35
RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI E SERVIZI PUBBLICI GENERALI 35
(P.T.R.: OB. ST 3.2, ST 3.5) 35
3.3.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.): 37
GESTIONE INFORMATIZZATA E ACCESSIBILITÀ "ON LINE" DEL P.G.T. 37
3.4 LE ATTIVITA': 38
ATTIVITÀ AGRICOLE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI 38
(P.T.R.: OB. ST 3.9) 38
3.4.1. LE ATTIVITA': 40
ATTIVITÀ SOCIO-ASSISTENZIALI 40
3.5 LA RESIDENZA: 41
CRESCITA RESIDENZIALE E CRITICITÀ TERRITORIALI 41
(P.T.R.: OB. ST 3.2) 41
4. LE TRASFORMAZIONI 43
4.1. INDIRIZZI GENERALI 43

4.2. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE 43
4.3. AMBITO DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE 43
4.4. AMBITO SOCIO-ASSISTENZIALE E AMBITO PER SERVIZI (PARCO URBANO PUBBLICO) 44
4.5. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONI CONSENTITI 44
4.6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI 44
5. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA 47
6. MONITORAGGIO 48
6. DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO 50
6.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE 50
6.1.1. STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO 50
6.2 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT ANNUALE DEL P.G.T. 50
6.3 MONITORAGGIO DI RISULTATO 51

INTRODUZIONE

Ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, con valore strategico, per il territorio comunale; obiettivi di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica verifica la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali.
Il quadro ricognitivo analizzato e il processo conoscitivo compiuto, hanno consentito di determinare gli obiettivi quantitativi e qualitativi complessivi di sviluppo, in coerenza con le esigenze di contenimento del consumo di suolo e d'equilibrata crescita della popolazione residente, di sostenibilità delle scelte in rapporto alle condizioni ambientali del territorio e alle esigenze della sua tutela dall'inquinamento, di conservazione del patrimonio storico-architettonico e paesaggistico, di sostenibilità con le condizioni d'impiego ottimale e di sviluppo delle risorse territoriali e socio-economiche locali, di sostegno alle fasce sociali economicamente più deboli, d'integrazione funzionale e migliore utilizzazione della dotazione locale di servizi pubblici e d'uso pubblico, anche di tipo sovra comunale; obiettivi di sviluppo, questi ultimi, risultati potenzialmente compatibili, com'è contenuto e documentato nel Piano dei Servizi, con le condizioni del bilancio comunale e le risorse economiche via via attivabili.
Gli obiettivi strategici di conservazione, miglioramento e sviluppo individuati dall'Ente comunale nel Documento di Piano, hanno determinato anche le scelte riguardanti i servizi infrastrutturali e generali per la comunità locale, contenute nel Piano dei Servizi, e le scelte di pianificazione per la residenza, le attività produttive e terziarie e in genere per la tutela delle aree del territorio locale a uso agricolo e dei beni storico-architettonici e paesaggistici rilevati, introdotte nel Piano delle Regole.

1 INDIRIZZI GENERALI

La quantità e le modalità del consumo di suolo, concentrato nel fondo valle, che ha interessato il territorio comunale nel recente passato; l'entità delle trasformazioni previste per il miglioramento della viabilità locale e soprattutto sovra locale e dal trasporto pubblico d'interesse sovra locale programmati (bretella autostradale della Valle Trompia, integrazioni alla rete della viabilità provinciale, prolungamento della metropolitana leggera automatica "Metrobus"), l'entità e l'articolazione delle attività produttive di tipo secondario, delle attività terziarie e commerciali, presenti sul territorio e il loro costante sviluppo, accompagnato dalla crescita registrata della popolazione locale, prevalentemente per immigrazione; tenuto conto anche di quanto emerso dai momenti di partecipazione pubblica condotti e dalle proposte di trasformazione pervenute dalla cittadinanza, durante l'intero processo di redazione del nuovo strumento urbanistico generale; e infine la dettagliata articolazione delle indagini ricognitive e conoscitive e degli studi effettuati, hanno fatto emergere le problematiche principali, illustrate nella documentazione allegata al Piano, cui l'Ente comunale si è proposto di dare risposta mediante la definizione degli indirizzi strategici di seguito illustrati.

Innanzi tutto si è proceduto a individuare gli "*Obiettivi dei Sistemi Territoriali*", proposti dal Piano Territoriale Regionale (di seguito P.T.R., *n.d.r.*), per poi verificare la loro la compatibilità e coerenza con gli indirizzi strategici generali proposti dal Documento di Piano del P.G.T. di Sarezzo.
Il comune di Sarezzo è classificato dal vigente P.T.R. entro due Sistemi Territoriali, ovvero nel Sistema territoriale della Montagna e nel Sistema territoriale Pedemontano.
Sistema territoriale della montagna per questo sistema il Piano regionale propone i seguenti obiettivi:
(da ST 2.1 a ST 2.10)

1. Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano; (ob. PTR 17)
2. Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio; (ob PTR 14, 19)
3. Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi; (ob. PTR 8)

4. Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11, 22)
5. Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità; (ob. PTR 10)
6. Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico, con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativi; (ob. PTR 2, 3, 20)
7. Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento; (ob. PTR 15)
8. Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori; (ob. PTR 13, 22)
9. Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri; (ITC, ecc.) (ob. PTR 1, 3, 5)
10. Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree. (ob. PTR 13)

Sistema territoriale pedemontano per questo sistema il piano regionale propone i seguenti obiettivi:
(da ST 3.1 a ST 3.9)

1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verde collegate tra loro (reti ecologiche); (ob. PTR 14, 16, 17, 19)
2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse; (ob. PTR 7, 8, 17)
3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa; (ob. PTR 13)
4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata; (ob. PTR 2, 3, 4)
5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio; (ob. PTR 2, 20, 21)
6. Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola; (ob. PTR 10, 14, 21)
7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano; (ob. PTR 5, 6, 14)
8. Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico; (ob. PTR 10, 14, 18, 19, 21)
9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendo loro l'accessibilità alle nuove infrastrutture ed evitando l'effetto tunnel. (ob. PTR 6, 24)

Nella declinazione dei proprio obiettivi strategici il P.G.T. ha tenuto conto di entrambi i Sistemi Territoriali identificati dal P.T.R.; nello specifico gli obiettivi generali individuati dal Documento di Piano possono essere sintetizzati in tre tematiche principali:

Le tutele:

A - *Tutela dei valori territoriali*:

- difesa del suolo e della sua morfologia, dell'assetto idrogeologico, del sistema delle acque sotterranee; (in coerenza con l'ob. ST2. 3)
- tutela della rete dei corpi idrici superficiali e delle loro aree riparali; (in coerenza con l'ob. ST 2.3)
- conservazione degli aspetti naturalistici e ambientali diffusi, sulle pendici collinari; (in coerenza con l'ob. ST 2.1)
- limitazione del consumo di suolo non urbanizzato, anche attraverso il contrasto ai processi di "polverizzazione" insediativi; (in coerenza con l'ob. ST 3.3)
- individuazione di un sistema di collegamento delle aree verdi per la formazione della Rete ecologica locale. (in coerenza con l'ob. ST 3.1)

B - *Tutela dei valori identitari della comunità locale:*

- conservazione dei beni d'interesse storico-architettonico (*beni tutelati, reperti archeologia*

industriale, affreschi parietali esterni, ecc..) e dei centri storici; (in coerenza con l'ob. ST 2.2)
- conservazione dei valori paesaggistici del territorio; (in coerenza con l'ob. ST 2.2)
- tutela delle aree non urbanizzate, ancora a prevalente vocazione agricola, azione questa anche di rilevante tutela paesaggistica. (in coerenza con l'ob. ST 3.8, ST 2.4)

C *– Tutela dall'inquinamento ambientale e recupero delle aree degradate:*
- individuazione delle sorgenti d'inquinamento ambientale e azioni di difesa del suolo (siti inquinati) e di protezione della salute dei cittadini (*tutela punti di captazione del pubblico acquedotto*); (in coerenza con l'ob. ST 3.2)
- promozione, a livello comunale, di processi di riduzione dei rifiuti e incremento della raccolta differenziata per raggiungere, nel 2014, una percentuale prossima al 60% (*vedi piano finanziario 2012 - delib. CC 29.12.2011, n. 76*). (in coerenza con l'ob. ST 3.2)

I servizi:

A *– Infrastrutture e mobilità:*
- conferma della previsione d'interventi infrastrutturali per la viabilità d'interesse sovra locale (*autostrada della ValTrompia e relativo svincolo – nel Piano dei servizi*); (in coerenza con l'ob. ST 3.4)
- conferma dell'indirizzo di previsione d'interventi infrastrutturali per la mobilità pubblica d'interesse sovra locale (*Metrobus e relative stazioni – nel Documento di Piano*); (in coerenza con l'ob. ST 3.4, ST 3.9)
- riqualificazione della viabilità locale, con interventi sui principali punti di criticità del traffico (*nuova strada a Noboli, "bretella" di Ponte Zanano e altri collegamenti viari, nuovi incroci a rotatoria, integrazione della rete ciclo-pedonale, ecc…*); (in coerenza con l'ob. ST 3.4, ST 3.9)
- miglioramento del servizio di mobilità pubblica (*riqualificazione fermata autobus a Ponte Zanano*); (in coerenza con l'ob. ST 2.6)
- miglioramento ed estensione dei servizi di parcheggio.

B *– Servizi pubblici e di pubblico interesse:*
- ampliamento e riqualificazione della sede municipale;
- riqualificazione dei servizi per l'istruzione;
- nuovo parco pubblico, d'interesse comunale, a Pomeda, a tutela del "varco a rischio" segnalato dalla Rete Ecologica Provinciale;
- riqualificazione di servizi ricreativi (*a Ponte Zanano e Zanano*);
- riqualificazione del cimitero del Capoluogo e miglioramento del cimitero di Zanano;
- incremento disponibilità edilizia sociale: nuovi interventi per edilizia convenzionata e nuovi alloggi di edilizia sociale ALER (*concertazione per l'acquisizione di edifici inutilizzati, nel rispetto del relativo bando regionale - il Comune è già compreso nella graduatoria regionale*);
- messa in sicurezza e miglioramento di edifici e servizi pubblici diversi.

C *– Riduzione dell'inquinamento ambientale e preservazione delle risorse in genere:*
- tutela dei punti di captazione e miglioramento della rete idrica pubblica, anche perseguendo azione volte al risparmio della risorsa acqua;
- partecipazione alla realizzazione del nuovo depuratore intercomunale e miglioramento della rete fognaria (*separazione acque bianche e nere*);
- acquisizione di aree boschive di compensazione ambientale, a Cagnaghe – A.d.T. 8;

D *– Realizzazione del Sistema Informativo Territoriale:*
- progressiva espansione e correlazione dei dati contenuti nella cartografia comunale (*DB Topografico*) e messa a disposizione, in rete, delle informazioni relative alla pianificazione territoriale;
- costruzione di una banca dati territoriale finalizzata al controllo ambientale e dei processi d'inquinamento (*amianto, scarichi industriali, ecc…*), anche ai fini delle attività di periodico monitoraggio delle azioni di piano (monitoraggio V.A.S.).

Le trasformazioni:

A *– Indirizzi generali:*

- contenimento del consumo di suolo e azioni compensative (*Parco pubblico nella Valle di Sarezzo – A.d.T. 5C e interventi di riqualificazione ambientale finanziati dalla maggiorazione del contributo di costruzione per il consumo di suolo agricolo*).
- interventi per il sostegno del risparmio energetico e per la promozione della produzione energetica da fonti rinnovabili (*attuazione del Patto dei Sindaci e obbligo di realizzazione nuovi fabbricati almeno in classe energetica "B"*);
- conservazione di un'equilibrata composizione sociale della comunità locale, mediante interventi di sostegno all'edilizia sociale (*housing sociale ed edilizia convenzionata in località Pomeda – A.d.T. 5A*
- conservazione delle attività agricole esistenti, mediante il sostegno alle azioni promosse dalla Comunità montana di Valle Trompia.

B *– Azioni:*

- conferma delle sole scelte inattuale del vigente PRG, per assicurare il soddisfacimento delle necessità abitative dei residenti e le esigenze funzionali delle attività, con riduzione quantitativa delle previsioni pregresse (*nel Documento di Piano*);
- azioni per favorire il concorso tra le attività private, residenziali, terziarie e anche per la prestazione di servizi d'interesse generale da parte di soggetti privati, e il sistema dei servizi pubblici (*nel Documento di Piano – A.d.T. 5A e nel Piano dei Servizi*);
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con previsioni d'interventi finalizzati anche al soddisfacimento delle richieste inoltrate dai residenti e dalle attività (*nel Piano delle Regole*); compatibilmente però con i condizionamenti e le criticità rilevate e il rispetto degli indirizzi generali di tutela definiti;
- recupero di aree industriali dismesse o incompatibili con il tessuto residenziale consolidato (nel Documento di Piano – A.d.T. 7 e nel Piano delle Regole);
- conferma degli interventi di sostegno al commercio di vicinato e alle attività di ristoro (*Distretto diffuso del commercio: D.D.C.*).

Gli obiettivi strategici del P.G.T., in precedenza riassunti, sono di seguito articolati e descritti in alcuni dei loro principali aspetti.

1.1. LE TUTELE

La **difesa del suolo** e la tutela del suo assetto idrogeologico, peraltro assai complesso, articolato e spesso confliggente con le attività umane del fondo valle (attività industriali e residenza), è stata perseguita dal Piano principalmente mediante l'aggiornamento e l'approfondimento dello studio geologico del territorio comunale (già in precedenza allegato al previgente P.R.G.), che è stato poi integralmente recepito nelle sue disposizione operative e normative e che ha anche consentito di dettare specifiche prescrizioni puntuali per l'esecuzione degli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione (di seguito A.d.T., *n.d.r.*) del Documento di Piano. Detti ambiti, costituiti esclusivamente dagli ambiti inattuati del previgente P.R.G. (confermati per la loro maggior parte nel Piano), sono stati accuratamente rianalizzati, anche avvalendosi del processo di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito V.A.S., *n.d.r.*), allo scopo di verificarne la compatibilità con gli indirizzi di tutela assunti, verifica che ha provocato la loro modificazione o l'imposizione di mitigazioni o approfondimenti esecutivi.

La tutela dell'**assetto idrogeologico** del territorio comunale è stata condotta mediante l'approfondimento dell'analisi e della valutazione delle criticità idrogeologiche dei corpi idrici superficiali locali (fiume Mella e suoi immissari). Le criticità emerse dovranno essere ulteriormente approfondite mediante una loro verifica puntuale, avvalendosi di studi analitici di dettaglio, che durante la redazione del P.G.T. non è stato possibile effettuare, ma che l'Amministrazione comunale dovrà condurre, o favorire nel prossimo futuro, allo scopo di meglio definire le attività di prevenzione di possibili rischi e dissesti. Nel Piano delle Regole le aree riparali, particolarmente quelle pertinenziali alle attività produttive, sono state

attentamente individuate e opportunamente classificate e normate, in modo da salvaguardarne le caratteristiche ambientali e garantirne comunque l'intrasformabilità.
Considerata la condizione di rilevante criticità qualitativa riscontrata, la tutela delle **acque sotterranee** è obiettivo primario dell'Ente comunale che, allo scopo, ha aderito al protocollo d'intesa per la realizzazione del sistema consortile della Valle Trompia per la depurazione delle acque reflue; allo scopo si sono valutate anche possibili localizzazioni di un impianto nella Valle di Sarezzo, con esito però negativo. Tenuto conto di detta finalità generale, l'Ente intende procedere prioritariamente al miglioramento della rete di raccolta delle acque reflue, mediante progressiva separazione delle acque meteoriche dalle acque nere. Nel Piano dei Servizi sono esplicitate articolate azioni per la tutela delle sorgenti e dei pozzi dell'acquedotto comunale, allo scopo di metterne in sicurezza i siti e tutelare la qualità delle acque per il consumo umano.
La protezione e la tutela delle aree non urbanizzate a prevalente vocazione naturalistica e agricola e del **patrimonio paesaggistico**, inteso come valore identitario irrinunciabile della comunità, è perseguita, innanzi tutto contenendo il più possibile l'espansione urbana nelle aree di pregio, che lo studio paesaggistico allegato ha individuato in tutto il territorio.
Tra gli indirizzi di tutela è affermato anche l'interesse per la conservazione di tutte quelle **parti del territorio comunale di pregio naturalistico**, in particolare per gli ambiti di pertinenza del fiume e dei torrenti, delle aree boschive, dei prati e dei pascoli e del paesaggio agrario tradizionale, gradualmente alterato dai processi di progressiva urbanizzazione dei contesti di fondo valle e d'abbandono delle colture tradizionali sulle pendici collinari.
Per tutte queste aree, l'obiettivo è la salvaguardia, l'assestamento o il recupero dei loro caratteri naturali, paesaggistici consolidati e colturali tradizionali, controllando e orientando le attività e le modificazioni proposte e verificandone costantemente la compatibilità.
In particolare l'Ente comunale si pone come obiettivo prioritario la conservazione degli elementi di naturalità presenti negli ambiti di pertinenza del fiume Mella, dei suoi principali immissari (torrenti Gobbia, Redocla, Gombiera) e dei corsi d'acqua minori, delle aree boscate, prative e pascolive, e i caratteri paesaggistici delle colture ancora presenti, particolarmente sulle pendici collinari; di conservare i valori naturalistici dei gruppi arborei e delle siepi, che ancora si leggono tra le colture agricole della bassa collina, preferendo la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone.
La scelta di realizzare, in località Pomeda, comprendendovi un caratteristico poggio ancora largamente conservato a bosco, un grande **parco urbano** (A.d.T. 5C) è sicuramente una scelta qualificante del Piano. Tale scelta potrà rappresentare una garanzia per la tutela del "varco a rischio", che la rete Ecologica Provinciale ha individuato nell'area di Cagnaghe, insieme con l'acquisizione di boschi a compensazione d'interventi di trasformazione (A.d.T. 8). Lo studio della **Rete Ecologica Comunale** ha dettato inoltre indirizzi specifici per la "*salvagurdia degli ambienti prativi e pascolivi*", per "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", per la tutela e "*la salvaguardia degli ambienti fluviali e del reticolo idrografico*", componenti fondamentali del territorio e del paesaggio di Sarezzo; detti indirizzi sono stati recepiti nelle disposizioni attuative degli ambiti di trasformazione e nella normativa del Piano delle Regole, insieme alle indicazioni per la conservazione dei varchi ecologici (A.d.T. 7 e 8).
Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, che detti ambienti imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico, il valore paesaggistico apportato, la relazione con i valori identitari della comunità locale e la pressione urbanistica che subiscono; il piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e totale non trasformabilità.

In data 16 marzo 2006 diciotto comuni della Valle Trompia, d'intesa con il comune e la Provincia di Brescia hanno firmato un Protocollo d'intesa per l'avvio di azioni funzionali alla definizione del **Contratto di fiume del bacino del fiume Mella**.
I Contratti di fiume sono strumenti di programmazione negoziata, profondamente interrelati ai processi di pianificazione strategica rivolti alla riqualificazione dei bacini fluviali. Il processo che caratterizza i

Contratti di Fiume si basa sulla co-pianificazione, ovvero su di un percorso che vede un concreto coinvolgimento e una sostanziale condivisione da parte di tutti gli attori. Questo approccio, fondato sul consenso e sulla partecipazione, permette di concretizzare scenari di sviluppo durevole dei bacini. Scopo principale di tali strumenti è la riqualificazione di bacini fluviali, nella sua accezione più ampia e riguarda tutti gli aspetti paesistico-ambientali del territorio; esso include quindi processi di natura idrogeologica e geomorfologica, di evoluzione degli ecosistemi naturali e antropici. Un Contratto di Fiume è quindi un accordo (Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale – A.Q.S.T.) la cui sottoscrizione porta, nell'ambito di un percorso di riqualificazione fluviale, all'adozione di un sistema di regole caratterizzato da una serie di criteri: utilità pubblica, rendimento economico, valore sociale e sostenibilità ambientale.
Per quanto riguarda il Contratto di Fiume Mella, ad oggi non si è ancora dato avvio ad un accordo quadro di sviluppo territoriale vero e proprio, ma sono presenti soltanto alcuni documenti conoscitivi e strategici per il territorio in oggetto. In particolare sono proposti, all'interno del "*dossier Fiume Mella*" alcuni obiettivi e azioni prioritarie da integrare negli strumenti di pianificazione locale. Di tali obiettivi e azioni prioritarie si è tenuto conto nella V.A.S. allo scopo di verificare la compatibilità degli indirizzi e delle azioni di Piano con dette finalità.

Il **centro storico** del capoluogo e i **nuclei antichi** della frazioni (*Ponte Zanano, Noboli, Zanano e Valgobbia*) sono stati oggetto di analisi e di conseguenti prescrizioni di tutela (nel Piano delle Regole) considerato che detti insediamenti, per collocazione nel contesto territoriale, per conservazione sufficientemente unitaria della loro percepibilità, per le caratteristiche identitarie dell'architettura vernacolare locale diffusa, per il legame conservato con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituiscono un insieme che contribuisce all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria del paesaggio circostante e alle colture e alle attività produttive che un tempo lo caratterizzavano.
Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, il Piano persegue anche la tutela dei **reperti archeologici**, sia antichi che relativi allo sviluppo industriale del "novecento", mediante azioni d'individuazione dei beni (nel Piano del paesaggio) e disposizioni normative di specifica tutela e prevenzione delle sottrazioni, sia nelle norme degli ambiti di trasformazione, che in quelle del Piano delle Regole.

L'entità delle trasformazioni urbanistiche che hanno interessato Sarezzo, nella seconda metà del '900, particolarmente per l'insediamento e lo sviluppo di rilevanti impianti produttivi, ha comportato anche diffusi episodi d'**inquinamento ambientale** che hanno interessato particolarmente il suolo e di conseguenza ora le acque sotterranee. L'attività di ricognizione per l'individuazione dei siti inquinati, svolta dall'Amministrazione comunale nel corso del tempo, e documentata nella Relazione del Documento di Piano e nel Rapporto Ambientale della V.A.S., ha consentito di tener conto nel Piano delle principali criticità riscontrate e disporre azioni per la loro mitigazione (A.d.T. 7 e organizzazione del "*Regime dei suoli*" e della relativa normativa d'attuazione nel Piano delle Regole – riconversioni di attività produttive in conflitto con il contesto). Per contribuire alla mitigazione dell'inquinamento dell'aria, che interessa l'intera Valle Trompia e che per il quale l'Ente comunale dispone di limitate risorse, il Piano a disposto azioni, oltre che per la conservazioni delle aree boschive collinari, per la realizzazione di boschi compensativi in prossimità del fondo valle (parco urbano pubblico – A.d.T. 5C, cessione di boschi compensativi nell'A.d.T. 8). Nel Piano dei Servizi sono state programmate incisive azioni per la messa in sicurezza e la tutela delle fonti pubbliche di approvvigionamento idropotabile. Dal Rapporto Ambientale della V.A.S. è emersa la rilevante crescita nella produzione dei rifiuti, tema a cui l'Amministrazione comunale intende far fronte con un'azione decisa volta a meglio svilupparne la raccolta differenziata e raggiungere nel 2014 una percentuale prossima al 60% (indirizzo del Piano finanziario 2012 – delib. C.C. 29 dicembre 2011, n. 76).

L'entità delle trasformazioni urbanistiche che hanno interessato Sarezzo, nella seconda metà del '900, trasformando l'originario "paese", già ricco di attività produttive, ma ancora in parte ad economia agricola, organizzato attorno al centro storico del capoluogo e ai nuclei antichi frazionali (*Ponte Zanano, Noboli, Zanano e Valgobbia*), in una comunità a prevalente economia produttiva, e oggi anche commerciale, hanno comportato, via via, una sostanziale sottrazione di suolo dei fondo valle, occupandone la maggior parte; occupazione ambientalmente aggravata dall'impatto della viabilità sovra comunale che l'attraversa lungo il corso del fiume Mella.
Il nuovo tracciato della progettata "autostrada della Valle Trompia", con i suoi svincoli e raccordi, comporterà un significativo ulteriore impatto su un territorio fortemente e disordinatamente urbanizzato, in un mix conflittuale di residenza e attività produttive; oltre che un rilevante consumo di suolo (consumo di suolo previsto per nuove strade m² 85.000 ca., pari al 3,39% del territorio urbanizzato). La proposta realizzazione poi della nuova linea ferroviaria metropolitana "Metrobus", che dovrà risalire, da Brescia, la valle fino a Gardone V.T., percorrendo il fondo valle lungo il corso del Mella, rappresenterà, oltre che un'importante opportunità d'alleggerimento dell'inteso traffico veicolare che ora percorre la valle e conseguentemente di riduzione dell'inquinamento dell'aria, un ulteriore elemento di conflitto con le esigenze di conservazione delle aree ripariali fluviali e sostanzialmente l'occasione per un'ulteriore sottrazione dello scarso suolo inedificato ancora disponibile.

La **limitazione al consumo di suolo**, patrimonio e risorsa insostituibile per la comunità locale, costituisce uno degli indirizzi del piano. Il P.G.T. non ha previsto nuovi e ulteriori interventi di trasformazione, ma si è limitato a confermare, peraltro non completamente, le **previsioni inattuate del previgente P.R.G** (approvato nel 2005). La procedura di V.A.S. che ha accompagnato tale scelta, sottoponendo gli ambiti a valutazione ambientale allo scopo di verificarne le criticità e prevenire azioni in contrasto con gli indirizzi generali di tutela del Piano, ha consentito di perfezionare le previsioni precedenti (riduzione delle superfici e, in parte, delle edificazioni previste) e dettare approfondimenti esecutivi, limitazioni e interventi di mitigazione, in modo da contenere l'impatto degli interventi su un territorio già assai compromesso.
Tuttavia, mentre per il limitato fabbisogno secondario e terziario previsto, anche allo scopo di assicurare sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti, si è potuto far fronte mediante interventi di recupero di fabbricati dismessi o d'integrazione e riqualificazione di attività preesistenti, con un limitato consumo di suolo; le trasformazioni territoriali previste sono ancora destinate prevalentemente ad uso residenziale, in ambiti di trasformazione, anche esterni al tessuto consolidato della città, pur se a questo adiacenti e con caratteristiche di completamento e integrazione del suo disegno, ambiti però che comportano necessariamente un pur limitato consumo di suolo.
Il Piano ha significativamente proposto la riconversione di un piano attuativo, approvato e vigente, destinato dal previgente P.R.G. a residenza, ad uso socio assistenziale (A.d.T. 5A); l'operazione ha comportato un rilevante incremento volumetrico, compensato però dalle funzioni previste, qualitativamente significative per la comunità locale (Residenza Sanitaria per Anziani, alloggi protetti, asilo nido, sala civica, parco), mediante il "recupero" di un ambito di trasformazione già impegnato in precedenza.

1.3. LE INFRASTRUTTURE E LA RETE DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi ha individuato tutti i servizi pubblici e di uso pubblico, forniti sul territorio comunale, dall'ente pubblico e/o da soggetti privati, attraverso una ricognizione che ha consentito una loro classificazione tipologica e una valutazione quantitativa e qualitativa accurata.
Tale rilevazione, nella specifica relazione sinteticamente descritta, ha permesso di accertare l'esistenza di un'articolata dotazione di servizi per i residenti e le attività, accompagnata anche da servizi d'interesse sovra comunale.
Detti servizi sono capillarmente distribuiti sul territorio, con particolare concentrazione attorno alle aree di maggior aggregazione della residenza (capoluogo e frazioni), ma presentano criticità in ordine alla

percepibilità del sistema complessivo, che costituisce la rete dell'offerta, e alla qualità delle strutture disponibili.
La dotazione è integrata da servizi in corso di realizzazione in conseguenza dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, previsti dal previgente P.R.G., o di progetti d'iniziativa comunale o di altri enti pubblici; e da servizi di progetto che l'Ente comunale, o altri soggetti pubblici e privati, hanno previsto a seguito della programmazione contenuta nel Programma triennale delle opere pubbliche, di altre scelte, delle carenze emerse dalle analisi compiute per il P.G.T..

Le infrastrutture
Il territorio di Sarezzo è attraversato da viabilità, sia d'interesse sovra comunale, che locale.
La principale arteria stradale che interessa il comune, attraversandolo da nord a sud, è costituita dalla SPBS n. 345 "delle tre Valli", che percorre la Val Trompia in tutta la sua lunghezza, dalla periferia nord di Brescia fino ad entrare in Val Canonica, una volta superati i passi montani del Maniva e del Croce Domini.
Sulla cartografia del P.G.T. è stato inserito il progetto del **"Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia** – tronco Ospitaletto – Sarezzo. Tratto Concesio - Sarezzo compreso lo svicolo di Concesio 1° lotto"; progetto approvato con delibera del CIPE n.12 del 27 maggio 2004, pubblicata sulla G.U. n.19 del 2005, in data 25/11/2005. L'opera, dichiarata di pubblica utilità dalla delibera citata, interessa il territorio comunale a confine con il comune di Villa Carcina e prevede un innesto con la viabilità locale in prossimità dell'intersezione tra la SPBS n. 345 "delle tre Valli", e via Maestri del lavoro; per tale motivo è prevista la realizzazione di una rotatoria e la modifica parziale della viabilità fino all'incrocio con via Antonini, in direzione Lumezzane. Il P.G.T. ha inoltre recepito gli elementi viari di interconnessione con l'ipotetica variante alla SP.BS.345 verso Gardone Val Trompia, individuati nel progetto autostradale, limitatamente alle sole rampe costituenti lo svincolo di innesto in località Termine sulla strada comunale ex SP3 che collega Sarezzo con Lumezzane.
Per quanto riguarda la viabilità provinciale è prevista la realizzazione della **variante SPBS n. 345** a Zanano. Tale progetto partirà dalla rotatoria di Zanano, nei pressi del cimitero, e sviluppandosi a sud di quest'ultimo costeggerà tutta la zona industriale, esternamente all'area attualmente urbanizzata, fino ad innestarsi sulla via Seradello, grazie alla realizzazione di una nuova rotatoria.
Per quanto riguarda la **viabilità di interesse comunale**, sono in corso di studio da parte dell'Amministrazione comunale alcuni interventi di riqualificazione della viabilità e degli spazi nella frazione di Ponte Zanano, nell'intento di far fronte al problema viabilistico della località. L'ipotesi progettuale inserita negli elaborati di Piano dalla Prima Variante, datata marzo 2019, prevede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'attuale intersezione semaforica tra le vie Seradello, Petrarca e piazza A. Canossi; è inoltre prevista la realizzazione di nuovi parcheggi a est della rotatoria, in corrispondenza del nucleo storico di Ponte Zanano; è prevista inoltre una seconda rotatoria all'incrocio tra le vie Petrarca, e via della Fonte.
Negli elaborati la Prima Variante individua inoltre gli **interventi di riqualificazione di Via Verdi** (Realizzazione nuova intersezione rotatoria e parcheggi incrocio vie Bailo, delle Bombe, Nord e Verdi): che prevedono la riqualificazione della via Verdi nel tratto in corrispondenza della scuola secondaria di secondo grado "Primo Levi", attraverso la realizzazione di 50 nuovi posti auto sull'area da reperire al margine del complesso scolastico e la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria tra la stessa via Verdi e le vie Nord, delle Bombe e via Bailo. Il progetto prevede la contestuale esecuzione di un parcheggio sull'attuale sedime della piastra polifunzionale (ad utilizzo sportivo) localizzata a nord-ovest del complesso scolastico, parcheggio ad esclusivo uso del personale docente e non docente dell'istituto scolastico per un totale di 45 posti auto.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico l'Amministrazione comunale recepisce nel Documento di Piano, tra i suoi indirizzi, l'obiettivo provinciale di realizzazione di una **metropolitana leggera automatica**, (Metrobus) progetto della tratta extraurbana Concesio – Gardone Val Trompia, tratto 6/8, redatto da "*Brescia Mobilità*" spa.

Tale obiettivo risulta di particolare interesse per il comune di Sarezzo poiché contribuirebbe significativamente al collegamento con la città di Brescia e al miglioramento dei servizi di mobilità locale; rappresenterebbe inoltre un significativo intervento per la riduzione del traffico veicolare con indubitabili benefici per la qualità dell'aria nella Valle e a Sarezzo in particolare, tema questo che costituisce un'importante elemento di criticità analizzato dal Rapporto Ambientale della V.A.S.. Il tracciato previsto nel P.T.C.P. provinciale attraversa il territorio di Sarezzo nel fondovalle in prossimità del fiume Mella; l'area è intensamente urbanizzata (residenza e attività produttive e terziarie) e attraversata dalla viabilità principale provinciale, da significativi tratti di viabilità secondaria locale, dal progetto di realizzazione dell'autostrada della Val Trompia.
Dalle verifiche condotte nella fase di elaborazione del PGT è emerso che detto tracciato presenta elevate criticità sia dal punto di vista territoriale in genere che, soprattutto, dal punto di vista tecnico (gravi interferenze con il progetto esecutivo degli svincoli dell'autostrada di Valle Trompia, con un progetto di viabilità provinciale secondaria - variante SPBS n. 345 -, con il cimitero comunale di Zanano, con fabbricati residenziali e produttivi esistenti).
Preso atto della prescrizione provinciale in merito al pieno recepimento negli elaborati del Piano e pertanto anche nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole del tracciato del "Metrobus" in Val Trompia (e delle relative fasce di salvaguardia), così come indicato nel P.T.C.P., l'Amministrazione comunale in occasione dell'approvazione del PGT (delibera C.C. n.37 del 21/06/2013), condivide l'indirizzo della Comunità montana di Valle Trompia che, allo scopo delegata, in data 13 giugno 2013, inoltrò alla Provincia di Brescia formale istanza (n. 4035 prot.) per avviare, in attuazione dell'art. 15 delle stesse N.T.A. del vigente P.T.C.P., una procedura di Accordo di programma finalizzato alla definizione di misure di salvaguardia, del tracciato della prevista metropolitana, specifiche e concordate, nell'intento comune di salvaguardare, da un parte la più efficace realizzabilità dell'infrastruttura e dall'altro di non penalizzare inutilmente la già provata economia locale. Di conseguenza il tracciato del Metrobus viene recepito negli elaborati grafici del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
Nel Piano delle Regole si è mantenuto comunque il più possibile libero da edificazioni o possibili condizionamenti, il corridoio necessario alla eventuale realizzazione dell'opera, tenendo anche conto di possibili ragionevoli varianti che si potranno rendere necessarie per il suo miglioramento, varianti anticipate in appositi incontri sia alla Provincia che a "*Brescia Mobilità*". Qualora l'Amministrazione provinciale giunga alla futura definizione di un tracciato realizzabile e condiviso dell'opera e lo assuma nel proprio redigendo P.T.C.P. in variante, l'Amministrazione comunale potrà a sua volta recepirne gli effetti mediante apposita variante al proprio P.G.T.

Nel Piano dei Servizi sono individuati inoltre interventi (nel breve e nel lungo periodo) finalizzati al miglioramento della rete viabile principale e secondaria locale, mediante: la riqualificazione di tratti stradali esistenti e il miglioramento delle intersezioni, che presentano problemi di criticità.
Negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono individuate opere di viabilità, con finalità sinergiche al programma (di breve e lungo periodo) tracciato.

Per quanto attiene alle reti del **servizio idrico** nel Piano dei Servizi è prevista la riqualificazione e messa in sicurezza dei punti di captazione dell'acquedotto comunale; il Piano prevede inoltre opere di miglioramento della rete fognaria, con progressiva separazione delle acque reflue "nere" da quelle meteoriche.

I percorsi ciclo-pedonali
Il territorio di Sarezzo, nella sua parte pianeggiante è attraversato da una rete di percorsi ciclo-pedonali, sia d'interesse sovra comunale sia locale. Oltre ai percorsi già esistenti, localizzati principalmente lungo le sponde del fiume Mella, è prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale di collegamento tra l'ingresso del cimitero di Zanano, a ovest, e la pista ciclo-pedonale esistente che arriva da sud e che costeggia il fiume Mella. Inoltre è prevista la realizzazione di un tratto di pista che colleghi i due percorsi

esistenti sul lato destro della via Seradello, in modo da creare continuità tra il percorso che arriva da Polaveno e i percorsi comunali che arrivano da Ponte Zanano e consentono il collegamento con il comune di Gardone Val Trompia sia in sponda destra che sinistra del Mella.
Le pendici collinare di Sarezzo, d'interesse naturalistico, sono attraversate, oltre che da sentieri, accessibili direttamente dalla viabilità comunale, dai tracciati della "**viabilità agro-silvo-pastorale**" esistenti e in progetto. Il tracciato in progetto è localizzato a sud del territorio comunale, a confine con il comune di Villa Carcina, sul crinale alle spalle dl centro storico di Valgobbia.

Il trasporto Pubblico Locale
Il progetto di metropolitana leggera automatica è già stato illustrato nel capitolo precedente. La rete del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) percorre la S.P. n. 345 "*delle Tre Valli*" (via della Repubblica, via Dante, via Petrarca) per i flussi Brescia – Gardone Val Trompia, la via Seradello per i flussi di trasporto extraurbano Gardone Val Trompia – Polaveno – Iseo e la via A. Antonini per i flussi di trasporto extraurbano Brescia – Lumezzane.
Per quanto riguarda il servizio della mobilità pubblica, il piano dei servizi prevede un miglioramento delle fermate presenti nella frazione di Ponte Zanano, contestualmente alla riqualificazione della viabilità della località.

La rete dei servizi
Il comune di Sarezzo dispone di una discreta dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico, sia dal punto di vista quantitativo, che qualitativo.
Alcuni servizi, in attuazione del P.R.G. previgente, sono in corso di realizzazione (parcheggi, aree ricreative e la caserma dei Carabinieri) e alcuni servizi, in progetto, saranno realizzati nei prossimi anni (nuova sede amministrativa a fianco del Municipio, nuove aree ricreative tra cui un parco urbano pubblico, nuove aree per parcheggi e la messa in sicurezza delle captazioni idropotabili).
La distribuzione dei servizi sul territorio è ben articolata tra capoluogo e frazioni, tenuto conto del numero di abitanti insediati in ciascuna.
Nel settennio trascorso la programmazione prevista dallo strumento urbanistico generale, attuato solo in parte delle sue principali previsioni, per i servizi ha trovato limitata realizzazione. Il P.R.G. previgente aveva previsto una significativa estensione quantitativa di aree da destinare a servizi pubblici, particolarmente per il verde, aree che non si sono potute acquisire. Il P.G.T., preso atto dell'impraticabilità di dette rilevantissime previsioni e della necessità di programmare interventi in coerenza con la disponibilità finanziaria comunale, ormai molto limitata, ha ridotto dette previsioni, mediante una programmazione coerente dei servizi che ha cercato di coordinare le esigenze d'indispensabile manutenzione del patrimonio esistente e di sua riqualificazione funzionale, con le aspettative di miglioramento dei servizi offerti alla collettività locale. Tale progetto è ben descritto nell'articolato Piano dei Servizi prodotto, Piano che ha privilegiato, per il tema del verde pubblico, fattore locale di criticità, la scelta di un vasto **nuovo parco urbano**, piuttosto di limitate e diffuse aree, la cui funzionalità risulta assai ridotta e la manutenzione inevitabilmente insufficiente.
Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, l'Ente comunale ha comunque espresso la determinazione di conservare, nel quinquennio, il livello di quantità dei servizi, attualmente offerti ai residenti, ma di migliorarne soprattutto la qualità e l'articolazione sul territorio, operando attraverso le disposizioni attuative degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).
Dovrà pertanto essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti residenziali, in attuazione della presumibile crescita della popolazione (circa 6 %), e alle nuove attività previste dal piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per

le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.
L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al miglioramento dell'articolazione dei servizi e al superamento delle carenze qualitative riscontrate, sia mediante un processo di razionalizzazione e riorganizzazione della rete complessiva; sia di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità della città (uffici amministrativi, ecc…), con particolare attenzione ai problemi di risparmio energetico e di produzione mediante l'uso di fonti rinnovabili.
L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei nuovi servizi programmati, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.
Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di Piano; dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole; dai contributi compensativi previsti in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano; dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli eventuali strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate.
Considerata la quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi conseguita per la comunità, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, l'Ente comunale ritiene pertanto indirizzo prioritario il **consolidamento della rete dei servizi realizzati**, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità, rispetto a un'ulteriore espansione quantitativa, per la quale le risorse di bilancio attivabili potrebbero poi non sostenere la gestione corrente e la manutenzione futura, con conseguente possibile progressiva dequalificazione dell'intero sistema di rete.

Il sistema informativo territoriale (S.I.T.)

L'Ente comunale, avvalendosi del nuovo rilievo aerofotogrammetrico (Db topografico) realizzato e della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel rispetto delle disposizioni regionali, che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi.
Tale processo potrà consentire la realizzazione di un sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.
L'accessibilità informatica a informazioni costantemente aggiornate consentirà inoltre di ridurre progressivamente l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.
Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.
La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà anche una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nella loro approvazione, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta di informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

1.3. LE ATTIVITA'

L'attività agricola nel territorio comunale si configura oggi come attività economicamente marginale prevalentemente a supporto dell'economia famigliare; estremamente ridotte sono le aziende ancora attive in agricoltura o per modesti allevamenti; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenersi insostituibile. Il Piano ha pertanto individuato aree vocate all'attività agricola, attorno ad insediamenti già esistenti, in modo da consentirne

la sopravvivenza e ove possibile la crescita, o per permettere l'avvio di nuove attività, seppur improbabili. Il progetto di riordino e implementazione della rete della viabilità agro-silvopastorale potrà rappresentare un utile supporto alle attività agricole presenti o consentite sulle pendici collinari.

Le **attività produttive,** di tipo industriale e artigianale, a causa della conformazione del territorio comunale, sono localizzate per la maggior parte lungo gli assi fluviali e stradali: a nord-ovest, verso il comune di Polaveno, lungo via Seradello, a sud del torrente Gombiera; al centro, lungo le rive del fiume Mella; a nord-est, verso il comune di Lumezzane, tra la via Antonini e il torrente Gobbia; infine a sud, nei dintorni di piazzale Europa al confine con il comune di Villa Carcina. Tra le attività sono presenti industrie ad elevato impatto ambientale (ferriera), impianti industriali dimessi, con presenza di aree inquinate sottoposte o da sottoporre a procedura di bonifica, oltre a molteplici attività manifatturiere insediate nel tessuto prevalentemente residenziale. Nel Documento di Piano, in coerenza con le indicazioni contenute nel previgente P.R.G., è stato riconfermato il progetto di riconversione di un vasto complesso produttivo in via Antonini, attualmente inutilizzato, riducendone però la possibilità d'espansione oltre il torrente Gobbia (A.d.T. 7). L'Amministrazione comunale ha ritenuto invece di non confermare la previsione di riconversione, originariamente prevista (A.d.T. 5 del Rapporto ambientale di V.A.S.) di un'altra significativa attività dimessa in località Noboli (ex Italcables), peraltro assoggettata a procedura di bonifica, in considerazione della criticità del sito e dell'indeterminatezza delle scelte di destinazione d'uso potenziali; si è ritenuto che detta riconversione debba essere valutata mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo (S.U.A.P. o P.I.I.) che consentirà di meglio valutare e graduare l'impatto delle attività sul contesto residenziale (abitato di Noboli) e di pregio ambientale (fiume Mella) adiacenti.

Nel Piano delle Regole sono state puntualmente identificate le attività produttive che rappresentano potenziali elementi di criticità o conflitto con il contesto e, tenuto conto della loro entità e delle loro caratteristiche si sono dettate norme puntuali per regolamentarne la presenza o le modalità di **delocalizzazione delle attività produttive incompatibili**, (attività di cui è prescritta la riconversione – attività di cui è consentita la riconversione).

Le principali **attività terziarie e commerciali** in genere sono diffuse lungo l'asse viario della SP. n. 345, che percorre tutto il territorio da nord a sud, con presenza prevalente di medie strutture di vendita (supermercati e negozi di abbigliamento); è inoltre presente una grande struttura di vendita (Esselunga), localizzata a sud del territorio comunale, al confine con il comune di Villa Carcina; questa grande strutture di vendita coincide con quanto indicato all'interno del P.T.C.P. e nello specifico individuato come "*Grandi strutture di vendita di interesse sovra comunale*". Il Piano conferma l'esistente impianto distributivo delle attività, vietando l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e limitando l'espansione, nel tessuto urbano consolidato delle medie strutture di vendita. Nell'Ambito di trasformazione n. 7, ambito destinato ad attività produttive – commerciali; è consentito anche l'insediamento di nuove significative attività commerciali, considerata la collocazione dell'area, le caratteristiche dei fabbricati industriali dimessi esistenti, l'adiacenza con via Antonini; l'intervento è naturalmente subordinato a opere di riqualificazione dell'innesto viabile, oltre che di adeguata dotazione di parcheggi.

Le attività di **commercio di vicinato e di ristoro** sono presenti soprattutto nel centro storico del capoluogo, lungo la SP. n. 345, all'interno del tessuto residenziale e nelle zone artigianali-industriali.

Le attività di commercio di vicinato e di ristoro e l'artigianato di servizio costituiscono fattore indispensabile al rafforzamento del processo di valorizzazione dei nuclei storici e di integrazione della funzionalità dei quartieri residenziali, esistenti e nuovi; l'azione di piano pertanto è volta a favorire, oltre alla tutela morfologica degli abitati antichi, lo sviluppo di dette attività e la loro riqualificazione, allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla comunità locale.

La qualità dell'arredo urbano è fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo.

Con tali finalità l'Ente comunale ha partecipato, dal gennaio 2010, alla realizzazione di un **Distretto Diffuso del Commercio** (D.D.C.), denominato "*Itinerari commerciali della ValTrompia distretto diffuso*

del commercio di Gardone V.T, Sarezzo, Villa Carcina, Concesio, Bovezzo e Lumezzane", in un'azione concertata, con i comuni limitrofi, di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, che operano sul territorio. A Sarezzo tale azione è finalizzata prevalentemente al sostegno dell'annuale fiera di S.Faustino.

1.4 LA RESIDENZA

Nel comune di Sarezzo il tessuto urbano ad uso prevalentemente residenziale e per servizi si sviluppa in modo continuo soprattutto nel fondo valle, lungo la SPBS n. 345, sugli assi fluviali del Mella, dei torrenti Gobbia, Gombiera e Redocla e lungo gli assi stradali che li affiancano; comprende i centri storici del capoluogo e delle frazioni e prosegue nei quartieri moderni, sviluppati nella seconda metà del secolo scorso, a formare il tessuto connettivo tra una nucleo storico e l'altro, in un continuo urbanizzato lungo tutta la viabilità comunale fino al limite delle zone boschive. I nuclei urbani antichi e distinti che caratterizzavano nel passato il territorio sono stati riuniti nell'attuale conurbazione insediativa, che ha caratterizzato l'intera Valle Trompia. Esistono infine delle edificazioni residenziali sparse, individuabili nelle località di Cagnaghe e di Obertelli, a est rispetto al centro storico del capoluogo.
Nel decennio trascorso Sarezzo ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa al 14% dei residenti rispetto al censimento del 2001, si veda al proposito il capitolo dedicato all'analisi demografica, contenuto nella relazione che accompagna il Documento di Piano. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. Il comune dunque ha sviluppato una buona capacità di attrazione nel contesto della periferia nord bresciana, probabilmente per il costo sostenibile degli alloggi e per il permanere di positive condizioni nell'offerta di lavoro.
Il P.G.T., tenuto conto del tasso di crescita registrato nel decennio, del consumo di suolo effettuato e previsto, anche a seguito degli interventi infrastrutturali programmati, ha ritenuto di limitare tale crescita, contenendo la previsione di nuove aree edificabili ad uso residenziale alle sole aree già impegnate dal P.R.G. previgente, anche allo scopo comunque di incentivare il processo di recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente, pertanto ha assunto, come riferimento, un possibile **contenimento della crescita demografica** della comunità locale **pari a circa il 6%**.
L'azione finalizzata a un moderato **incremento dell'offerta residenziale**, ha stabilito dunque, come già accennato, l'impiego delle sole aree già impegnate dal PRG previgente; in particolare sono previsti nel Documento di Piano sette ambiti di trasformazione, con destinazione residenziale, per un totale presunto di circa 299 nuovi abitanti.

Allo scopo di assicurare poi, alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, o alla locazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire anche la realizzazione di alloggi da locare o da cedere a prezzi agevolati ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio "**diritto alla casa**".
In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte (1.550,00 mc) della volumetria realizzabile in un ambito compreso nel Documento di Piano (A.d.T. 5A) dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, o ceduta in locazione. Il totale complessivo dei metri cubi originariamente da destinare ha subito variazioni in seguito alla Prima variante al PGT e successivamente alla Variante al *"Piano attuativo AdT 5B"*, in variante al PGT, con la quale è stata eliminata la quota percentuale di edilizia sociale prevista per l'A.d.T. 5B.
Il perdurare della difficile congiuntura economica potrebbe scoraggiare la realizzazione degli interventi programmati dal piano, e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica indotta dal processo immigratorio verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità degli interventi.

Il conseguente modificarsi però dei valori sul mercato immobiliare locale, gravato anche di ulteriori oneri conseguenti al rilevante costo d'urbanizzazione, necessario per garantire il miglioramento e la riqualificazione della dotazione di servizi della comunità, al procedimento proposto per interventi d'edilizia convenzionata, e gravato poi anche di ulteriori potenziali oneri conseguenti ai provvedimenti di mitigazione ambientale previsti, potrebbe porsi in conflitto con la disponibilità economica reale dei potenziali acquirenti interessati alla residenza in Sarezzo, con conseguenze, allo stato della conoscenza, difficilmente ora valutabili.
L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare il mercato immobiliare allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto decorso economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

2. LE TRASFORMAZIONI

Gli **indirizzi** seguiti possono essere riassunti sinteticamente nei seguenti punti: conferma di trasformazioni previste dal previgente P.R.G., recupero di edificazioni dimesse e riqualificazione di attività produttive esistenti, adiacenza al tessuto urbano consolidato e coerenza con il contesto, protezione e mitigazione ambientale degli interventi e delle preesistenze; gli interventi sono inoltre stati finalizzati a obbiettivi di integrazione dei servizi: interventi di miglioramento e riqualificazione della viabilità locale; partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi pubblici generali.
Le modalità d'intervento nei diversi ambiti di trasformazione sono state definite, anche alla luce delle risultanze del processo di V.A.S., considerando gli indirizzi della pianificazione sovra ordinata, i condizionamenti territoriali rilevati, la localizzazione delle principali infrastrutture viarie, il grado di urbanizzazione del contesto e la dotazione d'infrastrutture dei servizi a rete.
Per tutte le aree di cui è stata riconfermata la previsione inattuata del previgente P.R.G. si è ritenuto di valutarne comunque la compatibilità con il contesto, anche attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. - *n.d.r.*), in considerazione delle ragioni seguenti.
Gli ambiti n. 1, n. 2 e n. 3 interessano aree, in via Seradello, prossime ad attività produttive e con difficoltà d'accesso per carenze di tipo viabile, oltre a limitati condizionamenti di natura geologica. L'ambito n. 4 presenta una grave criticità morfologica e geologica, è interessato inoltre dalla presenza di aree boschive (PIF), per dette ragioni il Piano ha proposto la riduzione della sua superficie e capacità edificatoria. L'ambito n. 5A, interessato da un piano attuativo vigente, ad uso residenziale è stato destinato ad usi socio-assistenziali e residenziali (R.S.A., alloggi protetti, asilo nido, residenza libera e convenzionata) e, in conseguenza di tale scelta, è stato concesso un incremento della capacità edificatoria (+2.000,00 mc). L'ambito n. 5B, ha mantenuto l'originaria destinazione d'uso residenziale ma ha subito una riduzione significativa della capacità edificatoria (-4.000,00mc) subordinata alla cessione di aree per la formazione del previsto adiacente parco urbano pubblico. Complessivamente i due ambiti 5A e 5B subiscono, per effetto della Prima Variante, una riduzione complessiva della loro capacità edificatoria pari a 2.000,00 mc. L'ambito 5C è una nuova scelta del P.G.T. ed è destinato interamente a verde pubblico (parco urbano) con finalità di servizio alla comunità locale, di compensazione ambientale e di tutela del "varco a rischio" della rete ecologica. L'ambito n. 6 conferma sostanzialmente le previsioni del previgente P.R.G.. L'ambito n. 7 è stato ridotto in estensione escludendo la trasformazione delle aree oltre il torrente Redocla, evitando di compromettere superfici estranee al perimetro del tessuto urbano consolidato; la sua destinazione produttiva-commerciale consentirà il recupero di fabbricati industriali dimessi; l'organizzazione prevista dell'ambito è finalizzata alla tutela delle sponde del torrente e alla conservazione del "varco a rischio" della rete ecologica. L'ambito n. 8 è stato ridefinito nei suoi confini, confermando gli obbiettivi del previgente P.R.G., la destinazione d'uso e la capacità edificatoria, è prevista la cessione di aree a bosco compensativo e a tutela del "varco a rischio" della rete ecologica.

L'unica trasformazione prevista nel Documento di Piano per il **sistema produttivo** e

commerciale/terziario (A.d.T. n. 7) è finalizzata alla parziale conferma di previsioni pregresse del P.R.G. previgente, e in particolare alla riconversione di attività produttive esistenti da tempo dismesse, senza comportare ulteriore consumo di suolo. Per tale area si è ritenuto di valutarne comunque la compatibilità con il contesto, anche attraverso la preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. - *n.d.r.*), in considerazione della sua localizzazione, a ridosso del torrente Redocla (fascia di rispetto del Reticolo idrico minore).

Per quanto riguarda **il sistema insediativo residenziale** nel Documento di Piano la scelta degli ambiti di trasformazione, per rispondere alla prevista domanda di residenza, trova collocazione esclusivamente in adiacenza e a completamento del tessuto urbano consolidato.
Gli ambiti di trasformazione a vocazione prevalentemente residenziale sono stati collocati a completamento di aree con destinazione d'uso analoga esistenti e in adiacenza ai principali interventi edificatori programmati negli ultimi anni, e in continuità con le previsioni dal previgente P.R.G., nel rispetto degli **indirizzi** sinteticamente espressi di seguito: conferma di trasformazioni previste dal previgente P.R.G.; completamento del tessuto urbano consolidato; realizzazione di residenze sociali, protezione e mitigazione ambientale degli interventi, dalle preesistenze e del territorio agricolo; gli interventi sono inoltre stati finalizzati a obiettivi di integrazione dei servizi: interventi di miglioramento e riqualificazione della viabilità locale e ciclo-pedonale; interventi di integrazione e miglioramento dei servizi locali; partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi pubblici generali.
Tre aree di espansione sono previste a monte di via Seradello, (**A.d.T. n. 1, 2 e 3**) e sono localizzate al margine e a completamento del tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale.
Un'area è prevista a ovest di via Pascoli (**A.d.T. n. 4)** e prevede la realizzazione di poche unità residenziali, in lato nord e sud, a causa della conformazione del territorio e della presenza del bosco.
Un'area è prevista nella frazione di Noboli, a margine del centro storico, a completamento del tessuto residenziale esistente (**A.d.T. n. 6**).
Infine un'area è prevista nella località di Pomeda, in via Cagnaghe (**A.d.T. n. 5B**) e una in località Cagnaghe (**A.d.T. n. 8**) e comprende in parte fabbricati residenziali già esistenti.

Per quanto riguarda **il sistema socio-assistenziale** è prevista un'area di espansione (**A.d.T. n. 5A**) in via Cagnaghe, località Bassinale, dove attualmente è in corso un Piano attuativo con destinazione residenziale, con permesso di costruire rilasciato e lavori non iniziati, e prevede l'insediamento di una Residenza Sanitaria Assistenziale e alloggi protetti per anziani, asilo nido oltre ad una vasta area verde adibita a parco privato con uso pubblico e sala civica

Infine per quanto infine riguarda **il sistema dei servizi ricreativi,** in via Cagnaghe, nella località Pomeda, è prevista una nuova area adibita ad un vasto parco pubblico urbano (**A.d.T. n. 5.B** e **5C**); tale area trova localizzazione a monte di una delle nuove aree di espansione residenziale previste **(A.d.T. n. 5B).**

2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

Le tabelle seguenti illustrano in forma sintetica l'entità delle trasformazioni previste dal Documento di Piano negli Ambiti di Trasformazione (A.d.T.) proposti, differenziandoli secondo le prevalenti destinazioni d'uso consentite.
Dette trasformazioni tengono conto delle risultanze del processo di Valutazione Ambientale Strategica, in conseguenza del quale l'Ente comunale ha apportato una riduzione della superficie delle aree trasformabili, sia ad uso prevalentemente residenziale, che produttivo, già previste dal P.R.G.. previgente. Si sottolinea inoltre che alcuni ambiti di trasformazione ricadono nelle fasce di rispetto di allevamenti zootecnici e di conseguenza potranno risultare limitati nella loro attuazione.
Nelle tabelle è inoltre illustrata l'entità degli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato, contenute nel Piano delle Regole, differenziati secondo le prevalenti destinazioni d'uso consentite e

tenuto conto delle previsioni inattuate contenute nel P.R.G. previgente.

Dei **sei ambiti** a destinazione d'uso **residenziale** (**A.d.T. 1, 2, 3, 4, 5B, 6, 8**), previsti nel **Documento di Piano**, che ammontavano complessivamente a una superficie di m^2 100.732,00 ca., sui quali ~~è~~ era prevista una capacità edificatoria (volume) di **m^3 43.860 ca,** pari a n. **293 ca**. abitanti teorici (vedi successiva tabella), attualmente uno è in corso di realizzazione (AdT 5B). Quindi la superficie ancora da trasformare, a destinazione residenziale, ammonta complessivamente a m^2 87.369,00 ca sui quali è prevista una capacità edificatoria di m^3 32.860,00 ca, pari a n. **219 ca**. abitanti teorici
L'esatta e reale capacità edificatoria di ciascuno sarà determinata successivamente nel piano attuativo, tenuto conto dei condizionamenti che gravano sui singoli lotti e delle scelte degli operatori.

L'ambito con destinazione **riconversione produttiva-commerciale (A.d.T. 7),** previsto nel Documento di Piano, ammonta a una superficie di m^2 23.184,00 ca., sul quale è prevista un' edificabilità (superficie coperta) di **m^2 9.216,00 ca,** (vedi successiva tabella).

L'ambito con destinazione **socio-assistenziale e residenziale (A.d.T. 5A**), previsto nel Documento di Piano, ammonta a una superficie di m^2 30.482,00 ca., sul quale è prevista una capacità edificatoria (volume) di **m^3 30.500,00 ca,** di cui 2.000,00 m^3 destinati a edilizia residenziale (vedi successiva tabella).

L'ambito destinato **a servizi pubblici** (**A.d.T. n. 5C** – parco urbano pubblico), previsto nel Documento di Piano, ammonta complessivamente a una superficie di **m^2 33.098,00**(vedi successiva tabella).

Nel **Piano delle Regole** sono state individuate le aree d'intervento inserite in lotti edificatori sia di nuova previsione che confermativi delle previgenti disposizioni del P.R.G.
La capacità edificatoria (volume) dei nuovi comparti previsti a destinazione **residenziale**, ammonta a **m^3 28.406,12** ca., pari a circa **189** abitanti teorici (vedi successiva tabella).

Nel Piano delle Regole sono state inserite inoltre le superfici dei **Piani** e **Programmi Attuativi in corso di esecuzione** a destinazione **residenziale, produttiva e terziario commerciale**, la cui superficie ammonta a m^2 143.980,00 ca., sui quali è prevista una volumetria ancora da realizzare pari a **m^3** 54.656,00 ca e un' edificabilità (superficie coperta) pari a **m^2** 12.014,58 ca (vedi successiva tabella).

Complessivamente il **Piano di Governo del Territorio** (Documento di Piano e Piano delle Regole) prevede interventi edilizi su una superficie totale di m^2 **341.644,49** ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria di **m^3 146.348,12** ca. corrispondente a una quantità di abitanti teorici pari a n. **848** ca. unità (vedi successiva tabella).

2.1 IL RISPARMIO ENERGETICO

Le regole del costruire con maggiore efficienza energetica sono un obbiettivo perseguito dalla legislazione nazionale e anche dall'Amministrazione comunale di Sarezzo, che con propria deliberazione del Consiglio comunale 2 maggio 2012, n. 31 ha approvato il "*Piano di azione per l'energia sostenibile*" (SEAP - Sustainable Energy Action Plan), impegno assunto da tutti i comuni della Valle Trompia, per rispettare lo specifico indirizzo della Commissione europea allo scopo di dare attuazione all'ambizioso progetto "*Clima ed energia*", approvato nel dicembre 2008 dal Parlamento Europeo e finalizzato, entro il 2020, a: ridurre le emissioni continentali di CO2 di almeno il 20% rispetto ai valori del 1990; aumentare del 20% il livello di efficienza energetica, ossia ridurre i consumi del 20% rispetto alle previsioni per il 2020; aumentare la quota di utilizzo delle fonti di energia rinnovabile giungendo al 20% sul totale del consumo interno lordo dell'UE. A tale fine la Comunità Europea ha proposto un "*Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors)*", per coinvolgere fattivamente le comunità continentali nel percorso verso una maggiore sostenibilità energetica e ambientale, mediante uno specifico piano d'azione. Allo scopo di

accrescere l'incidenza della politica pubblica sulla riduzione dei consumi energetici e passare da una gestione migliore, ma applicata a un singolo edificio, a una gestione energetica a scala territoriale, che assicuri maggiori vantaggi di efficienza energetica complessiva, attraverso azioni di più efficace ripartizione delle risorse economiche attivabili, nel P.G.T. sono indicate alcune azioni (nel Piano dei Servizi) e prescrizioni (nel Piano delle Regole) per dar attuazione al "*Piano di azione per l'energia sostenibile*" approvato, la più significativa delle quali è l'obbligo, per tutte le nuove costruzioni, di raggiungere almeno la classe energetica "*B*".

2.2. L'OCCUPAZIONE DI SUOLO

Per quanto riguarda l'**occupazione di suolo agricolo**, esterno al tessuto già urbanizzato, la trasformazione di suolo prevista dal piano ammonta in totale di circa **m² 174.133,00** In detta quantità, occorre osservare che m² 154.398,00 interessano ambiti già previsti dal PRG previgente, che 33.098 m² riguardano la previsione del parco pubblico urbano, inoltre che 23.184 m² interessano la riconversione di un'attività esistente.
La superficie del territorio trasformato assomma complessivamente a m² 2.400.054,00, di cui: m² 155.460,00 destinati al centro storico e nuclei antichi; m² 1.503.082,00 ad uso prevalentemente residenziale e servizi; per un totale di m² 1.658.542,00, corrispondente al 69% del tessuto trasformato; la superficie ad uso prevalentemente produttivo e commerciale ammonta invece a m² 741.512, corrispondente al 31% del tessuto trasformato.
La superficie totale degli ambiti di trasformazione destinati ad uso prevalentemente residenziale e socio-assistenziale, che provocano consumo di suolo agricolo, assomma a m² 117.851,00 corrispondente al **7% del tessuto** ad uso prevalentemente **residenziale e servizi** già esistente.

2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI RESIDENZIALI

A.d.T.	sup. reale [m^2]	abitanti teorici	m^3 massimi
1	5.466,00	28	4.260,00
2	8.055,00	67	10.000,00
3	7.785,00	20	3.000,00
4	3.723,00	11	1.600,00
6	2.679,00	13	2.000,00
8	59.661,00	80	12.000,00
TOTALE	**87.369,00**	**219**	**32.786,00**

Le misure delle aree sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

AMBITO PRODUTTIVO - COMMERCIALE DI RICONVERSIONE

A.d.T.	sup. reale [m^2]	edif. massima [m^2]	note
7	23.184,00	9.216,00	recupero fabbricati esistenti più incremento del 30%
TOTALE	**23.184,00**	**9.216,00**	

Le misure delle aree sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

AMBITO SOCIO-ASSISTENZIALE E RESIDENZIALE

A.d.T.	sup. reale [m^2]	m^3 massimi	note
5A	30.482,00	30.500,00	Dei 30.500,00 m^3 previsti, **2.000,00** m^3 sono a destinazione residenziale con conseguenti **13 abitanti** da insediare
TOTALE	**30.482,00**	**30.500,00**	

Le misure delle aree sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

AMBITO PER SERVIZI (PARCO URBANO PUBBLICO)

A.d.T.	sup. reale [m^2]
5C	33.098,00
TOTALE	**33.098,00**

Le misure delle aree sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

2.3.2 TABELLE RIASSUNTIVE PIANO DELLE REGOLE

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		sup. reale [m^2]	abitanti teorici	densità % massima	m^3 massimi
zone di completamento, già previste dal PRG previgente	1 – via Seradello	800	11	2	1.600,00
	2 – via Seradello	440,00	6	/	840,00
	3 – via Seradello	463	6	2	926,00
	4 – via Seradello	1.068,00	12	/	1.810,00
	8 – via Capponi	551	7	2	1.020,00
	12 – via Pansera	550	7	2	1.100,00
	14 – via Pertini	1.300,00	10	/	1.450,36
	17 – via Cagnaghe	900	12	2	1.800,00
zone di completamento previsti dal PGT					
	6 – via Moretto	635,00	8	/	1.200,00
	13 – via 1850	1.249,00	7		1.080,00
	15 – via Apicella	886,00	5	/	800,00
	16 – via Caruso	1.245,00	3	/	500,00
	18 – via Cagnaghe	850,00	4	/	600,00
	20 – via Cagnaghe	1.390,00	6	/	800,00
	21 – via F.lli Cairoli	460,00	2	/	300,00
zone di completamento di nuova previsione o modificati dalla prima Variante	23 – via Seradello	2.776,00	22	/	3.300,00
	24 – via Grazia Deledda	2.462,21	16	/	2.452,86
	25 – via 1850	902,00	6	/	898,90
	26 – via Nord	736,00	2	/	300,00
	27 – via Boito	1.054,28	4	/	600,00
nuovi lotti interni ai PE in esecuzione (PGT)	1 – via Seradello (PL n. 1)	1.374,00	18	2	2.748,00
	2 – via Seradello (PL n.4)	1.440,00	19	2	2.280,00
TOTALE		**23.531,49**	**193**		**28.406,12**

Le misure delle aree sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE: RESIDENZIALI	sup. reale [m^2] **	abitanti teorici	m^3 massimi previsti #	m^3 da realizzare #
PL n.1 – via Seradello	26.840,00	90	13.500,00	13.500,00
PL n.4 – via Seradello	12.513,00	47	7.000,00	7.000,00
PL n.6 – via della Fonte	8.195,00	35	5.280,00	5.280,00
PL n.9 bis – via Santa Chiara	10.957,00	47	7.000,00	1.641,00
PL n.20 – via Divisione d'Aqui °°°	*28.570,00*	*65*	*9.800,00*	*9.800,00*
PL n.38 – via Matteotti***	9526,00	74	11.100,00	6.825,00
PR Vicolo della Prebenda	938,00	22	3.610,00	3.610,00
PA Scheda d'ambito ADT 5B	13.363,00	47	7.000	7.000
TOTALE	**110.902,00**	**427**	64.290,00	**54.656,00**

** Dati derivanti dalle schede attuative del PRG vigente.
# Dati ricevuti da Ufficio tecnico
°°° Volumetrie, superfici e abitanti non conteggiati perché già considerato come A.d.T. 5A.
*** comprensivo dei 2.827 mq della Variante
Le misurazioni delle aree inserite (m^2) nelle tavole del PGT ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE: PRODUTTIVI	sup. reale [m^2] **	Incremento slp [m^2]	note
SUAP N1 - OTTOMAN	4.643,00	2.534,00	
SUAP N. 2 – IDROSANITARIA BONOMI	14.088,00	2.219,58	Compreso SUAP di completamento del 2018 (ampliamento di 400,15 mq)
SUAP "PEL di PINTOSSI"	14.347,00	7.261,00	
TOTALE	**33.078,00**	**12.014,58**	

** Dati derivanti dalle schede attuative del PRG vigente.
Le misurazioni delle aree inserite (m^2) nelle tavole del PGT ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

2.3.3 TABELLE RIASSUNTIVE DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO	sup. reale [m^2]	edif. massima [m^2]	abitanti teorici	m^3 massimi
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	87.369,00	/	219	32.786,00
AMBITI DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE	23.184,00	9.216,00	/	/
AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOCIO-ASSISTENZIALE E RESIDENZIALE	30.482,00	/	13	30.500,00
AMBITI PER SERVIZI	33.098,00	/	/	/
TOTALE	**174.133,00**	**9.216,00**	**232**	**63.286,00**

PIANO DELLE REGOLE	sup. reale [m^2]	edif. massima [m^2]	abitanti teorici	m^3 massimi
ZONE DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	23.531,49	/	189	28.406,12
TOTALE	**23.531,49**	/	**189**	**28.406,12**

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE	sup. reale [m^2]	edif. massima [m^2]	abitanti massimi	m^3 massimi
RESIDENZIALE	110.902,00	/	427	54.656,00
PRODUTTIVI	33.078,00	12.014,58	/	/
TOTALE	**143.980,00**	**12.014,58**	**427**	**54.656,00**

DOCUMENTO	sup. reale [m^2]	edif. massima [m^2]	abitanti massimi	m^3 massimi
DOCUMENTO DI PIANO	174.133,00	9.216,00	232	63.286,00
PIANO DELLE REGOLE	23.531,49	/	**189**	**28.406,12**
PIANI ATTUATIVI P.G.T IN CORSO	**143.980,00**	12.014,58	427	54.656,00
TOTALE	**341.644,49**	**21.230,58**	**848**	**146.348,12**

3. AZIONI DI PIANO

3.1. ATTUAZIONE delle azioni di Piano

Gli indirizzi del Documento di Piano, in precedenza sommariamente riassunti, si esplicitano, puntualizzano e concretizzano nell'attuazione delle azioni di programmazione strategica di seguito descritte, che assumono pertanto valore di norme attuative del Documento di Piano e che trovano di conseguenza riscontro nei suoi elaborati e negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

3.2. LE TUTELE

3.2.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: alveo del fiume Mella e dei corpi idrici superficiali (torrenti Gombiera, Redocla, Gobbia) (P.T.R.: ob. ST 2.3)

DESCRIZIONE TERRITORIALE
Il territorio di Sarezzo è attraversato da alcuni corpi idrici superficiali, appartenenti al reticolo idrico principale (fiume Mella) e al reticolo idrico minore (torrente Gombiera, torrente Redocla e torrente Gobbia) oltre alla fitta rete dei torrenti che scendono dalla pendici collinari.
L'alveo dei corsi d'acqua superficiali caratterizza profondamente la morfologia del territorio, in particolare il fiume Mella con le aree ripariali che lo costeggiano, ma anche gli altri torrenti che attraversano tutte le aree urbanizzate da nord a sud e da ovest a est generando criticità di natura idraulica.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P.
Il P.T.C.P. nella "*tavola Paesistica*" classifica tali aree nelle "*Componenti del paesaggio fisico e naturale*" tra i "*corpi idrici principali: fiumi, canali e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo*". L'obiettivo di tutela e conservazione degli alvei dei corpi idrici superficiali, principale e minori, non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi del Piano provinciale.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO
Lo studio del Reticolo idrico recepito all'interno del P.G.T., documenta le caratteristiche dei corpi idrici superficiali e detta prescrizioni normative a loro tutela.
Tali aree presentano diffusa criticità dal punto di vista morfologico, idrogeologico ed ecologico.
Le aree degli alvei torrentizi (fiume Mella, torrente Gombiera, torrente Redocla, torrente Gobbia) sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica, gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, ne documentano, su tutto il territorio, estensione e qualità.

INDIRIZZO DEL PIANO
Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio ed alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico, il valore paesaggistico apportato e la relazione con i valori identitari della comunità locale; il piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità**.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE
Attività di conservazione dell'ambiente naturale e della vegetazione ripariale.

AZIONE
Individuazione puntuale delle aree e prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), che facciano proprie anche le norme relative alla tutela geomorfologica e dei corpi idrici, contenute nei rispettivi studi.
In particolare le disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della **rete ecologica comunale** desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*la tutela e la salvaguardia degli ambienti fluviali e del reticolo idrografico*", della Relazione, compresi in detto documento sono stati recepiti nelle norme attuative dei diversi Ambiti di trasformazione e nel Piano delle Regole. Il Piano persegue azioni coerenti con gli indirizzi espressi per il **Contratto di Fiume Mella**.

3.2.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:

aree boschive, dei prati e dei pascoli

(P.T.R.: ob. ST 2.1)

DESCRIZIONE TERRITORIALE
La geografia e la morfologia del territorio di Sarezzo sono caratterizzate dalla presenza di rilievi collinari e montani, che terminano a ridosso delle aree edificate del fondovalle. Tali rilievi sono coperti da una fitta vegetazione di boschi di latifoglie, frange boscate e vegetazioni arbustive che coprono anche le sponde dei torrenti che scendono a valle. Le aree boscate, fortemente caratterizzate per estensione, omogeneità di versante, acclività, esposizione, altitudine e qualità del substrato litologico, costituiscono elementi di forte connotazione paesistica. La presenza di prati e pascoli costeggia, attraversa e caratterizza dette superfici, spesso traccia di precedenti colture ormai dimesse o ancora attività agricola perseguita marginalmente dalla comunità locale

COERENZA ESTERNA CON P.T.C.P.
Il P.T.C.P. nella "tavola Paesistica" classifica tali aree nelle *"Componenti del paesaggio fisico e naturale"* tra le *"boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari"*
L'obiettivo di tutela e conservazione della zone a bosco e dei filari non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi del Piano Provinciale.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO
Lo Studio agronomico, allegato al Piano e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Piano delle Regole, documentano dettagliatamente estensione e caratteristiche delle aree boschive, prative e pascolive presenti sul territorio.
All'interno del Piano del Paesaggio tali aree sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.
Tali aree, componenti qualificanti il paesaggio locale, insieme ai boschi censiti nel Piano di Indirizzo Forestale della Valle Trompia sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica, sono stati poi motivatamente classificati come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

INDIRIZZO DEL PIANO
Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, con elementi diffusi di biodiversità, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità; l'apporto fornito alla conservazione della presenza di fauna selvatica; il valore paesaggistico apportato e la relazione con i valori identitari della comunità locale; la loro criticità dal punto di vista morfologico ed ecologico; il piano persegue la conservazione morfologica, naturalistica e paesaggistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e **sostanziale non trasformabilità**.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE
Attività di conservazione dell'ambiente naturale e boschivo e miglioramento della fruibilità da parte della popolazione, colture agricole compatibili, tradizionale attività venatoria.

AZIONE
Individuazione puntuale delle aree e prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), che facciano proprie anche le norme e le indicazioni relative alla tutela geomorfologica e agronomica e paesaggistica, contenute nei rispettivi studi.
In particolare le disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della **rete ecologica comunale**, desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano *"l'incentivazione delle*

pratiche silvocolturali naturalistiche" e "*la salvaguardia degli ambienti prativi e pascolivi",* della Relazione, compresi in detto documento sono stati recepiti nelle norme attuative dei diversi Ambiti di trasformazione e nel Piano delle Regole.

3.2.3 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI:

Ponte Zanano, Noboli, Zanano e Valgobbia

(P.T.R.: ob. ST 2.2)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il comune di Sarezzo è costituito da cinque nuclei storici: Ponte Zanano, Zanano, Noboli, Sarezzo e Valgobbia, localizzati principalmente lungo i tracciati della viabilità principale storica.

Dalla lettura delle mappe storiche: "*Mappe piane del Catasto Napoleonico*" (1811-1813), "*Mappe piane del Catasto austriaco*" (1842) e "*Mappe piane del Catasto del Regno d'Italia*" (1895-1903), si puo' constatare che i nuclei abitativi più antichi sorgevano sulle sponde destra e sinistra del torrente Redocla, all'altezza delle vie S.Emiliano e S.Faustino.

Nello specifico, la frazione di Ponte Zanano si sviluppa sul corso destro del Mella e sorge intorno al ponte che univa Zanano con le cascine circostanti. Sulla sponda sinistra del fiume Mella, a ridosso della SP-BS n. 345 (Via Dante), si trova la frazione di Zanano, localizzata tra il nucleo storico di Ponte Zanano e quello di Sarezzo, si tratta del nucleo storico più esteso dopo quello di Sarezzo. La posizione di Noboli sulla destra del corso del Mella è ristretta in una valle molto breve, che si apre perpendicolarmente al fiume. Il centro storico del nucleo di Sarezzo, il più esteso, si sviluppa a ridosso del torrente Redocla, tra Via Nord e Via Dossena, in un punto centrale della Val Trompia; infine il nucleo di Valgobbia, come lo stesso toponimo indica, si trova a ridosso del torrente Gobbia, il torrente che scende da Lumezzane.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P.

Il P.T.C.P. nella "*tavola Paesistica*" classifica il centro storico e i nuclei antichi nelle "*Componenti del paesaggio urbano*" tra i "*centri e nuclei storici*". L'obiettivo di tutela e conservazione di tali nuclei antichi è in accordo con gli indirizzi del Piano provinciale.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le aree occupate dal centro storico e dai nuclei antichi sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Il centro storico e i nuclei antichi, la cui superficie è stata sostanzialmente confermata rispetto all'individuazione delle aree contenuta nel previgente P.R.G., anche in accordo con le rilevazioni del P.T.C.P., sono stati oggetto di un'attenta ed approfondita analisi, descritta e documentata nel Piano delle Regole, che ne ha esaminato l'epoca di edificazione mediante soglie storiche definite dai diversi catasti antichi, l'organizzazione urbana e degli spazi privati, le caratteristiche tipologiche, i valori architettonici, storici e paesaggistici puntuali e generali, lo stato di conservazione degli edifici e la loro destinazione d'uso, mediante cartografie tematiche dettagliate, schede descrittive e documentazione fotografica.

Nel Piano del Paesaggio allegato si è desunto un manuale descrittivo degli elementi architettonici, che caratterizzano la specifica architettura tradizionale del luogo.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata la correlazione, ancora percepibile, tra l'organizzazione degli abitati antichi e il territorio circostante; le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edilizia storica, contraddistinta da elementi stilistici e tecniche costruttive riconducibili alla tradizione locale, nonostante le ingenti alterazioni attuate nella seconda metà del XX° secolo; la correlazione simbolica con i valori identitari della comunità locale; il Piano persegue la tutela del tessuto urbanistico consolidato e delle caratteristiche storiche e architettoniche degli abitati antichi, per i quali esprime un indirizzo di **conservazione**, limitando gli interventi di modificazione non solo dell'impianto consolidato, ma anche delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici e dei manufatti diversi che li costituiscono.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale e terziaria, servizi pubblici.

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree, dell'organizzazione del tessuto urbano e degli spazi pubblici e privati, della destinazione d'uso dei fabbricati, dei valori tipologici, architettonici e materici, degli elementi decorativi, dei giardini e delle essenze vegetali di pregio, dei manufatti accessori e delle superfetazioni.

Nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, impartire prescrizioni di tutela finalizzate: alla conservazione degli edifici, tenuto conto dei valori architettonici, storici e paesaggistici rilevati, alla conservazione del tessuto urbano, dei manufatti, dei giardini e degli elementi d'interesse storico e paesaggistico che lo caratterizzano; impartire inoltre disposizioni utili a limitare la frammentazione immobiliare delle unità e conseguentemente conservare le differenze sociali, che ancora si riscontrano, contenere il sovraccarico indotto dal fabbisogno d'aree di sosta per gli autoveicoli; impartire disposizioni necessarie per conservare le aree ritenute pertinenziali ai nuclei antichi e indispensabili per preservarne la percezione nel contesto territoriale.

Nella determinazione delle attività edilizie consentibili nel centro e nei nuclei antichi, favorire gli interventi di recupero degli episodi di criticità paesaggistica, favorendo la riqualificazione urbana, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o strumenti di programmazione integrata e negoziata; limitare inoltre gli interventi assoggettati al contributo di costruzione allo scopo di ridurre i costi del recupero, compensando così gli oneri indotti dalle operazioni di conservazione di tipologie, tecnologie e materiali antichi; nel capoluogo favorire inoltre la permanenza e la riqualificazione degli esercizi commerciali di vicinato e delle attività di ristoro, allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile nel territorio comunale.

Nel Piano dei Servizi prevedere interventi per la riqualificazione dei servizi pubblici esistenti e sulle infrastrutture prevedere interventi per la migliore qualificazione dell'arredo urbano quale fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo di valorizzazione del tessuto; oltre a interventi per far fronte al fabbisogno di parcheggio sia pubblico sia privato (via Bailo e via Boito).

3.3. I SERVIZI

3.3.1. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI:

viabilità e trasporti

(P.T.R.: ob. ST 3.4, ST 2.6)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

La principale arteria stradale che interessa il comune di Sarezzo, attraversandolo da nord a sud, è la SP BS n. 345 "*delle tre Valli*", che percorre la Val Trompia in tutta la sua lunghezza, dalla periferia nord di Brescia, fino ad entrare in Val Canonica, una volta superati i passi montani di Maniva e di Croce Domini.
A nord, in direzione est-ovest dalla frazione di Ponte Zanano fino al comune di Polaveno, il territorio comunale è interessato da un tratto di viabilità locale; stessa tipologia di strada interessa il comune a sud, in direzione est-ovest, dalla località Crocevia fino al comune di Lumezzane e dal centro storico di Sarezzo fino alla località Cagnaghe.
La rete del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) percorre la S.P. n. 345 "*delle Tre Valli*" (via della Repubblica, via Dante, via Petrarca) per i flussi Brescia – Gardone Val Trompia, la via Seradello per i flussi di trasporto extraurbano Gardone Val Trompia – Polaveno – Iseo e la via A. Antonini per i flussi di trasporto extraurbano Brescia – Lumezzane.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P.

Il P.T.C.P. individua, sul territorio comunale, la rete viabile e dei trasporti sovra locali descritta, secondo le valutazioni d'importanza enunciate; prevede inoltre all'interno della cartografia il tratto di Variante che riguarda la SP.BS n. 345 e la realizzazione del collegamento dell'autostrada A4 con la Valle Trompia, nonché la realizzazione della metropolitana urbana (Metrobus) che collega l'area del capoluogo bresciano con la Valle.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le condizioni della viabilità locale sono state analizzate nel processo conoscitivo, descritte nella relazione e riassunte nell'apposito elaborato grafico allegato al Documento di Piano; la viabilità esistente presenta elementi di criticità generale per l'intensità del traffico che la percorre, oltre che puntuali condizioni di pericolosità o criticità, legate particolarmente alle intersezioni, prive talvolta di condizioni adeguate di funzionalità e sicurezza.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Viabilità carraia, rete ferroviaria e del trasporto pubblico locale

AZIONE

Per quanto attiene all'adeguamento della **viabilità** esistente, nel P.G.T., e in particolare nel Piano del Servizi, è stato inserito il progetto del "*Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia – tronco Ospitaletto – Sarezzo. Tratto Concesio - Sarezzo compreso lo svicolo di Concesio 1° lotto*"; progetto approvato con delibera del CIPE n.12 del 27 maggio 2004, pubblicata sulla G.U. n.19 del 2005, in data 25/11/2005. L'opera, dichiarata di pubblica utilità dalla delibera citata, interessa il territorio comunale a confine con il comune di Villa Carcina e prevede un innesto con la viabilità locale in prossimità dell'intersezione tra la SP.BS n. 345 "*delle tre Valli*", e la via Maestri del lavoro; per tale motivo è prevista la realizzazione di una rotatoria e la modifica parziale della viabilità fino all'incrocio con via Antonini, in direzione Lumezzane. Il P.G.T. ha inoltre recepito gli elementi viari di interconnessione con l'ipotetica variante alla SP.BS.345 verso Gardone Val Trompia, individuati nel progetto autostradale, limitatamente alle sole rampe costituenti lo svincolo di innesto in località Termine sulla strada comunale ex SP3 che collega Sarezzo con Lumezzane.
Per quanto riguarda la viabilità provinciale è prevista e recepita nel Piano dei Servizi la realizzazione della variante SP.BS n. 345 a Zanano. Tale progetto partirà dalla rotatoria di Zanano, nei pressi del

cimitero, e sviluppandosi a sud di quest'ultimo costeggerà tutta la zona industriale, esternamente all'area attualmente urbanizzata, fino ad innestarsi sulla via Seradello grazie alla realizzazione di una nuova rotatoria.
Per quanto riguarda la viabilità di interesse comunale, sono in corso di studio da parte dell'Amministrazione comunale alcuni interventi di riqualificazione della viabilità e degli spazi nella frazione di Ponte Zanano, nell'intento di far fronte al problema viabilistico della località; è inoltre stato approvato il progetto di riqualificazione degli spazi di via Verdi dove è prevista una nuova rotatoria all'incrocio con le vie Bailo, delle Bombe e Nord, e la realizzazione di nuovi parcheggi.
Per quanto riguarda il **trasporto pubblico** l'Amministrazione comunale ha recepito tra gli indirizzi del Documento di Piano, l'obiettivo provinciale di realizzazione della metropolitana leggera automatica (Metrobus), progetto della tratta extraurbana Concesio – Gardone Val Trompia, tratto 6/8 a cura di Brescia Mobilità spa..
Tale obiettivo risulta di particolare interesse per l'Amministrazione poiché contribuirebbe significativamente al collegamento con la città di Brescia e al miglioramento dei servizi di mobilità locale; rappresenterebbe inoltre un significativo intervento per la riduzione del traffico veicolare con indubitabili benefici per la qualità dell'aria nella Valle e a Sarezzo. Il tracciato previsto nel P.T.C.P. attraversa il territorio di Sarezzo nel fondovalle in prossimità del fiume Mella; l'area è intensamente urbanizzata (residenza e attività produttive e terziarie) e attraversata dalla viabilità principale provinciale, da significativi tratti di viabilità secondaria locale, dal progetto di realizzazione dell'autostrada della Val Trompia.
Preso atto della prescrizione provinciale in merito al pieno recepimento negli elaborati del Piano e pertanto anche nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole del tracciato del "Metrobus" in Val Trompia (e delle relative fasce di salvaguardia), così come indicato nel P.T.C.P., l'Amministrazione comunale in occasione dell'approvazione del PGT (delibera C.C. n.37 del 21/06/2013), condivide l'indirizzo della Comunità montana di Valle Trompia che, allo scopo delegata, in data 13 giugno 2013, inoltrò alla Provincia di Brescia formale istanza (n. 4035 prot.) per avviare, in attuazione dell'art. 15 delle stesse N.T.A. del vigente P.T.C.P., una procedura di Accordo di programma finalizzato alla definizione di misure di salvaguardia, del tracciato della prevista metropolitana, specifiche e concordate, nell'intento comune di salvaguardare, da un parte la più efficace realizzabilità dell'infrastruttura e dall'altro di non penalizzare inutilmente la già provata economia locale. Di conseguenza il tracciato del Metrobus viene recepito negli elaborati grafici del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
Nel Piano delle Regole si è mantenuto comunque il più possibile libero da edificazioni o possibili condizionamenti, il corridoio necessario alla eventuale realizzazione dell'opera, tenendo anche conto di possibili ragionevoli varianti che si potranno rendere necessarie per il suo miglioramento, varianti anticipate in appositi incontri sia alla Provincia che a "*Brescia Mobilità*". Qualora l'Amministrazione provinciale giunga alla futura definizione di un tracciato realizzabile e condiviso dell'opera e lo assuma nel proprio redigendo P.T.C.P. in variante, l'Amministrazione comunale potrà a sua volta recepirne gli effetti mediante apposita variante al proprio P.G.T.
Per quanto riguarda il **servizio della mobilità pubblica**, il Piano dei Servizi prevede un miglioramento delle fermate presenti nella frazione di Ponte Zanano, contestualmente alla riqualificazione della viabilità della località.

Negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano sono individuate in genere opere di viabilità interna o che riguardano il collegamento con i quartieri esistenti; solo in due ambiti sono previsti interventi che abbiano ricadute sulla viabilità comunale. Nell' A.d.T. 6, al fine di eliminare parte del traffico veicolare che attualmente attraversa il piccolo centro storico di Noboli, è prevista la realizzazione di una porzione della nuova strada a senso unico che, partendo dal nuovo Ambito di trasformazione, colleghi la via F.lli Capponi con via San Bernardino.

Nel **Piano dei Servizi** sono individuati inoltre interventi (nel breve e nel lungo periodo) finalizzati al

miglioramento della rete viabile principale e secondaria locale, mediante: la riqualificazione di tratti stradali esistenti e il miglioramento delle intersezioni che presentano problemi di criticità. Nel Piano dei Servizi, nel periodo di cinque anni sono individuate, in particolare, le seguenti opere prioritarie, compatibilmente con le disponibilità di bilancio: ampliamento di via Cellini; acquisizione di via Nino Bixio; acquisizione di via Dosso della Rovere; riqualificazione via Filzi; ampliamento via S.Bernardino; nuova viabilità cimitero Sarezzo; nuova rotatoria su via Antonini.

3.3.2. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI:
percorsi ciclo-pedonali
(P.T.R.: ob. ST 2.6, ST 3.1, ST 3.6)

DESCRIZIONE TERRITORIALE
Il territorio di Sarezzo, nella sua parte pianeggiante è attraversato da una rete di percorsi ciclo-pedonali, sia d'interesse sovra comunale sia locale. Oltre ai percorsi già esistenti, localizzati principalmente lungo le sponde del fiume Mella, è prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale di collegamento tra l'ingresso del cimitero di Zanano, a ovest, e la pista ciclo-pedonale esistente che arriva da sud e che costeggia il fiume Mella. Inoltre è prevista la realizzazione del tratto di pista che colleghi i due percorsi esistenti sul lato destro della via Seradello, in modo da creare continuità tra il percorso che arriva da Polaveno e i percorsi comunali che arrivano da Ponte Zanano e consentono il collegamento con il comune di Gardone Val Trompia sia in sponda destra che sinistra del Mella.
Il territorio naturalistico di Sarezzo è attraversato, oltre che da sentieri, accessibili direttamente dalla viabilità comunale, da tracciati della "Viabilità agro-silvo-pastorale" esistenti e in progetto.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P.
Il P.T.C.P. individua, sul territorio comunale, la rete ciclo-pedonale descritta. Il piano prevede alcuni nuovi tracciati ciclo-pedonali a integrazioni dei tracciati esistenti.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO
La viabilità ciclopedonale si sviluppa principalmente lungo le sponde del fiume Mella, arrivando da Villa Carcina e proseguendo fino a Gardone ValTrompia; in questi tratti generalmente i percorsi avvengono principalmente in sede propria, ben protetti dalla viabilità veicolare. Un altro percorso esistente collega Ponte Zanano, lungo la via Seradello, al comune di Polaveno; in questo caso i percorsi ciclo-pedonali si sviluppano a fianco della viabilità carraia e alcuni tratti, a integrazione di quelli esistenti, sono ancora in progetto.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE
Percorsi ciclo pedonali.

AZIONE
Individuazione nel Piano dei Servizi di tracciati dedicati, che consentano un'agevole collegamento, senza l'utilizzo dell'automobile, tra i quartieri residenziali e tra questi e i principali servizi, ricercando in particolare percorsi alternativi al semplice fiancheggiamento della viabilità carraia (vedi tav. n. 1 "*Infrastrutture – viabilità e trasporti: stato di fatto e di progetto*").
I percorsi potranno incrementare la fruizione pubblica di zone di pregio paesaggistico e naturalistico (sponde del fiume Mella) e la fruibilità dei servizi per lo sport. In particolare costituisce percorso d'interesse sovra comunale la realizzazione del **tracciato che costeggia il fiume Mella**, in modo da consentire la continuità della percorribilità della sponda fluviale, risalendo da Brescia lungo tutto il corso del fiume.

3.3.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITA' E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI:

reti e impianti tecnologici e servizi pubblici generali

(P.T.R.: ob. ST 3.2, ST 3.5)

DESCRIZIONE TERRITORIALE
Il comune di Sarezzo dispone di una discreta dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico, sia dal punto di vista quantitativo, che qualitativo.
Alcuni servizi, in attuazione del P.R.G. previgente, sono in corso di realizzazione (parcheggi, aree ricreative e la caserma dei Carabinieri) e alcuni servizi, in progetto, saranno realizzati nei prossimi anni (nuova sede amministrativa a fianco del Municipio, nuove aree ricreative tra cui un parco urbano pubblico, nuove aree per parcheggi e la messa in sicurezza delle captazioni idropotabili).
La distribuzione dei servizi sul territorio è ben articolata tra capoluogo e frazioni, tenuto conto del numero di abitanti insediati in ciascuna.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P.
Il P.T.C.P. non individua, sul territorio comunale, significativi servizi pubblici generali d'interesse sovra locale, se non nel settore dei servizi infrastrutturali (viabilità), che sono stati individuati e localizzati, sia gli esistenti sia le previsioni di progetto.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO
Il Piano dei Servizi ha documentato approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio e per ciascuno ha valutato gli elementi di criticità e le carenze esistenti, individuando il fabbisogno di manutenzione e/o integrazione e stimandone sommariamente i relativi costi.
I **servizi esistenti e in corso d'esecuzione**, con **bacino d'utenza esclusivamente comunale**, con esclusione della quota di ognuno di essi come servizi d'interesse sovra comunale (la Residenza Sanitaria Assistenziale, gli uffici I.N.P.S., la sede A.S.L., l'Istituto scolastico polivalente, la Caserma dei Carabinieri e il centro sportivo), riuniti per categorie funzionali ammontano complessivamente a: servizi amministrativi m^2 5.812,49, servizi assistenziali m^2 4.788,00 servizi culturali m^2 6.093, edilizia sociale m^2 14.641,00, servizi per l'istruzione m^2 49.015,00, impianti tecnologici m^2 8.705,75, servizi per il trasporto m^2 88.177,76 servizi religiosi m^2 44.106,00 servizi sanitari m^2 347,35 servizi sociali m^{2}7.684, servizi sportivi m^2 49.872, servizi ricreativi m^2 62.278,00; servizi tecnologici m^2 17.797; per un totale di **m^2 359.318,35.**
La dotazione di servizi, esistenti e in corso d'esecuzione, stimata nel Piano dei Servizi, tenuto conto di valutazioni qualitative relative alla loro funzione e reale fruibilità, in rapporto agli abitanti esistenti al 31 dicembre 2018 (n. 13.289) e agli abitanti previsti in piani attuativi in corso di esecuzione (stimati in n. 427), per un totale di abitanti n. 13.716 assomma a m^2/abitante.26,20 Tenuto conto della presenza di servizi d'interesse sovra locale, che comunque contribuiscono alla disponibilità e alla qualificazione locale dell'offerta ai residenti, nel piano si è assunta comunque come quantità ottimale stimata media dei servizi da conseguire: **m^2/abitante 28,00**.
Per quanto attiene ai servizi infrastrutturali, mentre per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo, per i servizi tecnologici a rete è stata sinteticamente individuata la loro estensione e le loro caratteristiche, sulla base di documentazioni in possesso degli uffici comunali o, in alcuni casi, fornite dalle rispettive società di gestione; sarà necessario nel tempo integrarne sostanzialmente la conoscenza allo scopo di pervenire ad una completa redazione del P.U.G.G.S..

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE
Servizi pubblici e di uso pubblico.

AZIONE

Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di conservare sostanzialmente, nel quinquennio, il livello di quantità dei servizi, attualmente offerti ai residenti, ma di migliorarne soprattutto la qualità e l'articolazione sul territorio, operando attraverso le disposizioni attuative degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).
Dovrà essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti residenziali, in attuazione della presumibile crescita programmata della popolazione (circa 6%), e alle nuove attività previste dal Piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.
L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al miglioramento dell'articolazione dei servizi e al superamento delle carenze qualitative riscontrate, conseguendo così una maggiore sicurezza nella fruizione e un miglior utilizzo dei servizi da parte della cittadinanza, sia mediante un processo di razionalizzazione e riorganizzazione della rete complessiva, sia di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità della città (uffici amministrativi e per la sicurezza, scuole, ecc…), con particolare attenzione ai problemi di risparmio energetico e di produzione mediante l'uso di fonti rinnovabili.
Il piano si è proposto pertanto l'individuazione puntuale delle carenze qualitative dei servizi esistenti, tenuto innanzi tutto conto della necessità prioritaria di garantire il rispetto delle norme vigenti relative a ciascuna tipologia; determinazione degli interventi per il loro adeguamento secondo livelli di priorità; determinazione delle carenze quantitative rispetto alla dotazione di servizi delle differenti aree territoriali; determinazione delle esigenze di manutenzione e adeguamento dei servizi infrastrutturali (reti tecnologiche)., tenuto conto che l'incompletezza della documentazione disponibile non ha consentito la prescritta elaborazione del P.U.G.G.S.; per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo.
L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei nuovi servizi programmati, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.
In località Pomeda il Piano ha previsto un nuovo vasto (m² 33.098 ca.) **parco urbano pubblico**, che costituirà Il principale nuovo servizio programmato, mediante la previsione di un Ambito di trasformazione appositamente finalizzato (AdT 5C), allo scopo di poter rendere fruibile da tutta la popolazione una porzione di territorio naturalistico facilmente accessibile, tutelare stabilmente un possibile "varco a rischio" della rete ecologica, ottenere compensazione adeguata per la sottrazione di suolo agricolo e la compromissione ambientale provocata dalle nuove espansioni previste.
Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani e programmi attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di Piano; dell'attivazione dei piani attuativi eventualmente previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate; dai contributi compensativi previsti in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano; dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate.
Per i servizi infrastrutturali a rete la previsione progettuale più significativa attiene alla messa in sicurezza delle captazioni idropotabili per quanto riguarda il raggio dei 10 m di tutela assoluta.

3.3.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.):

gestione informatizzata e accessibilità "on line" del P.G.T.

DESCRIZIONE

La quantità e complessità degli elaborati che costituiscono complessivamente il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e allegati: Valutazione Ambientale Strategica, Studio geologico, Studio del reticolo idrico, Zonizzazione acustica, Piano del Paesaggio, ecc….) e le esigenze di monitoraggio della sua attuazione, hanno convinto l'Ente comunale della necessità di migliorare la gestione informatizzata degli elaborati e dei procedimenti, ciò allo scopo di consentirne un'agevole consultazione agli uffici comunali preposti.

L'accessibilità alle informazioni da parte della cittadinanza è stata ugualmente ritenuta indispensabile per un'efficace attuazione dello strumento di pianificazione.

A tale scopo l'Ente comunale ha provveduto alla redazione di un nuovo rilievo aerofotogrammetrico, nel rispetto delle indicazioni regionali e d'intesa con la Provincia di Brescia.

Il nuovo elaborato cartografico, redatto nelle forme di "data base topografico" dalla Ditta SERMA s.r.l. di Rho (MI), è basato su un volo aereo effettuato il nel settembre 2009, restituito e collaudato nel febbraio 2011.

Tale processo, anche avvalendosi della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., ha consentito di predisporre una vasta banca dati che potrà costituire la base di partenza per la costruzione del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), finalizzato a un più efficace controllo e programmazione del territorio e ad una più incisiva azione amministrativa.

COERENZA ESTERNA con gli indirizzi PROVINCIALI

L'Ente comunale intende coordinare la sua azione con le elaborazioni della Provincia di Brescia in materia di accessibilità degli elaborati di pianificazione territoriale

DESTINAZIONE PRINCIPALE DEL PROCEDIMENTO

Uffici comunali, cittadinanza, altri Enti pubblici.

AZIONE

L'Ente comunale intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel rispetto delle recenti disposizioni regionali (integrazione Legge regionale n. 12/2005), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi, di tale processo, in parte avviato, si può trovare riscontro già negli elaborati di piano.

L'accessibilità informatica consentirà di ridurre l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nel loro esame, una riduzione sensibile nella necessità di acceso agli uffici per la raccolta di informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

3.4 LE ATTIVITA':
attività agricole, attività produttive, attività terziarie e commerciali
(P.T.R.: ob. ST 3.9)

DESCRIZIONE

L'attività agricola nel territorio comunale si configura oggi come attività economicamente marginale prevalentemente a supporto dell'economia famigliare; estremamente ridotte sono le aziende ancora attive in agricoltura o per modesti allevamenti; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenersi insostituibile.

Le **attività produttive**, di tipo industriale e artigianale, a causa della conformazione del territorio comunale, sono localizzate per la maggior parte lungo gli assi fluviali e stradali: a nord-ovest, verso il comune di Polaveno, lungo via Seradello, a sud del torrente Gombiera; al centro, lungo le rive del fiume Mella; a nord-est, verso il comune di Lumezzane, tra la via Antonini e il torrente Gobbia; infine a sud, nei dintorni di piazzale Europa al confine con il comune di Villa Carcina.

Le **attività terziarie e commerciali** in genere sono diffuse lungo l'asse viario della SP. n.345, che percorre tutto il territorio da nord a sud, con presenza prevalente di medie strutture di vendita (supermercati e negozi di abbigliamento); è inoltre presente una grande struttura di vendita (Esselunga), localizzata a sud del territorio comunale, al confine con il comune di Villa Carcina.

Le attività di **commercio di vicinato e di ristoro** sono presenti soprattutto nel centro storico del capoluogo, lungo la SP. n. 345, all'interno del tessuto residenziale e nelle zone artigianali-industriali.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto, avvalendosi di uno specifico studio agronomico, una valutazione sulle aree naturalistiche del territorio comunale, considerate le esigenze di tutela geomorfologica e paesaggistica.

Il P.G.T. ha condotto anche una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche delle aziende produttive e terziario-commerciali presenti sul territorio, descritte in particolare nella tav. 5 – "*Uso del suolo*", realizzata in scala 1:5.000, anche avvalendosi delle informazioni fornite dalla C.C.I.A.A. di Brescia; rilevandone inoltre anche esigenze di riorganizzazione e riqualificazione attraverso l'ampio processo partecipativo seguito.

L'allegata tav. 9 - Attività commerciali, documenta approfonditamente la localizzazione e l'organizzazione dei servizi commerciali, in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano, della viabilità e dei servizi d'area.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività agricole, attività produttive, attività terziarie e commerciali.

AZIONE

Il P.G.T. persegue innanzitutto la conservazione delle **attività agricole** esistenti, soprattutto in considerazione della funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta, ma anche quale tutela delle tradizioni identitarie locali e proposta d'attività economicamente sostenibile, se svolta in coerenza con la riscoperta di valori di qualità e tipicità locale, che un tempo la caratterizzavano.

L'azione è svolta mediante le indicazioni operative contenute nel Piano delle Regole, le previsioni relative alla riqualificazione della viabilità agro-silvo-pastorale contenute nel Piano dei Servizi e mediante il sostegno dell'Ente comunale alle azioni promesse dalla Comunità montana di valle Trompia.

Il P.G.T. persegue inoltre l'indirizzo di **contenere** il **consumo di territorio agricolo**, già parzialmente ridotto, vista la connotazione fisica del territorio che ha portato pressocchè alla completa urbanizzazione del fondo valle, unica parte pianeggiante di tutto il territorio comunale, e ulteriormente riducibile in conseguenza degli interventi programmati (raccordo autostrada A4 con la Valle Trompia) o programmabili (linea Metrobus); di tutelarne le caratteristiche consolidate e le valenze paesaggistiche; di salvaguardarne la qualità dagli inquinanti indotti dalle trasformazioni eseguite ed eseguibili.

Per le **attività produttive-commerciali,** il Piano intende favorire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti, pertanto le previsioni del Piano delle Regole consentono adeguamenti e riqualificazioni delle aziende collocate in contesti ambientalmente e urbanisticamente compatibili con le attività manifatturiere svolte.
L'unica area destinata a nuove attività, è l'ambito di riconversione di un'area industriale dismessa, localizzato in via Antonini (A.d.T. 7), destinato ad **attività produttive – commerciali**; l'ambito tra l'altro, conferma una scelta già contenuta nel previgente P.R.G., ponendo però precisi vincoli relativi alla tutela ambientale e alla risoluzione di criticità viabilistiche locali (formazione di nuova rotatoria su via Antonini); non ha invece previsto nuove occupazioni di suolo per usi produttivi. Nel Piano delle Regole, allo scopo di ridurre le criticità conseguenti a un tessuto urbano consolidato caratterizzato dalla contemporanea presenza della residenza e di grandi e piccole attività produttive, ha promosso, ove possibile, la loro delocalizzazione e la riconversione funzionale dei siti più significativamente collidenti, attraverso processi attuativi attenti alla coerenza ambientale delle nuove previsioni e alle esigenze di servizi per la collettività.
Per le attività commerciali è stato confermato il divieto all'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e poste limitazioni dimensionali alle medie strutture.
Il Piano ritiene che le attività di commercio di vicinato e di ristoro e l'artigianato di servizio costituiscano fattore indispensabile al rafforzamento del processo di valorizzazione dei nuclei storici e di integrazione della funzionalità dei quartieri residenziali, esistenti e nuovi; l'azione di piano pertanto dovrà favorire, oltre alla tutela morfologica degli abitati antichi, lo sviluppo di dette attività e la loro riqualificazione, allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che possa costituire pertanto un'offerta appetibile alla comunità locale; conferma pertanto l'indirizzo assunto dall'Ente comunale per l'attuazione delle attività promosse nel progetto di **Distretto Diffuso del Commercio** (D.D.C.).

3.4.1. LE ATTIVITA':

attività socio-assistenziali

DESCRIZIONE

In località Bassinale la proprietà delle aree interessate dal piano attuativo n. 20, destinato a uso residenziale, previsto dal previgente P.R.G. e regolarmente approvato e per la cui attuazione sono già stati rilasciati idonei titoli edilizi, ha richiesto all'Ente comunale la modificazione della previsione urbanistica consolidata allo scopo di potervi insediare importanti e rilevanti attività socio assistenziali. L'obiettivo perseguito è la realizzazione di una Residenza sanitaria assistenziale, alloggi protetti per anziani e residenze di tipo sociale, un asilo nido, una sala civica per il quartiere e un parco privato, a servizio dell'attività, ma accessibile al pubblico. Allo scopo di valutare la compatibilità di dette nuove e particolari destinazioni d'uso, rilevanti anche per le conseguenti previsioni edificatorie, con il contesto, peraltro in larga parte ad uso residenziale e agricolo, si è ritenuto di sottoporre l'intervento a preventiva V.A.S.. La nuova R.S.A. prevede una capacità ricettiva di circa 120 posti letto, con una qualità di servizi compatibile con le esigenze dell'accreditamento regionale; il bacino d'utenza necessariamente interesserà l'intera Valle, anche considerato che il comune di Sarezzo già dispone da tempo di una struttura analoga, compresa nel Piano dei Servizi Il nuovo asilo nido avrà invece una bacino d'utenza prevalentemente locale e dunque una capacità ricettiva molto più limitata (m² 165 ca.).

COERENZA ESTERNA con gli indirizzi PROVINCIALI

L'Ente comunale intende coordinare il progetto con le previsioni della Provincia di Brescia in materia e con quelle degli altri Enti sovra ordinati competenti, al fine di assicurare alla nuova struttura socio-assistenziale la necessaria qualità funzionale e l'equilibrio economico che ne consenta la gestione.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenza sanitaria assistenziale, alloggi protetti per anziani e residenze di tipo sociale, asilo nido, sala civica per il quartiere, parco privato, a servizio dell'attività, ma accessibile al pubblico

AZIONE

L'Ente comunale non ha ritenuto di qualificare l'intervento di pubblico interesse e dunque di comprenderlo nel Piano dei Servizi, tenuto in particolare conto della consolidata presenza di una struttura analoga a Sarezzo (compresa nel Piano dei Servizi), ma, considerando l'elevato valore funzionale e d'offerta di servizi per la collettività saretina oltre che per tutta la Valle Trompia, ne ha compreso le valenze di pubblico interesse, ha accolto favorevolmente la proposta e concesso una volumetria residenziale compensativa, a parziale ristoro dell'omessa realizzazione residenziale prevista e già convenzionata, subordinata però a delocalizzazione nel vicino A.d.T. 5B, parzialmente della stessa proprietà e alla cessione di aree compensative per la realizzazione del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. 5C).

L'accessibilità dell'area presenta criticità in conseguenza della tortuosità e delle sezioni inadeguate dell'esistente strada di fondovalle, percorsa intensamente dal traffico che sale a Lumezzane, evitando la problematica intersezione tra via Antonini e la SP n. 345. Detta criticità sarà probabilmente risolta o ridotta sensibilmente dalle riorganizzazione dell'incrocio, prevista nel Piano dei Servizi.

Allo scopo di governare con efficacia e appropriatezza le particolari funzioni previste; la rilevante capacità edificatoria concessa; le criticità urbanistiche che il progetto potrebbe provocare, sia sul tessuto urbano circostante (viabilità e parcheggi), che sul sistema dei servizi, particolarmente sulle reti tecnologiche; le criticità paesaggistiche connesse alla realizzazione di opere edilizie in un sito caratterizzato da acclività e dalla confluenza di due corpi idrici; la delocalizzazione volumetrica e le cessioni compensative, oltre che la partecipazione economica compensativa alla qualificazione dei servizi comunali; il Piano ha ritenuto di sottoporre l'intervento alla redazione di un piano paesaggistico di contesto e a preventivo programma integrato d'intervento.

3.5 LA RESIDENZA:

crescita residenziale e criticità territoriali

(P.T.R.: ob. ST 3.2)

DESCRIZIONE
Nel comune di Sarezzo la residenza si sviluppa in modo compatto soprattutto nel fondovalle, lungo la SPBS n. 345, sugli assi fluviali del Mella, dei torrenti Gobbia, Gombiera e Redocla e lungo gli assi stradali che li affiancano; si sviluppa inoltre nei centri storici del capoluogo e delle frazioni e nei quartieri moderni sviluppati nella seconda metà del secolo scorso e localizzati tra una nucleo storico e l'altro, formando un continuo urbanizzato lungo tutta la viabilità comunale fino al limite delle zone boschive. Esistono infine delle edificazioni residenziali sparse, individuabili nelle località di Cagnaghe e di Obertelli, a est rispetto al centro storico del capoluogo.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO
Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche dei fabbricati a uso residenziale presenti sul territorio, descritte in particolare nella tav. 5 "*Uso del suolo*", realizzata in scala 1:5.000 (nel Piano delle Regole in scala 1:2.000), dove peraltro sono evidenziate anche tutte le attrezzature per servizi pubblici e di pubblico interesse, oltre alle attività commerciali, di ristoro, l'artigianato di servizio e le principali attività terziarie di tipo direzionale.
Nel decennio trascorso Sarezzo ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa al 14% dei residenti rispetto al censimento del 2001, si veda al proposito il capitolo dedicato all'analisi demografica, contenuto nella relazione che accompagna il Documento di Piano. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. Il comune dunque ha sviluppato una buona capacità di attrazione nel contesto della periferia nord bresciana, probabilmente per il costo sostenibile degli alloggi e per il permanere di positive condizioni nell'offerta di lavoro.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE
Residenziale.

AZIONE
Il P.G.T., tenuto conto del tasso di crescita registrato nel decennio, del consumo di suolo effettuato e previsto, anche a seguito degli interventi infrastrutturali programmati, ha ritenuto di limitare tale crescita contenendo la previsione di nuove aree edificabili ad uso residenziale, alle sole aree già impegnate dal PRG vigente, anche allo scopo comunque di incentivare il processo di recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente, pertanto ha proposto, come riferimento, un contenimento della crescita demografica della comunità locale (circa il 6%).
L'azione finalizzata a un moderato **incremento dell'offerta residenziale**, ha stabilito dunque, come già accennato, l'impiego delle sole aree già impegnate dal PRG vigente; in particolare sono previsti 7 ambiti di trasformazione con destinazione residenziale, per un totale presunto di circa 293 nuovi abitanti.
Le aree di espansione previste sono localizzate nella maggior parte dei casi al margine e a completamento del tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale (**A.d.T. n. 1, 2, 3, 4, 6**), oltre ad un'area più isolata, ma anch'essa già prevista dal PRG vigente, localizzata in località Cagnaghe (**A.d.T. n. 8)** che comprende in parte fabbricati residenziali già esistenti.
Allo scopo di assicurare poi, alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, o alla locazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire anche la realizzazione di alloggi da locare o da cedere a prezzi agevolati ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica dell'Ente in favore del più ampio "**diritto alla casa**".

In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte (1.550,00 mc) della volumetria realizzabile in un ambito compreso nel Documento di Piano (A.d.T. 5A) dovrà essere offerta, a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, o ceduta in locazione. Il totale complessivo dei metri cubi da destinare subisce variazioni in seguito alla Variante al PGT *"Piano attuativo AdT 5B"* con la quale viene eliminata la quota percentuale prevista per l'ADT 5B.
Le modalità, i tempi, le condizioni e l'ammontare della predetta cessione dovranno essere concertati con l'Ente comunale, nell'ambito della complessiva definizione del piano attuativo.
Gli ambiti interessati da tale processo compensativo sono stati individuati tenendo conto delle considerazioni seguenti: l'entità e le caratteristiche della capacità edificatoria consentita, la vicinanza con significativi servizi pubblici e privati, esistenti o previsti (nuova R.S.A. e asilo nido, parco urbano), la qualità ambientale dei siti. Sono stati pertanto identificati gli ambiti collocati in via Cagnaghe (A.d.T. n. 5A e 5B), peraltro in sostanziale continuità con analoghe scelte pregresse dell'Ente comunale (P.R.G.).

4. LE TRASFORMAZIONI

4.1. INDIRIZZI GENERALI

La scelta degli ambiti di trasformazione urbana, per rispondere all'attuale domanda, endogena ed esogena, di residenza e per il miglioramento dei servizi pubblici, è stata condotta considerando il consumo di suolo come sottrazione di risorse, difficilmente rinnovabili, alla comunità locale. Per tale motivo sono stati individuati unicamente ambiti di trasformazione nelle aree già impegnate dal PRG vigente e non ancora attuate.
La scelta delle localizzazioni, di cui si è verificata inoltre la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali, anche con il processo di Valutazione Ambientale Strategica, è stata svolta innanzitutto tenendo conto dei vincoli territoriali generali emersi dall'analisi di coerenza esterna con il P.T.C.P. e di coerenza interna con il quadro conoscitivo elaborato, poi con le esigenze di risoluzione delle criticità riscontrate nell'assetto urbano e dei servizi erogati.
Detto indirizzo fondamentale ha pertanto subordinato le trasformazioni consentite, oltre alla verificata compatibilità territoriale, alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto urbano e di qualità dei servizi e pertanto impone una partecipazione compensativa dei soggetti privati con azioni di mitigazione/compensazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano, di integrazione dei servizi collettivi, interventi tutti che sono stati rapportati alla qualità e quantità delle aree da trasformare concesse.

4.2. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Gli ambiti di trasformazione a vocazione prevalentemente residenziale sono stati collocati a completamento di aree con destinazione d'uso analoga esistenti e in adiacenza ai principali interventi edificatori programmati negli ultimi anni, o in continuità con le previsioni dal previgente P.R.G., nel rispetto degli indirizzi sinteticamente espressi di seguito; per ogni approfondimento o specificazione si rimanda alle norme di attuazione dei singoli ambiti di trasformazione.
A nord-ovest, verso il comune di Polaveno, a monte della via Seradello, a completamento del tessuto residenziale esistente e a conferma di quanto previsto dal previgente, sono state previste tre aree di espansione a destinazione esclusivamente residenziale (**A.d.T. n. 1, 2, 3**).
Un'altra area di completamento è prevista a nord, in via Pascoli (**A.d.T. n. 4**); di tale area è stata però ridotta la superficie interessata dalla trasformazione, in considerazione della morfologia del territorio e della presenza del bosco sulla maggior parte dell'area.
Un'area è prevista a margine del tessuto storico di Noboli, a completamento del tessuto residenziale esistente e sempre in conformità con quanto previsto dal P.R.G. previgente **(A.d.T. n. 6**).
Infine due aree di espansione sono previste (come nel P.R.G. previgente) nella località Cagnaghe (**A.d.T. n. 5B** e **8**), una a completamento del tessuto esistente e una, più isolata, ma che riguarda anche molti edifici esistenti.
Il recupero del centro storico ha consentito, nel decennio trascorso, una limitata integrazione dell'offerta residenziale, considerati i costi da sostenere e le difficoltà operative incontrate. Per favorire il processo di recupero l'Ente comunale ha, nel Piano delle Regole, in parte semplificato le procedure d'intervento, pur mantenendo una rigorosa normativa di tutela, come documenta l'approfondita elaborazione contenuta nel Piano delle Regole.
Gli ambiti a destinazione residenziale dovranno realizzare opere di urbanizzazione e servizi che assicurino la conservazione della quantità e qualità dei servizi programmati dal P.G.T..

4.3. AMBITO DI RICONVERSIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE

L'unica area destinata alla riconversione produttiva-commerciale **(A.d.T. n.7**), prevista dal Piano, conferma sostanzialmente le precedenti previsioni del previgente P.R.G., anche se ne limita l'estensione senza estendersi, come in precedenza previsto, oltre il torrente Redocla,; è localizzata in adiacenza ad

altre attività produttive esistenti e alla viabilità principale.
Per l'eventuale possibile contrasto con aree residenziali prossime o con il territorio agricolo, in applicazione delle misure suggerite dal processo di Valutazione Ambientale Strategica, sono previste norme cogenti (per gli specifici ambiti di trasformazione o nel Piano delle Regole) preclusive all'insediamento di attività potenzialmente inquinanti o che possano arrecare disturbo (traffico, emissioni nocive, acustiche, olfattive, ecc….) e interventi di mitigazione ambientale.

4.4. AMBITO SOCIO-ASSISTENZIALE E AMBITO PER SERVIZI (PARCO URBANO PUBBLICO)

Nella zona di Cagnaghe, il piano ha espresso l'indirizzo di proporre un **parco urbano pubblico** mediante la previsione di un Ambito di trasformazione appositamente studiato (**A.d.T. n. 5C**), allo scopo di poter rendere fruibile da tutta la popolazione di una porzione di territorio naturalistico facilmente accessibile, tutelare in modo efficace un possibile "varco a rischio" della rete ecologica e ottenere compensazione adeguata per la sottrazione di suolo agricolo e la compromissione ambientale provocata dalle nuove espansioni previste.
In località Bassinale, la destinazione d'uso delle aree interessate dal piano attuativo n. 20, destinato a residenza, previsto dal previgente P.R.G. e regolarmente approvato, è stata mutata allo scopo di potervi insediare importanti e rilevanti **attività socio assistenziali** (**A.d.T. 5A**) L'obiettivo perseguito è la realizzazione di una Residenza sanitaria assistenziale, alloggi protetti per anziani e residenze di tipo sociale, un asilo nido, una sala civica per il quartiere e un parco privato, a servizio dell'attività, ma accessibile al pubblico. La nuova R.S.A. prevede una capacità ricettiva di circa 120 posti letto, il bacino d'utenza necessariamente interesserà l'intera Valle, anche considerato che il comune di Sarezzo già dispone da tempo di una struttura analoga, compresa nel Piano dei Servizi Il nuovo asilo nido avrà invece una bacino d'utenza prevalentemente locale e dunque una capacità ricettiva molto più limitata (m² 165 ca.).

4.5. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONI CONSENTITI

Gli ambiti di nuova trasformazione del suolo sono stati localizzati nella tav n. 11 – "*Previsioni di piano*", realizzata in scala 1:5.000.
Per ogni singolo ambito è riportato di seguito, in un'apposita scheda: un estratto del rilievo aerofotogrammetrico e della cartografia catastale, l'ortofoto, l'elenco dei mappali interessati, le superfici catastali (quantità approssimative desunte dalla relativa cartografia) e reali (quantità approssimative desunte dal rilevo aerofotogrammetrico), il riferimento ai principali condizionamenti ambientali (tav. "*Inquadramento*"); i vincoli amministrativi e paesaggistici presenti nell'ambito e nel suo intorno e le principali trasformazione del suolo previste e/o le previsioni di miglioramento della viabilità e/o i servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti nel contesto e di cui il progetto di piano attuativo dovrà tenere conto (tavv. "*Vincoli e Previsioni di contesto*"); gli indirizzi posti a guida della progettazione attuativa, con carattere cogente e/o di suggerimento, secondo le specifiche prescrizioni contenute nelle disposizioni attuative, sono descritti nella tavola "*Indirizzi progettuali*" (indirizzi indicativi e prescrittivi), dove sono indicate le principali modalità prescritte per l'organizzazione della viabilità, l'organizzazione dei servizi ritenuti necessari o previsti da realizzare in coerenza con il Piano dei Servizi, l'impianto tipologico dei fabbricati e le misure di mitigazione paesaggistica prescritte; le norme di attuazione di ciascun ambito che dettano le destinazioni d'uso consentite, le quantità edificabili ammesse, le modalità attuative, le disposizioni di protezione ambientale e di mitigazione paesaggistica e le specifiche disposizioni esecutive prescritte per ciascuno ambito.

4.6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

La progettazione urbanistica ed edilizia, contenuta negli strumenti di pianificazione esecutiva, attuativi degli interventi di trasformazione del suolo e di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti

sovra comunali, deve risultare coerente con i condizionamenti territoriali emersi e con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale, in precedenza dettagliatamente descritti e poi declinati particolareggiatamente nelle norme di attuazione di ciascun ambito di trasformazione.
Gli strumenti attuativi per la realizzazione degli interventi edilizi consentiti nei singoli ambiti di trasformazione, piani attuativi o strumenti di programmazione integrata e negoziata, eventualmente ritenuti necessari dall'Ente comunale, dovranno pertanto essere redatti nel rispetto delle disposizioni contenute nella **"Parte I – Disposizioni generali"** delle **Norme di Attuazione** allegate al **Piano delle Regole**.
La destinazione d'uso e la capacità edificatoria consentibile è indicata per ciascun abito di trasformazione; la realizzazione della capacità edificatoria massima consentita è subordinata ai risultati delle analisi esecutive locali di compatibilità con il contesto condotte e della qualità progettuale proposta.
Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione, gli interventi di trasformazione edilizia del suolo devono sempre garantire la realizzazione di servizi pubblici nella quantità definita dalle norme di attuazione e secondo la qualità delineata per ciascuna tipologia nel Piano dei Servizi, cedendo gratuitamente le relative aree e realizzando eventualmente le previste opere di urbanizzazione, anche a parziale scomputo del contributo di costruzione dovuto. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree di cessione sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Le trasformazioni consentite sono eventualmente subordinate, in ragione delle caratteristiche di ciascun ambito di trasformazione (superficie, capacità edificatoria, destinazione d'uso prevista, ecc…), dell'incidenza dei condizionamenti ambientali presenti e conseguentemente delle opere di mitigazione da realizzare (rischi geologici e idrogeologici, acclività, protezioni e mitigazioni ambientali necessarie, ecc…) e dell'incidenza delle opere di urbanizzazione da realizzare (interventi di riqualificazione della viabilità di contesto, reti tecnologiche, ecc….) anche alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto urbano e di qualità dei servizi, che impone una **partecipazione compensativa** dei soggetti privati, con interventi di miglioramento del tessuto urbano e di integrazione dei servizi collettivi generali, interventi che dovranno essere rapportati alla quantità e qualità delle aree da trasformare concessa e all'effettiva quantificazione dell'edificazione realizzabile.
L'Ente comunale, ha ritenuto che detta partecipazione debba essere determinata avendo a riferimento le modalità di seguito descritte.
La **determinazione della partecipazione compensativa** da corrispondere sarà definita dall'Ente comunale nella convenzione urbanistica allegata a ciascuno strumento attuativo, mediante una specifica valutazione redatta dal Responsabile del procedimento.
Detta valutazione sarà effettuata tenendo in considerazione il valore immobiliare presunto degli immobili, periodicamente determinato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Brescia, per le diverse categorie di aree edificabili nelle diverse località del comune, nel "*Listino dei valori immobiliari di Brescia e provincia*", che esplicita il valore ufficiale al m² degli immobili, e il valore delle aree fabbricabili, annualmente determinato dall'Ente comunale, per la corresponsione dell'I.M.U. o analoghe tassazioni previste dalla legge, nelle diverse aree territoriali.
Tale valore, moltiplicato per la superficie lorda di pavimento realizzabile nell'ambito territoriale da trasformare, potrà essere incrementato o ridotto, mediante equilibrate valutazioni che tengano conto dei seguenti elementi condizionanti che possono contraddistinguere l'ambito di trasformazione oggetto d'intervento:
elementi principali:
- consumo diretto di suolo, con conseguente sua sottrazione all'uso agricolo,
- riconversione di un'area già in precedenza trasformata,
- estensione dell'ambito interessato dalla trasformazione,
- quantità dell'edificazione realizzabile,
- localizzazione dell'ambito interessato dalla trasformazione,

- valore immobiliare delle destinazioni d'uso consentite e previste;

elementi complementari:

- presenza di limitazioni all'edificazione in conseguenza di condizionamenti geologici ed idrogeologici,
- presenza di limitazioni all'edificazione in conseguenza di condizionamenti ambientali, desumibili dalla V.A.S. e dalle specifiche norme di attuazione di ciascun ambito,
- pregio paesaggistico dei luoghi interessati dalla trasformazione,
- preesistente fruibilità delle opere di urbanizzazione presenti nell'ambito o al suo intorno,
- incremento delle misure di compensazione e/o mitigazione ambientale, già previste per l'ambito.

Detta partecipazione compensativa non potrà superare comunque il 10% del plusvalore conseguito a seguito della trasformazione urbanistica concessa.

Dette somme acquisite dovranno essere prioritariamente destinate dall'Ente comunale al miglioramento dei servizi collettivi di tipo scolastico secondo le scelte e le indicazioni d'importanza contenute nella programmazione del Piano dei Servizi.

5. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA

Gli obiettivi generali, individuati dal Documento di Piano ai precedenti: punti n. 3 – Azioni e punti n. 4 – Trasformazioni), costituiscono indirizzi imprescindibili per l'attivazione degli strumenti di programmazione integrata e negoziata, previsti dal Titolo VI°, Capo I° - Programmi Integrati d'Intervento e dal Titolo VI°, Capo II° - art. 97 - Sportello Unico per le Attività Produttive, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, che l'Ente comunale riterrà opportuno in futuro attivare, per propria iniziativa o a seguito di proposte pervenute da soggetti privati.
Dette procedure, a carattere speciale, devono evidentemente risultare coerenti con i condizionamenti territoriali emersi, con gli obbiettivi strategici delineati dall'Ente comunale e nel Documento di Piano dettagliatamente descritti, di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali.
Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure, devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuno nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici, ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.
Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure speciali, devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una **partecipazione compensativa** al miglioramento dei servizi collettivi rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione del suolo (ambiti di trasformazione) in precedenza illustrate.

6. MONITORAGGIO

6. DESCRIZIONE DELLE MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO

La valutazione degli impatti e delle modificazioni dell'ambiente, generate dagli interventi antropici, del Documento di Piano e delle sue strategie in merito alle "criticità" presenti sul territorio, è affidata al controllo dell'andamento nel tempo di indicatori individuati come rappresentativi della sostenibilità ambientale.
Non di tutti i parametri individuati si ha un sicuro e omogeneo riferimento di partenza quantitativo, che consenta quindi la valutazione numerica "prima" e"dopo"; ciò nonostante, si è ritenuto utile fornire, nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica, un elenco di tutti i fenomeni che necessitano di un controllo in itinere e di cui si propone il monitoraggio.
Si sottolinea inoltre che in certi casi gli obiettivi generali del progetto contenuto nel Documento di Piano sono in parziale contrasto con obiettivi di protezione ambientale. Il monitoraggio quindi in questi casi sarà teso al controllo del "limite del danno", piuttosto che alla verifica di un miglioramento nelle specifiche tematiche.
L'opportunità di trasformazione di aree agricole per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, per esempio, è in contrasto con il principio di contenimento dell'uso del suolo e di tutti quei parametri che subiscono pressioni a causa dell'intervento antropico. (incremento dei consumi energetici e idrici, delle emissioni in atmosfera, della produzione dei rifiuti).
Nello stesso tempo è possibile però prevedere una serie di azioni che consentano di contenere queste pressioni e diminuirne gli effetti negativi.
Per esempio la maggior produzione di rifiuti da smaltire può incidere in modo minore se affiancata da un progetto di razionalizzazione della raccolta e della trasformazione.
In ogni caso, l'obiettivo da perseguire deve condurre a una serie di azioni positive, che siano in grado di equilibrare le inevitabili alterazioni ambientali e, al termine del processo, possano dare un bilancio complessivo positivo anche per l'ambiente.

6.1. IDENTIFICAZIONE DEGLI INDICATORI DI CONTESTO AMBIENTALE

6.1.1. STRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Il monitoraggio è finalizzato dunque a verificare nel tempo l'andamento del Piano rispetto agli obiettivi che ci si era prefissati di conseguire. Il monitoraggio deve essere effettuato sia sull'attuazione del Piano stesso, attraverso l'utilizzo di "*indicatori di processo*", sia sull'efficacia delle azioni proposte, attraverso "*indicatori di risultato*".
Nei piani di tipo generale (come il Documento di Piano) non esiste in molti casi un legame diretto tra le azioni di piano e i parametri ambientali, che lo stato dell'ambiente indica essere i più importanti per definire lo stato di salute del territorio.
Per questo motivo conviene intendere il monitoraggio di processo come verifica, da compiersi con cadenza periodica, del livello di avanzamento delle trasformazioni proposte dal piano.
La scelta degli indicatori è stata fatta tenendo conto della reale fattibilità del loro controllo da parte dell'ufficio preposto.
Si potrà dunque monitorare quali delle trasformazioni previste sono entrate in fase attuativa, verificare se le mitigazioni e compensazioni previste sono state attuate, e in quale misura.
Sono state individuate anche alcune variabili il cui monitoraggio è necessario per la valutazione degli effetti ambientali, anche se non possono essere tenuti sotto controllo in modo diretto dagli uffici comunali, per ovvi motivi economici e strutturali, perché diventino oggetto di verifica da parte di enti sovra locali.
Per chiarezza, gli indicatori sono stati suddivisi a seconda delle tematiche individuate nel quadro conoscitivo.

6.2 MONITORAGGIO DI PROCESSO: IL REPORT ANNUALE DEL P.G.T.

Per quanto riguarda il monitoraggio di processo il Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale

Strategica prevede la realizzazione di un Report, da pubblicare sul "sito web" del Comune, con cadenza annuale, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, che descriva l'andamento delle aree di trasformazione previste: quali sono oggetto di pianificazione attuativa, quali sono in fase di realizzazione e quali possono essere considerate concluse o esaurite.
Dovrà quindi essere innanzitutto descritto in modo sintetico lo stato di avanzamento delle previsioni nelle aree di trasformazione previste dal P.G.T..
Il Report dovrà al tempo stesso descrivere l'andamento delle misure di compensazione/mitigazione previste, ivi comprese la realizzazione di opere o servizi, piuttosto che la cessione di superfici o di risorse economiche.
Come set di indicatori di base si propone di descrivere nel Report – aggiornati su base annuale – i seguenti parametri:
a - aree di trasformazione attuate,
b - estensione complessiva di suolo urbanizzato,
c - realizzazione degli interventi sulla viabilità,
d - nuove aree per servizi realizzate e/o riqualificate e relativo andamento della spesa programmata;
e – livello di attuazione delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.

	anno
aree di trasformazione attuate (AdT) - mq	
estensione complessiva di suolo urbanizzato (*TUC*) - mq	
realizzazione degli interventi sulla viabilità carraia e ciclo-pedonale * (n°)	
Servizi esistenti con bacino di utenza comunale e sovracomunale – (tot mq)	
Livello di attuazione delle previsioni della Rete Ecologica Comunale - (n° interventi)	

Note/ commenti:
* sono compresi interventi a carattere locale (rotatorie e piste ciclopedonali) e interventi di tipo sovra comunale per le infrastrutture

6.3 MONITORAGGIO DI RISULTATO

Il perdurare della difficile congiuntura economica potrebbe scoraggiare la realizzazione degli interventi programmati dal piano, e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica indotta dal processo immigratorio verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità degli interventi.
Il conseguente modificarsi però dei valori sul mercato immobiliare locale, gravato anche di ulteriori oneri conseguenti al rilevante costo d'urbanizzazione, necessario per garantire il miglioramento e la riqualificazione della dotazione di servizi della comunità, al procedimento proposto per interventi d'edilizia convenzionata, e gravato poi anche di ulteriori potenziali oneri conseguenti ai provvedimenti di mitigazione ambientale previsti, potrebbe porsi in conflitto con la disponibilità economica reale dei potenziali acquirenti interessati alla residenza in Sarezzo, con conseguenze, allo stato della conoscenza, difficilmente ora valutabili.
L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare il mercato immobiliare allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto decorso economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo.

Il monitoraggio di risultato viene più correttamente inteso come monitoraggio ambientale, andando cioè a verificare nel tempo l'andamento dei parametri critici che sono emersi nella costruzione del quadro ambientale desumibile dalla Valutazione Ambientale Strategica, e che sembrano i più importanti per tenere sotto controllo le trasformazioni attese dal piano.
Per questo motivo è necessario che l'Ente comunale verifichi, periodicamente, una serie di parametri che permettano di monitorare il livello prestazionale raggiunto attraverso l'attuazione del piano, utilizzando indicatori tra quelli proposti nella tabella seguente, dove gli indicatori sono posti in relazione con gli obiettivi di Piano.
Laddove emergessero variazioni negative degli indicatori monitorati, l'Ente comunale dovrà provvedere, approntando eventuali modifiche alle proprie strategie, indirizzi e azioni programmate dal Piano.

Tabella 2 – Piano di monitoraggio: Rapporto obiettivi di piano – indicatori di risultato

	OBIETTIVO	INDICATORE (rilevazione biennale)						Valore ex ante (2012)	Valore ex post (2014)	☺ ☹
O1	**Minimizzare il consumo di suolo non urbanizzato, attraverso politiche di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente**	Copertura del suolo suddivisa in : - superficie urbanizzata, di cui destinata a verde pubblico urbano; - superficie agricola; superficie naturale e seminaturale, di cui boscata (m2 e % rispetto alla superficie comunale totale, mappa)	Superficie boscata e arborata sul territorio comunale (m2)	Superficie permeabile e impermeabile (m2 e incidenza % di superficie impermeabile e permeabile rispetto alla superficie comunale totale)	(n° edifici sfitti) / (n° edifici centro storico)	(n° pratiche di recupero) / (n° pratiche totali)	(m² recuperati) / (m costruiti)			
O2	**Incentivare le previsioni insediative in edilizia convenzionata**	n. alloggi in edilizia convenzionata sul totale degli alloggi								
O3	**Favorire il mantenimento delle attività economiche**	n. di unità locali nei settori II e III								
O4	**Incentivazione e Sviluppo del TPL**	Frequenza collegamenti TPL	km di rete ciclabile							
O5	**Miglioramento dei problemi legati alle infrastrutture stradali in particolare del traffico e della sicurezza**	n° incidenti stradali)/ (km di strada								
O6	**Mantenere e incentivare le attività agricole e produttive esistenti**	n. di attività locali e addetti nel settore I								

O7	**Incentivare la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili e il risparmio energetico**	Unità abitative dotate di Attestato di Certificazione Energetica (numero, % rispetto a numero di Unità abitative totali)	Classificazione energetica delle Unità abitative (numero di Unità abitative dotate di certificazione suddiviso per classe energetica A+, A, B, C, D, E, F, G e % rispetto al numero di Unità abitative certificate totali)	Consumi energetici comunali per settore (tep/anno)	mq di pannelli fotovoltaici e solari	Emissioni annue comunali di gas serra per settore (ktCO2eq/anno)	Produzione di energia elettrica e termica da FER nel comune (tep/anno)			
O8	**Individuare opere di mitigazione e/o compensazione ovvero sistemazioni ambientali complessive con interventi di adeguamento e miglioramento dal punto di vista dell'assetto idrogeologico, ambientale e paesistico e di connessione con la Rete ecologica**	Copertura del suolo nella Rete ecologica regionale del territorio comunale (m^2 e incidenza % sulla superficie totale del comune)	ha a compensazione ecologica							
O9	**Tutela dei valori identitari della comunità locale**	Presenza elementi di valore paesistico	Aree di degrado/ compromissione paesistica							
O10	**Tutela dall'inquinamento ambientale e recupero delle aree degradate**	Numero di aziende a incidente rischio rilevante	Stato di salute della popolazione (indicatori comunali di frequenza di patologie oncologiche e dell'apparato respiratorio. In particolare: Tassi di mortalità, tassi di ricovero, tassi di prevalenza di patologie, per le malattie oncologiche e dell'apparato respiratorio (globalmente considerate e con il dettaglio di singole patologie)	N° di antenne per radio comunicazione	N° siti da bonificare e bonificati					
		PM10, NO2, SO2, O3	Emissioni di gas serra, sostanze acidificanti e precursori dell'ozono per macrosettore (%) CO2, NH4, NH2	SO2, NOX, NH3	NOX, COV, NH4, CO	Nitrati in acqua potabile	Potenziale di assorbimento di CO2 della superficie boscata e arborata sul territorio comunale (tCO2/anno)			
		Consumi idrici (m3 acqua /giorno)	Copertura della rete fognaria e della rete fognaria duale (numero e % di abitanti allacciati alla fognatura rispetto al totale)	Rete fognaria e rete fognaria duale (km e % lunghezza rete duale rispetto a tutta la rete fognaria)	Carico potenziale di inquinante (g / anno)	Interferenze sul reticolo idrico minore (n°)				
O11	**Riduzione della produzione di rifiuti e incremento della percentuale di differenziata**	% di raccolta differenziata	produzione pro-capite rifiuti	N° campagne di sensibilizzazione con cittadini e aziende	N° isole ecologiche o centri multiraccolta					

La scelta degli indicatori è stata fatta tenendo conto della reale fattibilità del loro controllo da parte dell'ufficio preposto e sono riassunti nelle tabelle seguenti:

Obiettivo O1: Minimizzare il consumo di suolo non urbanizzato, attraverso politiche di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente				
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**	**anno**
Copertura del suolo divisa in: - Tessuto urbano consolidato *(mq tot e % rispetto sup comunale);* - sup destinata a verde pubblico urbano *(mq tot e % rispetto a TUC);*				
Superficie boscata e arborata sul territorio comunale *(mq)*				
Superficie agricola *(mq)*				
n° pratiche nuove costruzioni				
n° pratiche di ristrutturazione				
Note/ commenti:				

Obiettivo O2: Incentivare le previsioni insediative in edilizia convenzionata			
Indicatore *(tipologia alloggi)*	**anno**	**anno**	**anno**
n° alloggi in edilizia sociale *(ERP, alloggi sociali, ALER)*			
Alloggi in edilizia convenzionata *(mc)*			
Note/ commenti:			

Obiettivo O3: Favorire il mantenimento delle attività economiche **Obiettivo O6: Mantenere e incentivare le attività agricole e produttive esistenti**			
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**
Settore primario *(n° attività e n° addetti)*			
Settore secondario e terziario *(n° attività e n° addetti)*			
Note/ commenti:			

Obiettivo O4: Incentivazione e Sviluppo del TPL			
Indicatore *(tipologia percorsi)*	**anno**	**anno**	**anno**
Frequenza collegamenti TPL			
km di rete ciclabile esistente *(percorsi ciclopedonali)*			
km di rete ciclabile in progetto *(percorsi ciclopedonali)*			
Note/ commenti:			

Obiettivo O5: Miglioramento dei problemi legati alle infrastrutture stradali in particolare del traffico e della sicurezza			
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**
n° incidenti stradali			
n° di interventi finalizzati alla sicurezza stradale (rotatorie,attraversamenti pedonali, isole pedonali, ecc)			
Note/ commenti:			

Obiettivo 07: Incentivare la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili e il risparmio energetico			
* Dato comunale Sarezzo - CENED			
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**
* Attestati Certificazioni Energetiche – *(n°)*			
* Classi energetiche			
Edifici pubblici che utilizzano pannelli fotovoltaici o solari *(n°)*			
Pratiche per impianti fotovoltaici *(n° - tipologia edifici)*			
Consumi energetici comunali per settore *(tep/anno)*			
Produzione di energia elettrica e termica da Fonti Energetiche Rinnovabili nel comune *(tep/anno)*			
Note/ commenti:			

Obiettivo O8: Individuare opere di mitigazione e/o compensazione ovvero sistemazioni ambientali complessive con interventi di adeguamento e miglioramento dal punto di vista dell'assetto idrogeologico, ambientale e paesistico e di connessione con la Rete ecologica			
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**
Copertura del suolo nella Rete ecologica regionale del territorio comunale – (Elementi 1° livello RER) *(mq e % sulla superficie totale del comune)*			
Interventi di adeguamento e miglioramento dal punto di vista dell'assetto idrogeologico, ambientale e paesistico e di connessione con la Rete ecologica *(n°)*			
Note/ commenti:			
Obiettivo O9: Tutela dei valori identitari della comunità locale			
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**
Presenza elementi di valore paesistico *(tipologia e n°)*			
Aree di degrado o compromissione paesistica *(n°)*			
Note/ commenti:			

Obiettivo 10: Tutela dall'inquinamento ambientale e recupero delle aree degradate			
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo- tipo)*	**anno**	**anno**	**anno**
Numero di aziende a incidente rischio rilevante (RIR)			
Numero aziende soggette ad Autorizzazione integrata ambientale (AIA)			
Deposito polveri radiocontaminate			
Stato di salute della popolazione: - Tassi di mortalità; - Tassi di ricovero, - Tassi di prevalenza di patologie, per le malattie oncologiche e dell'apparato respiratorio			
N° di antenne per radio comunicazione *(radio e tv)*			
N° siti da bonificare *(siti da bonificare e/o siti contaminati)*			
N° siti bonificati			
Note/ commenti:			
PM10, NO2, SO2, O3			
Emissioni di gas serra, sostanze acidificanti e precursori dell'ozono (%) CO2, NH4			
Nitrati in acqua potabile			
Note/ commenti:			
	anno	**anno**	**anno**
Consumi idrici *(mc acqua /anno)*			
Copertura della rete fognaria: -n.utenze -n.unità immobiliari			
Rete fognaria (km): - rete nera: - rete mista: - rete bianca (di competenza comunale):			
Interferenze sul reticolo idrico minore *(n°)*			
Note/ commenti:			

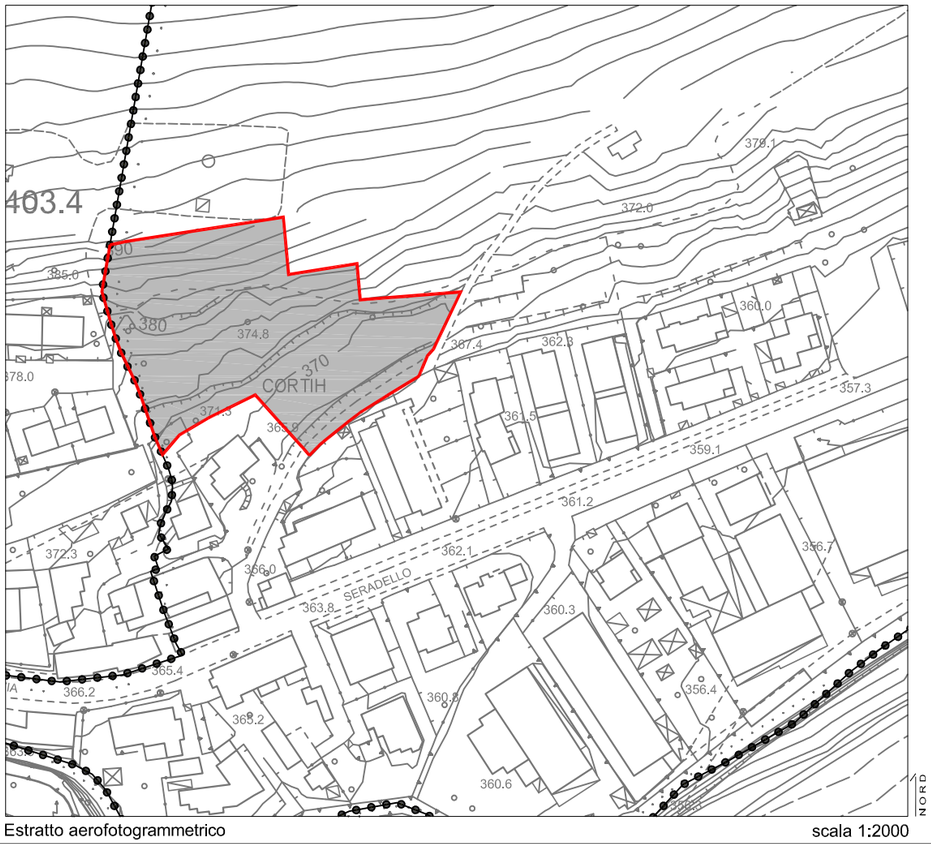
Obiettivo O11: Riduzione della produzione di rifiuti e incremento della percentuale di differenziata				
Produzione rifiuti Sarezzo : quaderni dell'osservatorio provinciale rifiuti				
Indicatore *(ev. metodologia di calcolo)*	**anno**	**anno**	**anno**	**anno**
% raccolta differenziata				
Rifiuti totali prodotti *(t)*				
Produzione procapite di rifiuti totali (*Kg/ab*anno)*				
N° campagne di sensibilizzazione con cittadini e aziende				
N° isole ecologiche o centri multi raccolta				
Note/ commenti:				

7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDIVIDUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Estratto mappa catastale foglio n. 1 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

AdT 1

INQUADRAMENTO

MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)

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

Mappali:	fg.1 - 21,22,110p,120,180,181
Superficie catastale stimata:	5.468 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	5.466 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2b (parte),3a (parte),3b (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe **III**

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

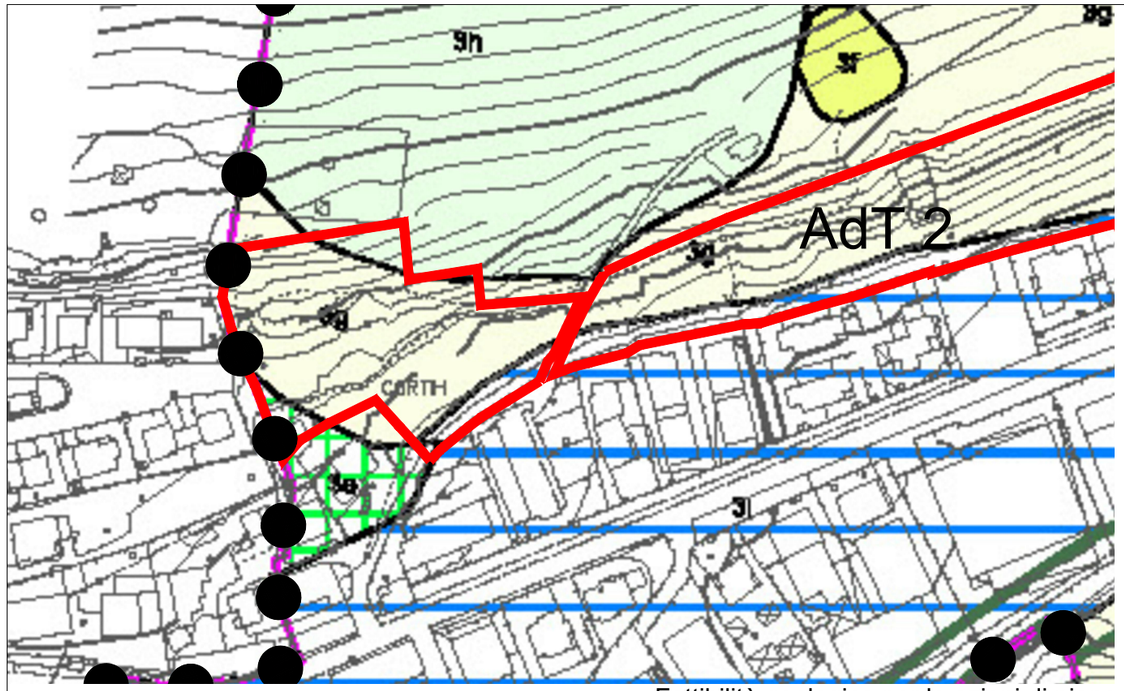
VIA SERADELLO

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 1

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano

Previsioni di contesto

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

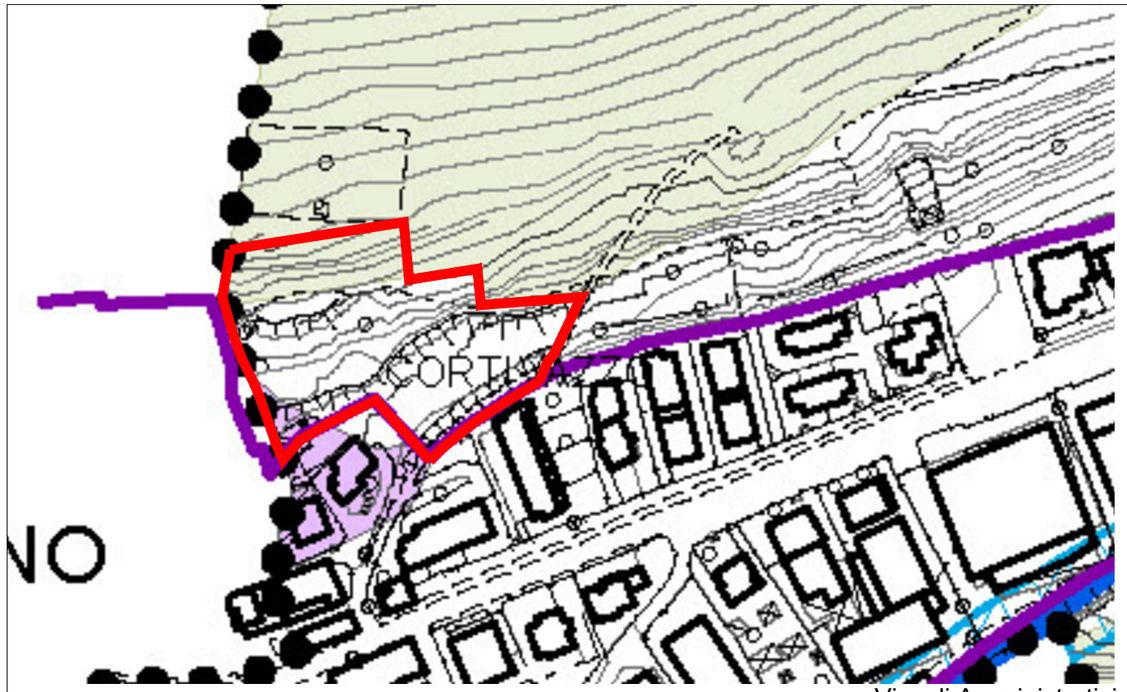
VIA SERADELLO

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

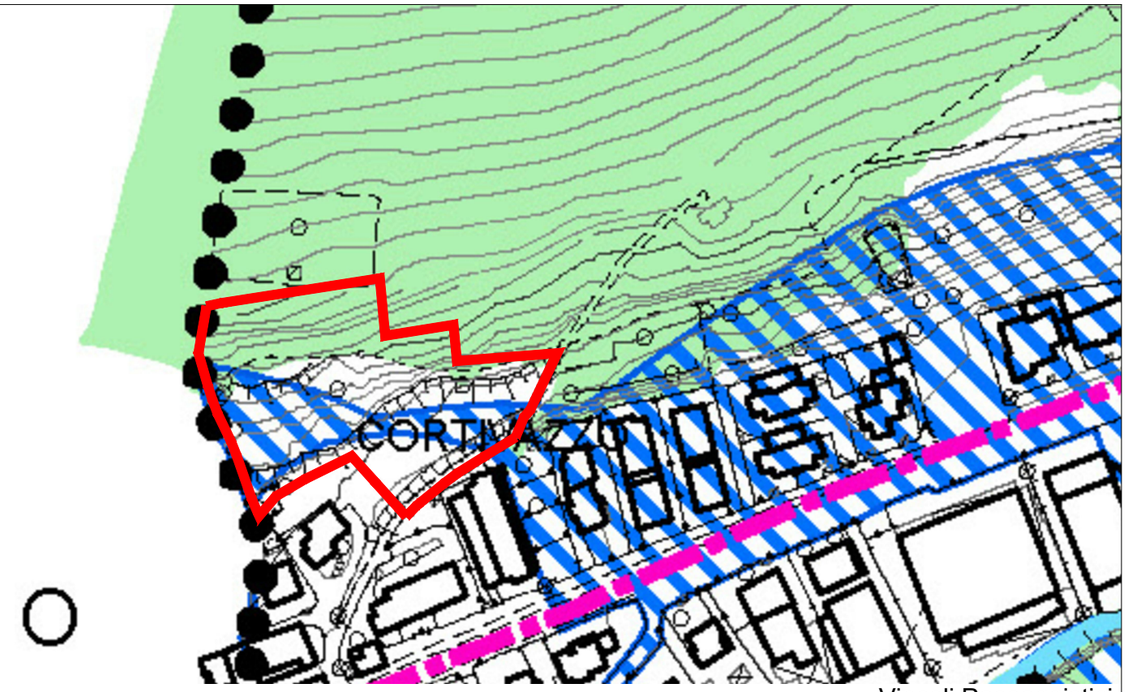
AdT 1

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- **Alberi di interesse monumentale**
- **Edifici segnalati nel P.T.C.P**
- **Zone gravate da usi civici**

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- **Edifici e aree pubbliche**
- **Edifici privati**

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- **Fiumi (comma c)**
- **Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)**
- **Aree percorse dal fuoco (comma g)**
- **Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati**
- **Zone gravate da usi civici (comma h)**

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- **Boschi trasformabili**
- **Boschi non trasformabili**

Ambiti a rischio archeologico

- **Centri storici**
- **Principali interventi pubblici programmati**
- **Chiese di antica fondazione**
- **Viabilità storica a rischio archeologico**
- **Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo**

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R

- **Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)**

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/08/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Noboli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Noboli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 26 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:2000

LEGENDA

- Confine Comunale
- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto (urbana locale: 4 m+1,50m)
- Assi stradali da riqualificare
- Parcheggi pubblici
- Poligono edificatorio sedime indicativo con n° piani previsti
- Accessi ai lotti
- Mitigazione

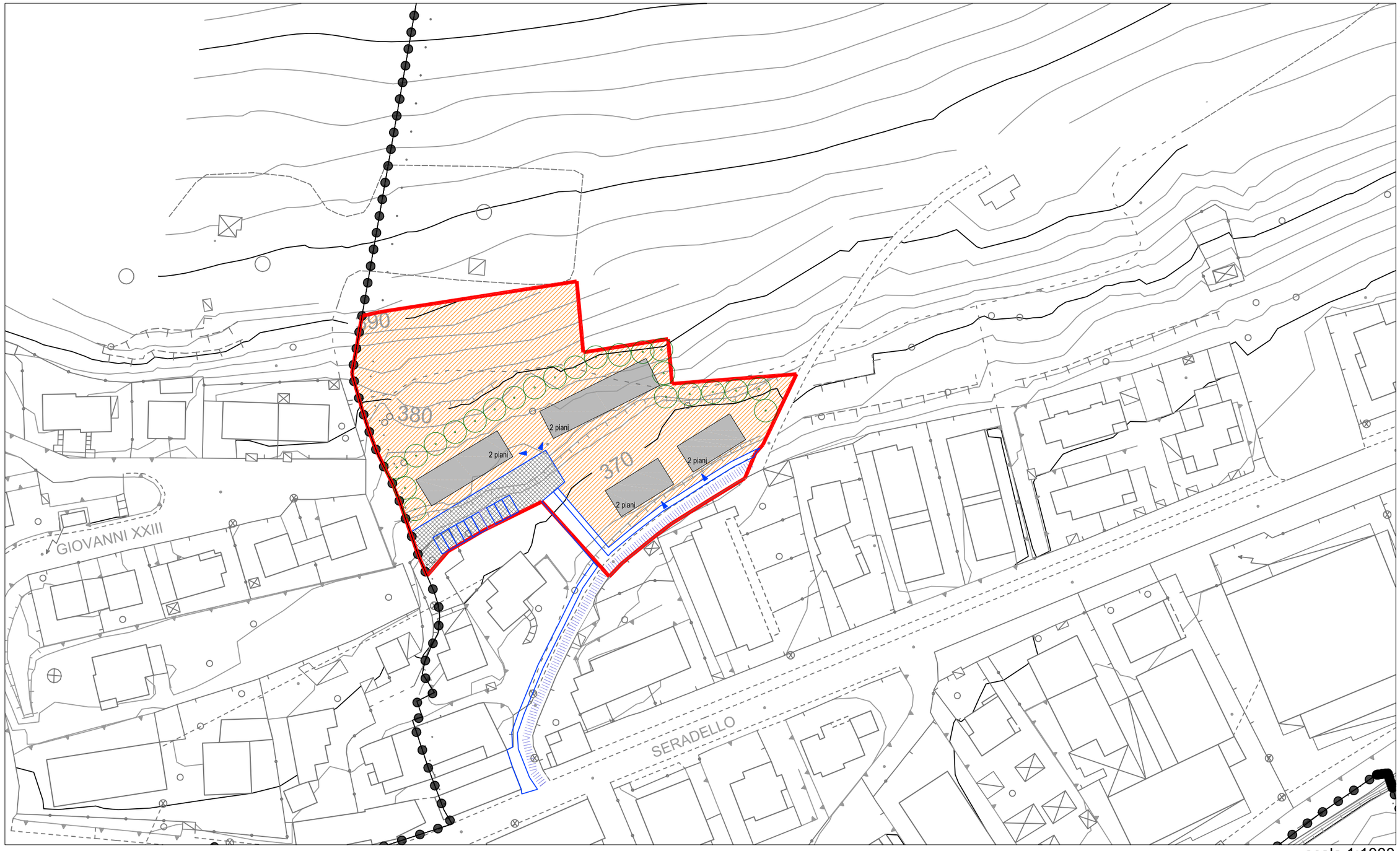
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

INDIRIZZI PROGETTUALI
(PGT APPROVATO 21/06/2013)

AdT 1

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



scala 1:1000

AMBITO – 1

in via Seradello.
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 1.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano adiacente previsto (Ambito di Trasformazione n.2 – di seguito A.d.T., *n.d.r.*);
- riqualificazione viabilità d'accesso carraio esistente e realizzazione collegamenti pedonali (marciapiede), al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Seradello e la sicurezza dell'intersezione, e connessione con la viabilità prevista per l'adiacente A.d.T. n.2;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m^3 4.260,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato, la sua conformazione e accessibilità, le caratteristiche dell'edificazione adiacente.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A*., n.d.r.*).
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e concorrere a ridefinire un margine urbano identificabile, seppure non continuo, intervallato da spazi che consentano di costituire legami fisici e visuali tra il versante collinare (*aree boschive*) e il fondovalle edificato.
In particolare dovrà essere rispettata:
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali e la connessione con la viabilità prevista per l'adiacente A.d.T. n.2. In alternativa alla riqualificazione della viabilità d'accesso carraio esistente, il progetto d'attuazione dell'ambito potrà prevedere la realizzazione della nuova strada, preferibilmente a senso unico, inclusa nel Piano dei Servizi e nell'adiacente A.d.T. n.2. Considerato che tale viabilità ha un interesse prevalentemente di tipo privato (*consentire una razionale attuazione dell'edificabilità negli ambiti A.d.T. n.1 e A.d.T. n.2*), i costi per l'esecuzione di tale nuova strada non dovranno gravare sull'Ente comunale.

- la collocazione e l'estensione minima dell'area destinata a parcheggio pubblico;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere delle percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree boschive a monte, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

c – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza di aree produttive a valle.

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

e – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

f – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

h – Considerato che l'area è parzialmente interessata da boschi, preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito, oltre al sopra citato parere paesaggistico, anche la prescritta autorizzazione forestale all'eventuale trasformazione del bosco o di sue porzioni (*vedi Piano d'Indirizzo Forestale - P.I.F., approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017*).

i – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per

le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..
I – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- cessione delle aree e realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio, realizzazione di adeguati collegamenti pedonali, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, e messa in sicurezza dell'intersezione con via Seradello;
- cessione delle aree e realizzazione della viabilità carraia e pedonale pubblica di servizio all'edificazione e di collegamento con il previsto A.d.T. n. 2;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi** a servizio della nuova edificazione, con superficie non inferiore a m^2 435,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
- **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.

La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la sottrazione di suolo agricolo, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*" del Documento di Piano.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del

D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade — non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

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

Norme esecutive

a – lungo la viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*";
b - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:
a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
f - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

g - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

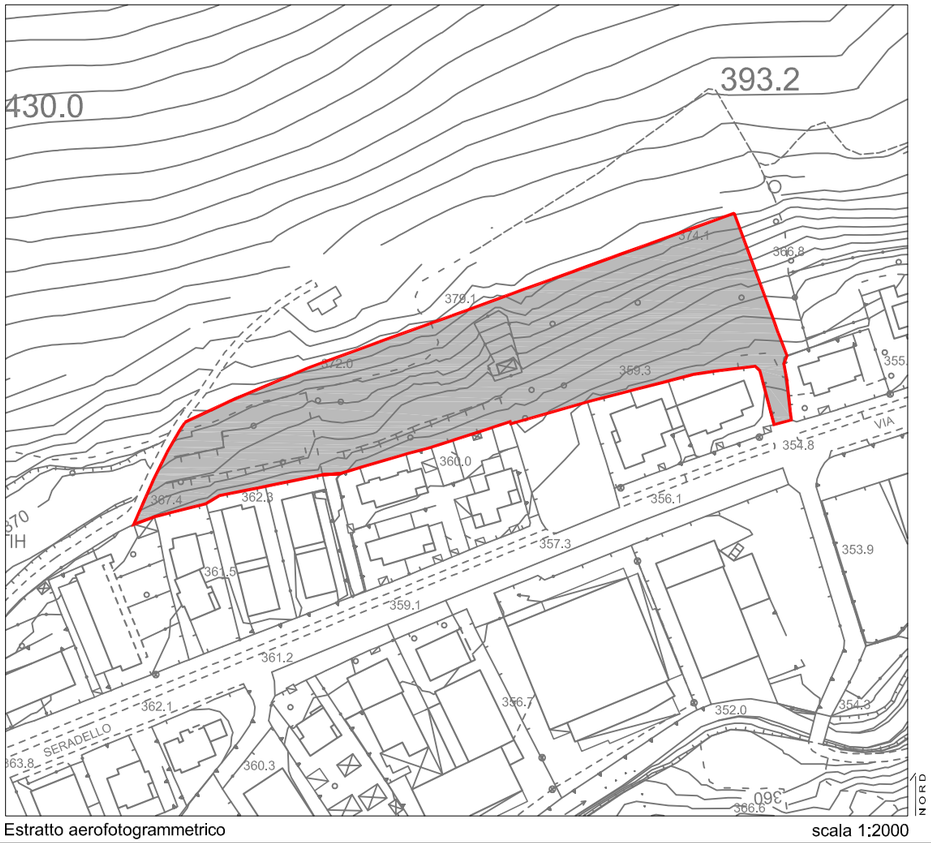
h - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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

Estratto mappa catastale foglio n. 1 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

AdT 2

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

Mappali:	fg.1 - 39,42p, 43p,152p,154,156p,157p,158,159
Superficie catastale stimata:	8.432 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	8.055 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3a (parte), 3c (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe **III**

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

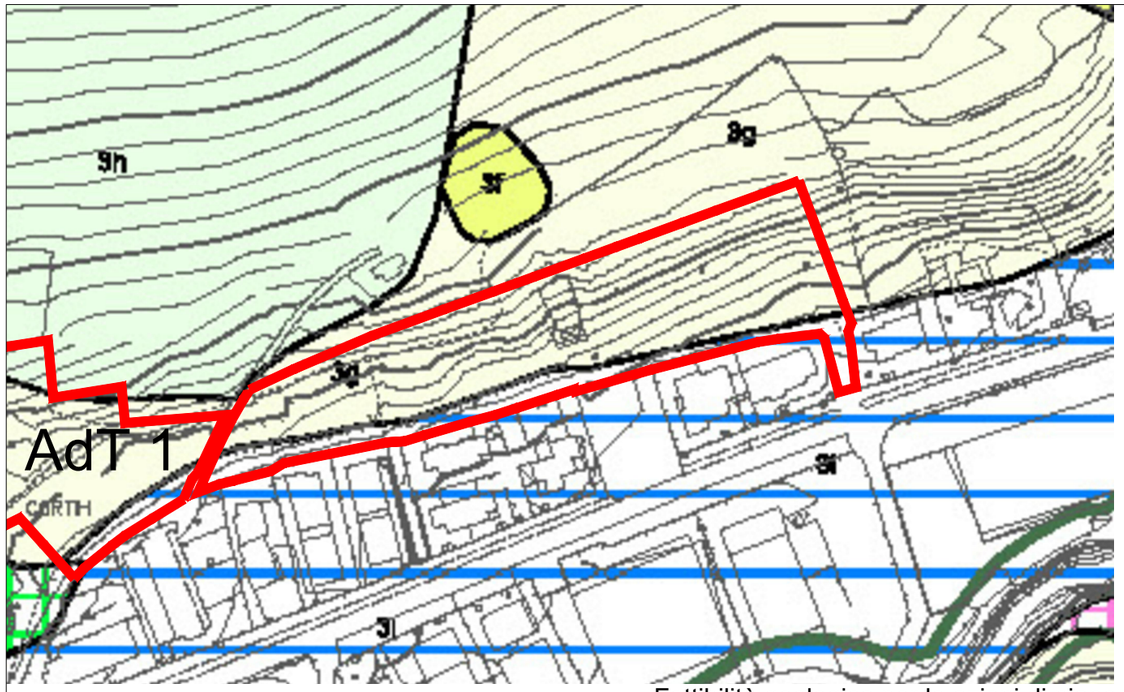
VIA SERADELLO

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

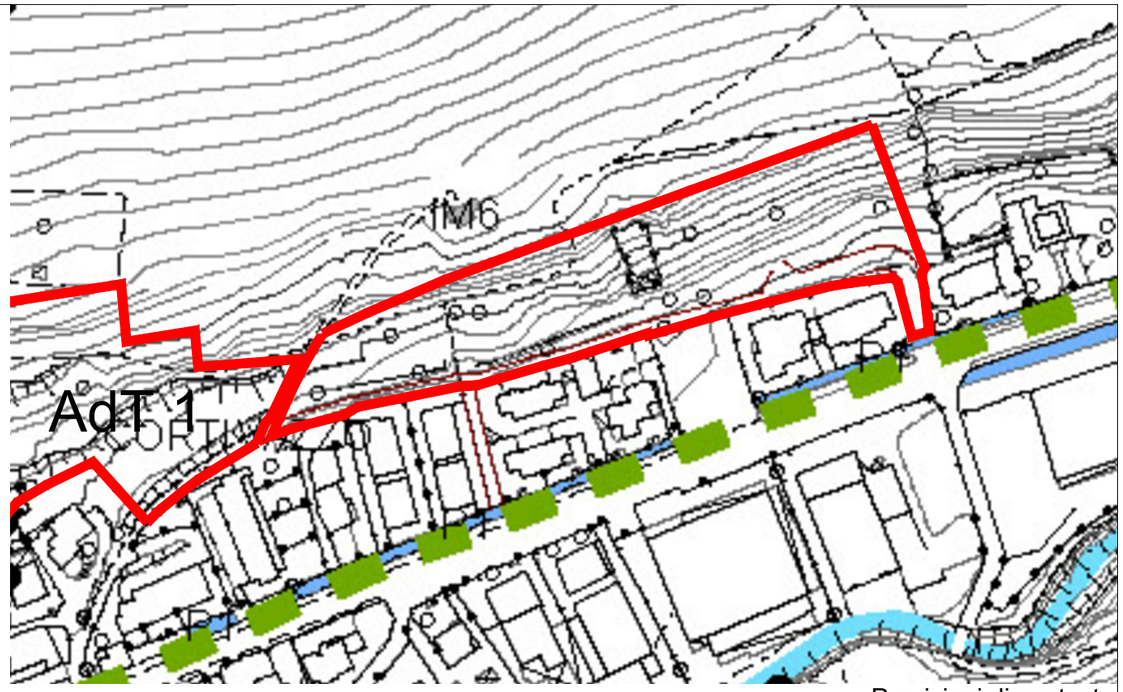
AdT 2

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano



Previsioni di contesto

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT 2

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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

Vincoli Amministrativi

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico
- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica
- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto
- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti
- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica
- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.
- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità
- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto
- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto
- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

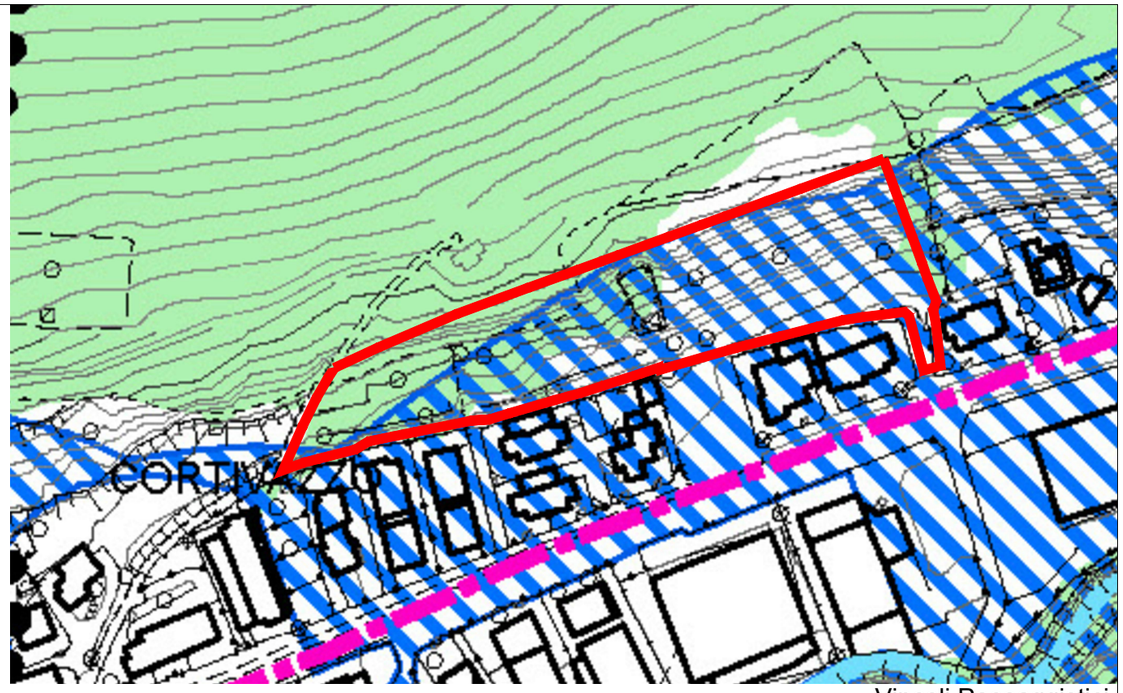
AIA
- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate
- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare
- Area interessata dalla bonifica

Incendi
- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane
- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42
- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **
- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017
- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico
- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico
- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R
- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/08/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Nobolì;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Nobolì: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Nobolì: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Nobolì: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici
- Mitigazione
- Sede stradale in progetto (urbana locale: strada 4,0m+ parcheggio 5,0m+ marciapiede 1,50m)
- Poligono edificatorio sedime indicativo con n° piani previsti
- Percorsi pedonali
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti

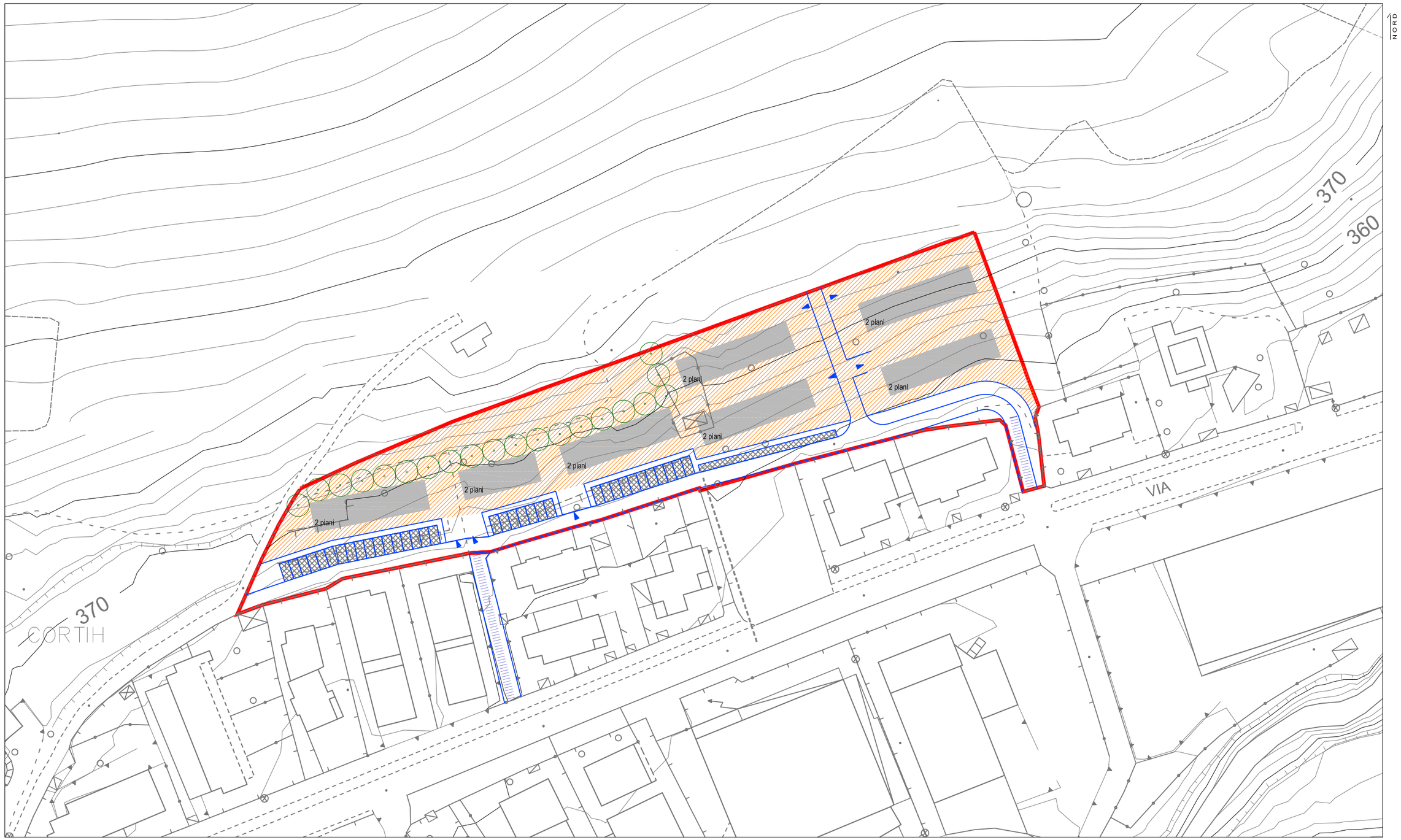
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

AdT 2

INDIRIZZI PROGETTUALI
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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



scala 1:1000

AMBITO – 2

in via Seradello
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 2.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante e adiacente previsto (Ambito di Trasformazione n.1 – di seguito A.d.T., *n.d.r.*);
- riqualificazione viabilità d'accesso carraio esistente e realizzazione nuova strada, preferibilmente a senso unico, inclusa nel Piano dei Servizi e collegamenti pedonali (marciapiedi), al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Seradello e la sicurezza delle intersezioni, e connessione con la viabilità prevista per l'adiacente A.d.T. n. 1. Considerato che tale viabilità ha un interesse prevalentemente di tipo privato (*consentire una razionale attuazione dell'edificabilità negli ambiti A.d.T. n.1 e A.d.T. n.2*), i costi per l'esecuzione di tale nuova strada non dovranno gravare sull'Ente comunale.
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m^3 10.000,00.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*).
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e concorrere a ridefinire un margine urbano identificabile, seppure non continuo, intervallato da spazi che consentano di costituire legami fisici e visuali tra il versante collinare (*aree boschive*) e il fondovalle edificato.
In particolare dovrà essere rispettata:
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali, con recupero dell'antico tracciato a monte dell'edificato, e la connessione con la viabilità prevista per l'adiacente A.d.T. n.1;
- la collocazione e l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere delle percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle.

- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica del possibile rischio geologico rappresentato dall'area di "frana quiescente" (classe 4c) soprastante l'ambito; pertanto lo studio geologico dovrà verificare attentamente le condizioni di rischio e in conseguenza delle sue risultanze potrà eventualmente essere modificata l'organizzazione planivolumetrica dei fabbricati nel lotto previsti dalla tavola *"Indirizzi progettuali".*

c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

d – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza di aree produttive a valle.

e – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree boschive a monte, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

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

g – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

h – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

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

m – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la

Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- cessione delle aree e realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio, realizzazione di adeguati collegamenti pedonali, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, e messa in sicurezza delle intersezioni con via Seradello;
- cessione delle aree e realizzazione della viabilità carraia, preferibilmente a senso unico, e pedonale pubblica di servizio all'edificazione e di collegamento con il previsto A.d.T. n.1, anche mediante il recupero dell'antico tracciato esistente a monte dell'edificato. Eventuali porzioni di viabilità, esclusivamente destinata all'accesso ai nuovi fabbricati, potrà rimanere di proprietà privata.
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi** a servizio della nuova edificazione, con superficie non inferiore a m^2 515,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
- **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.

La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la sottrazione di suolo agricolo, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di*

attuazione delle trasformazioni" del Documento di Piano.

Altre norme di attuazione:

Altezza — non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade — non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

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

Norme esecutive

a – lungo la viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*";
b - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:
a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione

costruttiva locale.

f - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

g - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del "verde" finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

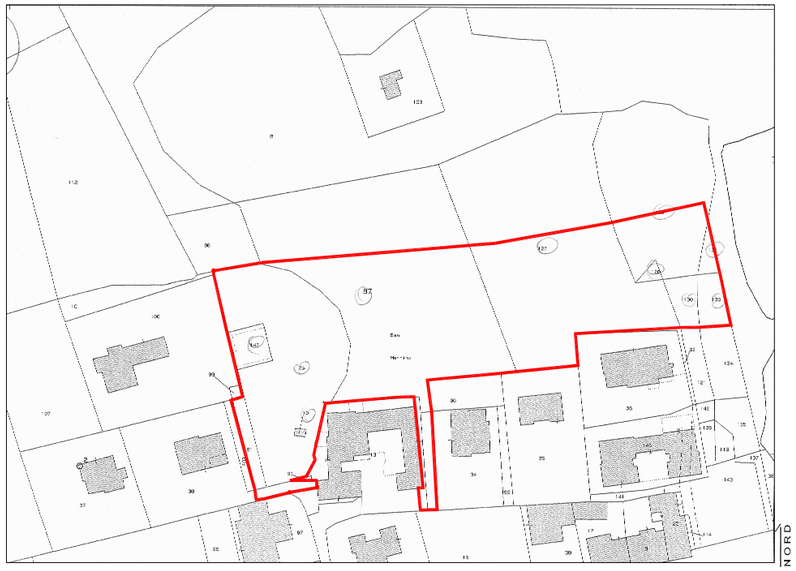
AdT	3

INQUADRAMENTO

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

Mappali:	fg.1 - 10,87,125,128,127p,129p,130,132,133,147, 81,38p,34p,13p
Superficie catastale stimata:	7.750 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	7.785 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3a (parte), 4d (parte), 4a(parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe **III**, **IV**

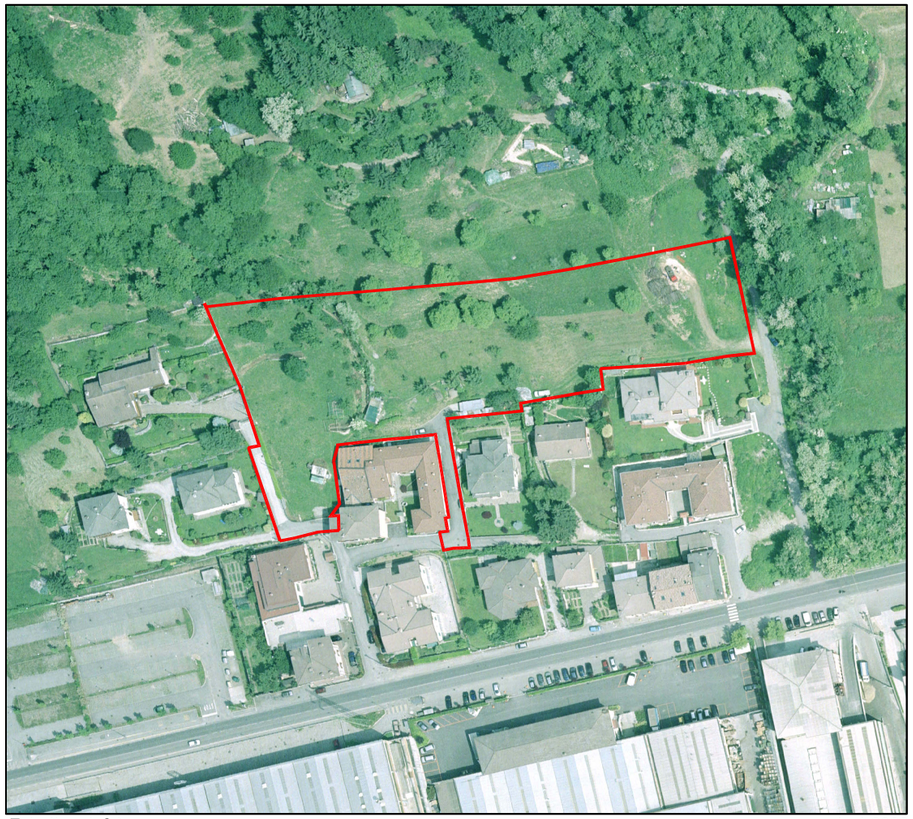


Estratto mappa catastale foglio n. 2 scala 1:2000

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000



Estratto ortofoto scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

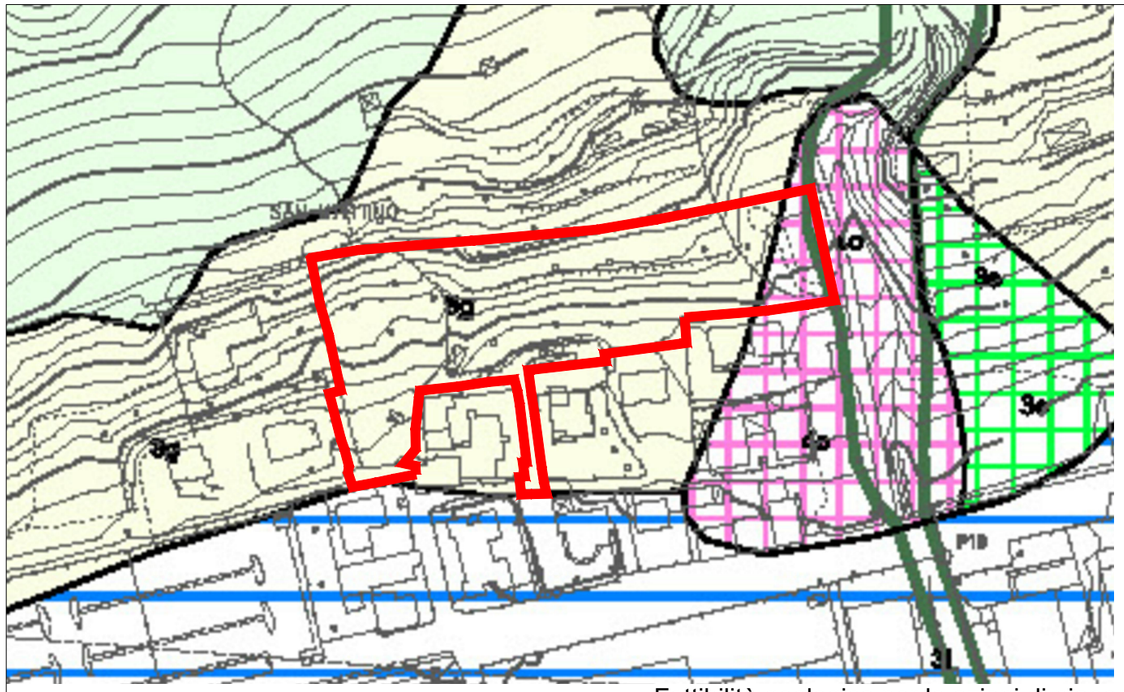
VIA SERADELLO

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

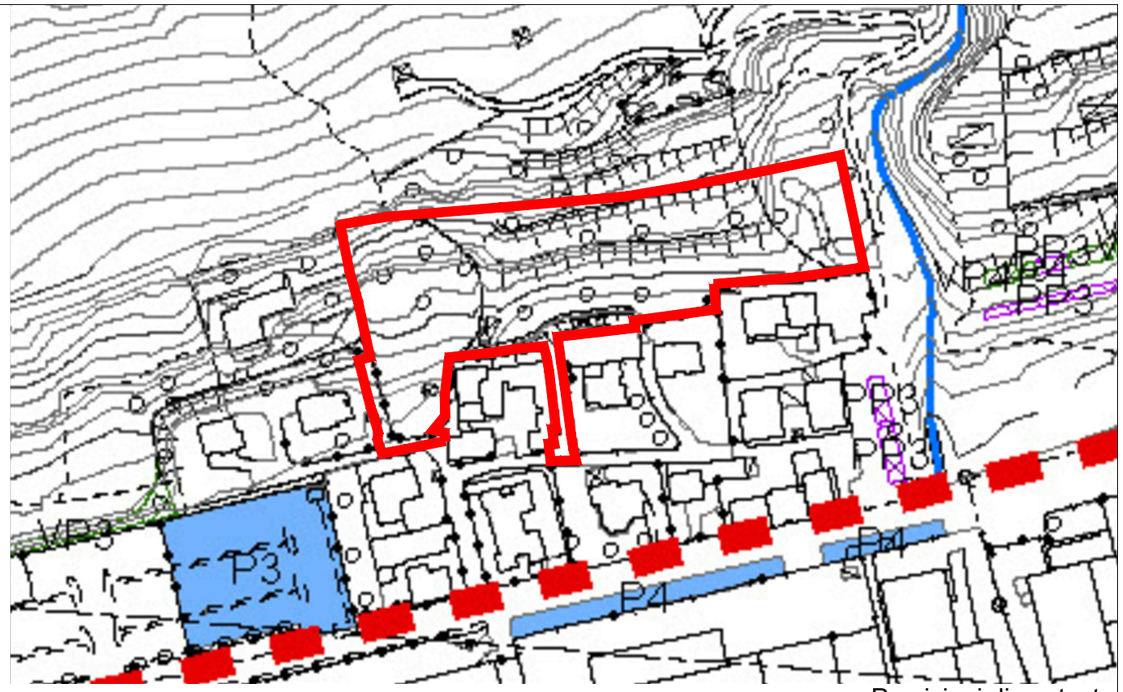
AdT 3

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano



Previsioni di contesto

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3l - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità

- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA SERADELLO

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT 3

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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

Vincoli Amministrativi

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico
- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica
- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto
- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti
- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica
- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.
- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità
- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto
- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto
- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

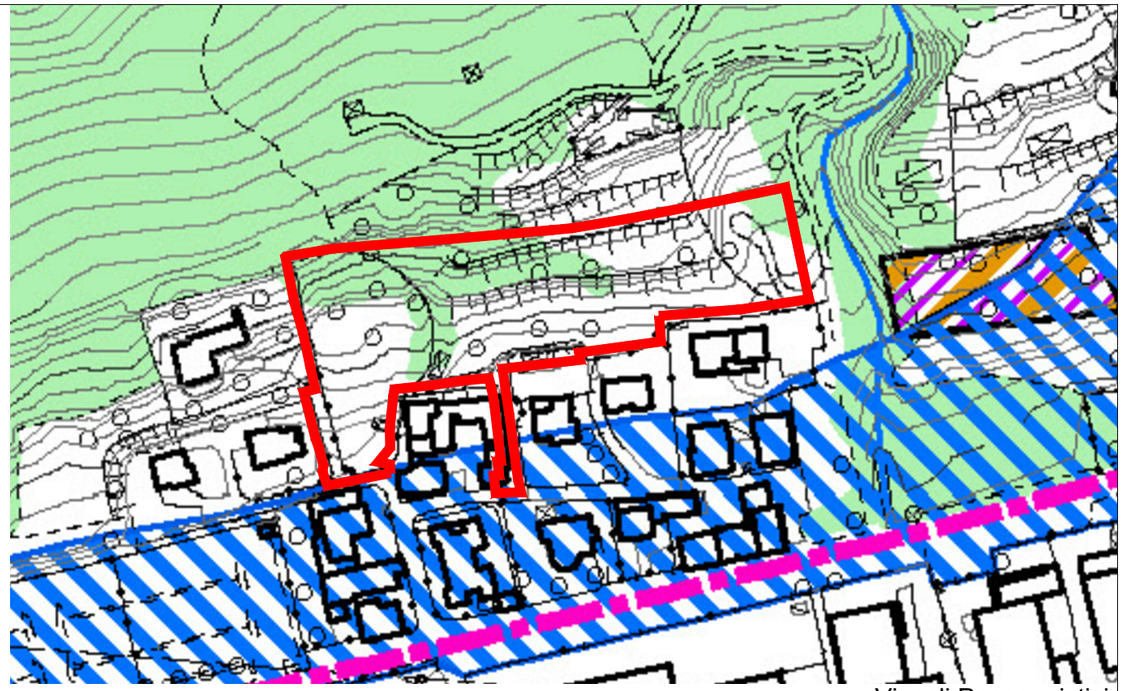
AIA
- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate
- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare
- Area interessata dalla bonifica

Incendi
- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane
- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42
- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **
- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017
- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico
- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico

Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R
- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesagistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/06/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Noboli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Noboli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici
- Mitigazione
- Sede stradale in progetto (urbana locale: 5,5 m+3,0m)
- Poligono edificatorio sedime indicativo con n° piani previsti
- Area Pubblica
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

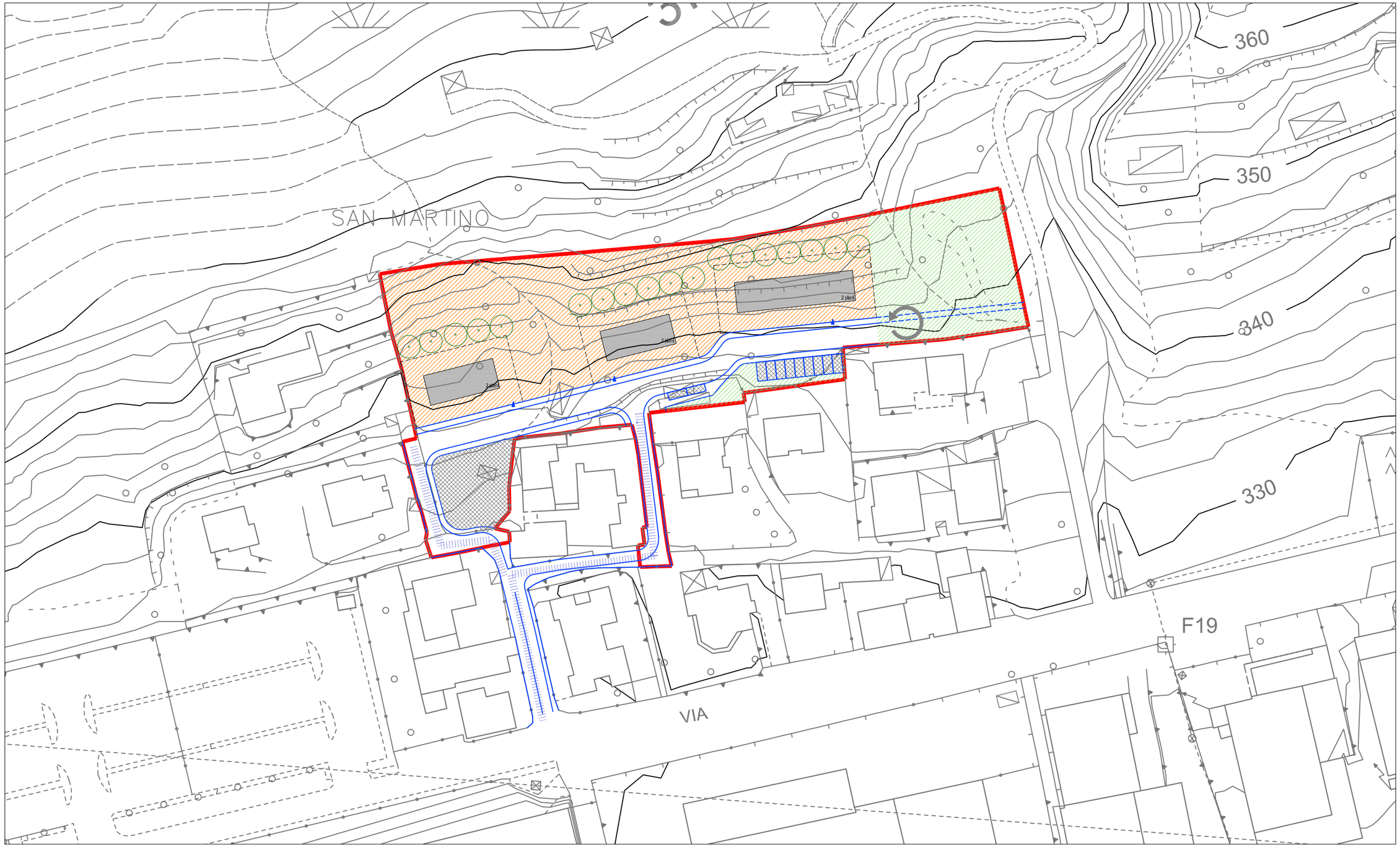
VIA SERADELLO

INDIRIZZI PROGETTUALI

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

AdT 3



scala 1:1000

AMBITO – 3

in via Seradello
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 3.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- riqualificazione viabilità d'accesso carraio esistente e realizzazione collegamenti pedonali (marciapiedi), al fine di migliorare l'accessibilità del quartiere da via Seradello e la sicurezza dell'intersezione;
- realizzazione di viabilità pubblica a servizio della nuova edificazione, d'accesso all'area destinata a verde pubblico e di futura connessione con il tracciato stradale esistente a est;
- realizzazione di verde pubblico a servizio del quartiere, con funzione di tutela del corpo idrico superficiale esistente e d'integrazione del corridoio ecologico di connessione tra le pendici collinari e il fondo valle;
- realizzazione di servizi (parcheggi), necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative; attività private di servizio.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m^3 3.000,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato, la sua conformazione e accessibilità, le caratteristiche dell'edificazione circostante.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*).
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area e concorrere a ridefinire un margine urbano identificabile, seppure non continuo, intervallato da spazi che consentano di costituire legami fisici e visuali tra il versante collinare (*aree boschive*) e il fondovalle edificato.
In particolare dovrà essere rispettata:
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali e la possibilità di connessione con l'area destinata a verde pubblico e il tracciato stradale esistente a est;
- la collocazione e l'estensione dell'area a verde pubblico a servizio del quartiere;
- la collocazione e l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra

le pendici collinari e il fondo valle.

- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree boschive a monte e verso il corpo idrico superficiale a est, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

c – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza delle aree produttive a valle.

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

e – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

f – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

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

i – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

l – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi d'interesse generale indispensabili alla nuova edificazione desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- cessione delle aree e realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio, realizzazione di adeguati collegamenti pedonali, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, e messa in sicurezza dell'intersezione con via Seradello;
- cessione delle aree e realizzazione della viabilità carraia e pedonale pubblica di servizio all'edificazione, d'accesso all'area destinata a verde pubblico e di futura connessione con il tracciato stradale esistente a est;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
– cessione delle aree per il **verde pubblico**, a servizio della nuova edificazione e del quartiere, con superficie non inferiore a m^2 1.500,00.
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi** a servizio della nuova edificazione e del quartiere circostante, con superficie non inferiore a m^2 535,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
- riqualificazione della fermata F3 via Seradello/Europress, della rete del **Trasporto Pubblico Locale**, nel rispetto delle specifiche indicazioni progettuali prescritte dalla Provincia (vedi scheda *"Riqualificazione fermata F3"* fascicolo allegato al Piano dei Servizi *"Allegato A – Fermate trasporto pubblico").*

Altre norme di attuazione:

Altezza — non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade — non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione

stradale (vedi tav. 7).

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

Distanza dai corpi idrici non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Individuazione del reticolo idrico minore*", di cui all'art. 9 delle N.A..

Norme esecutive

a – lungo la viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*";

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

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

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso

privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

g - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

h - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari e lungo i corpi idrici a confine dell'ambito.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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

VIA PASCOLI

INQUADRAMENTO

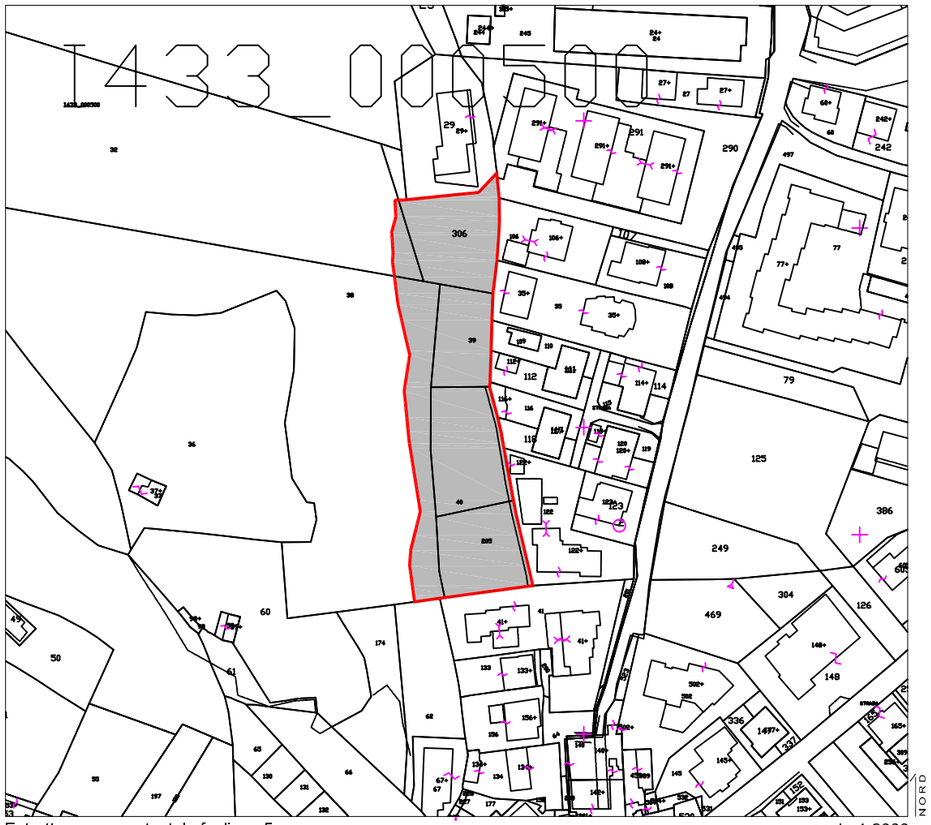
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

AdT	4

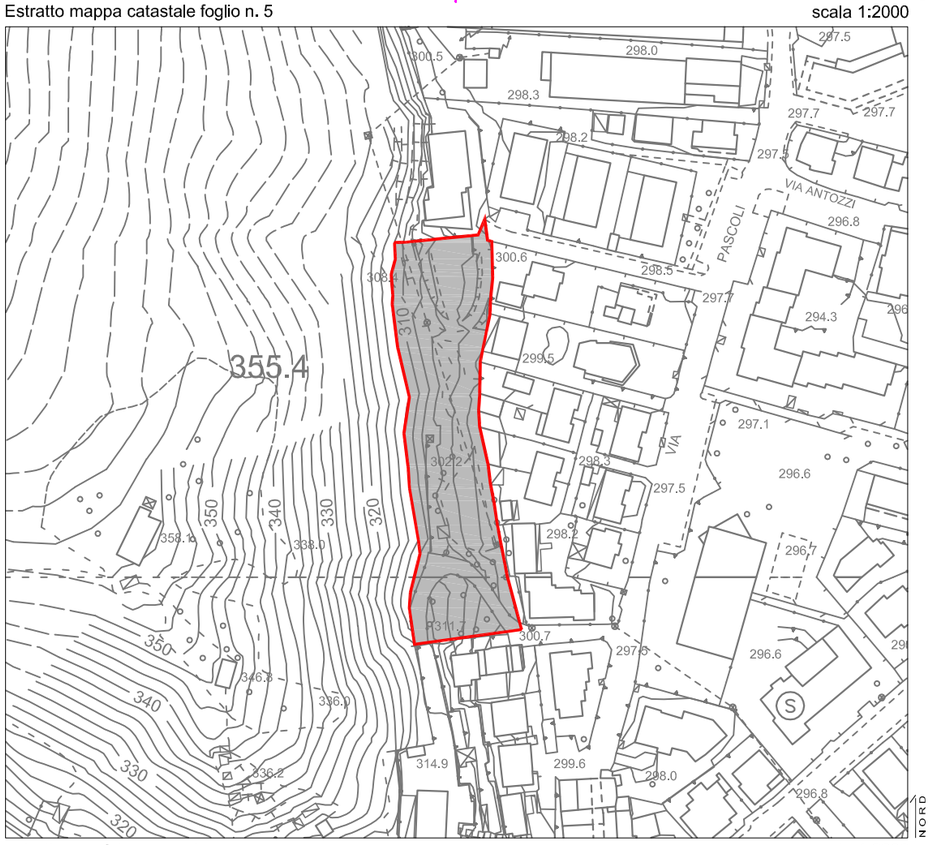
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

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

Mappali:	fg.5 - 32p, 38p,39,40,205,306p
Superficie catastale stimata:	4.164 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	3.723 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2a(parte), 3a (parte),3b(parte),3f(parte),4b(parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta, media (parte)
Classi acustiche:	classe II, III



Estratto mappa catastale foglio n. 5 — scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico — scala 1:2000

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto — scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

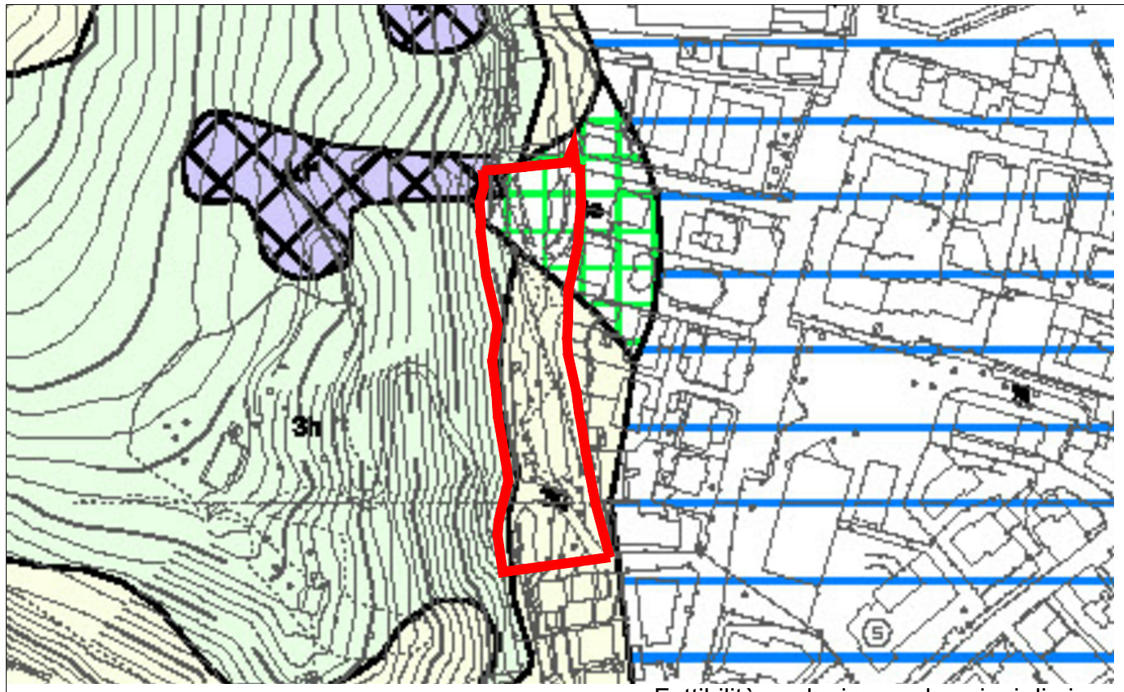
VIA PASCOLI

AdT 4

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

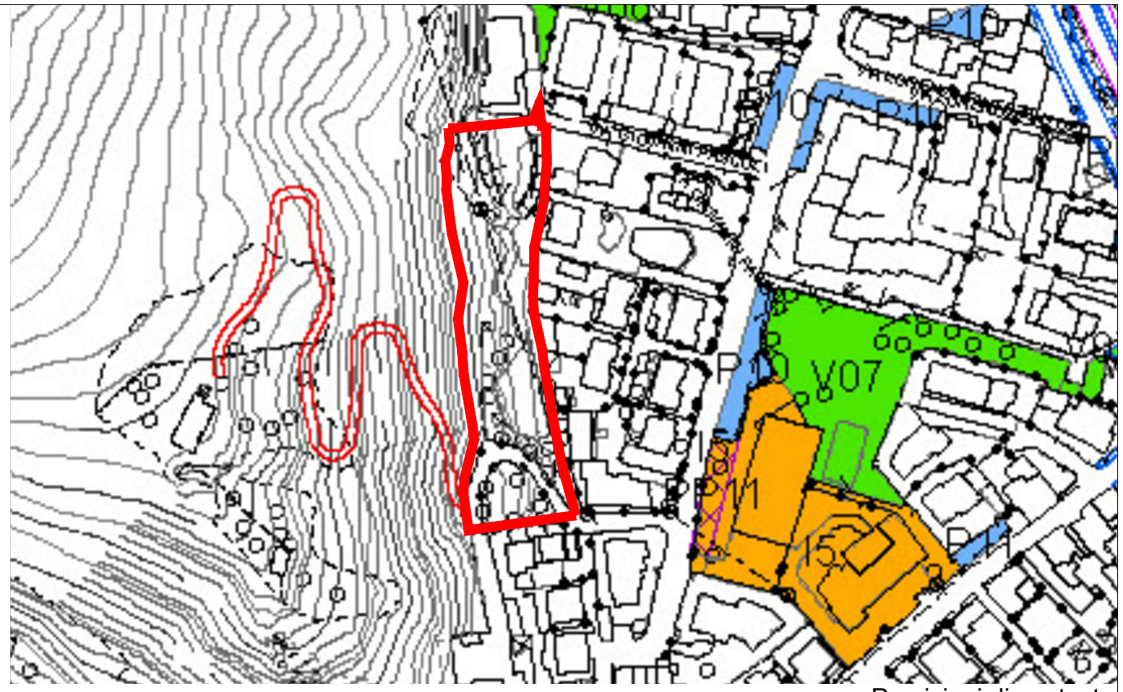
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati



Previsioni di contesto

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

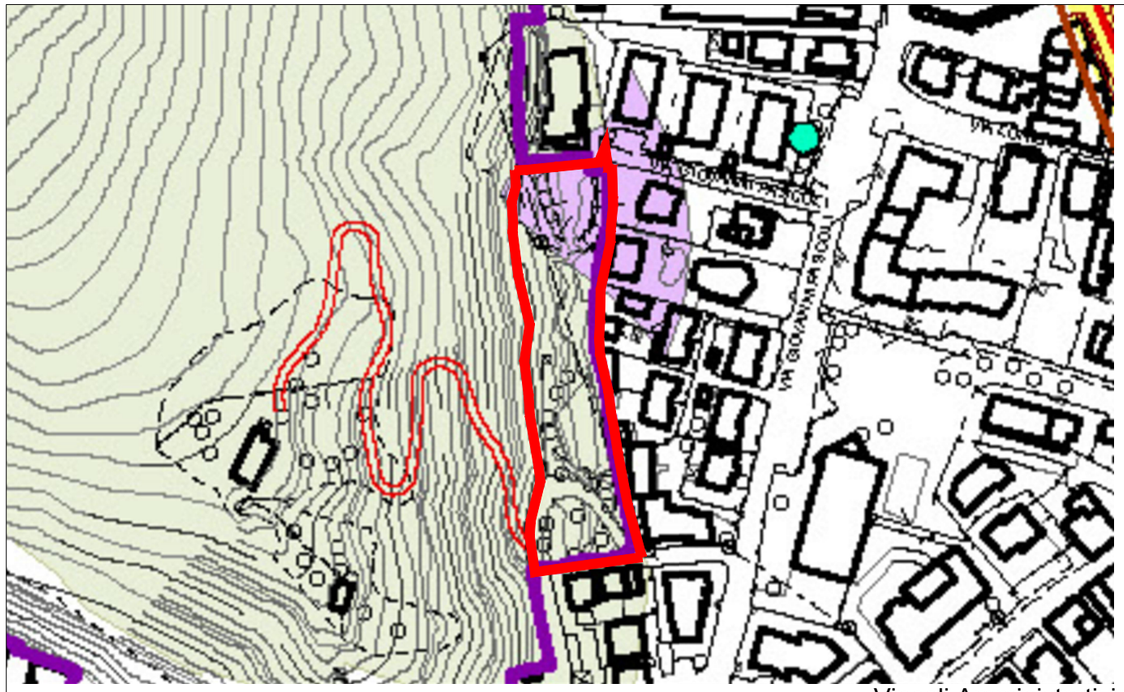
VIA PASCOLI

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

AdT 4

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Vincoli Amministrativi

Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico
- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/06/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Nobolli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Nobolli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Nobolli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Nobolli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici e privati
- Strada privata
- Sede stradale in progetto
- Poligono edificatorio
  sedime indicativo con n° piani previsti
- Mitigazione
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti
- Percorsi pedonali

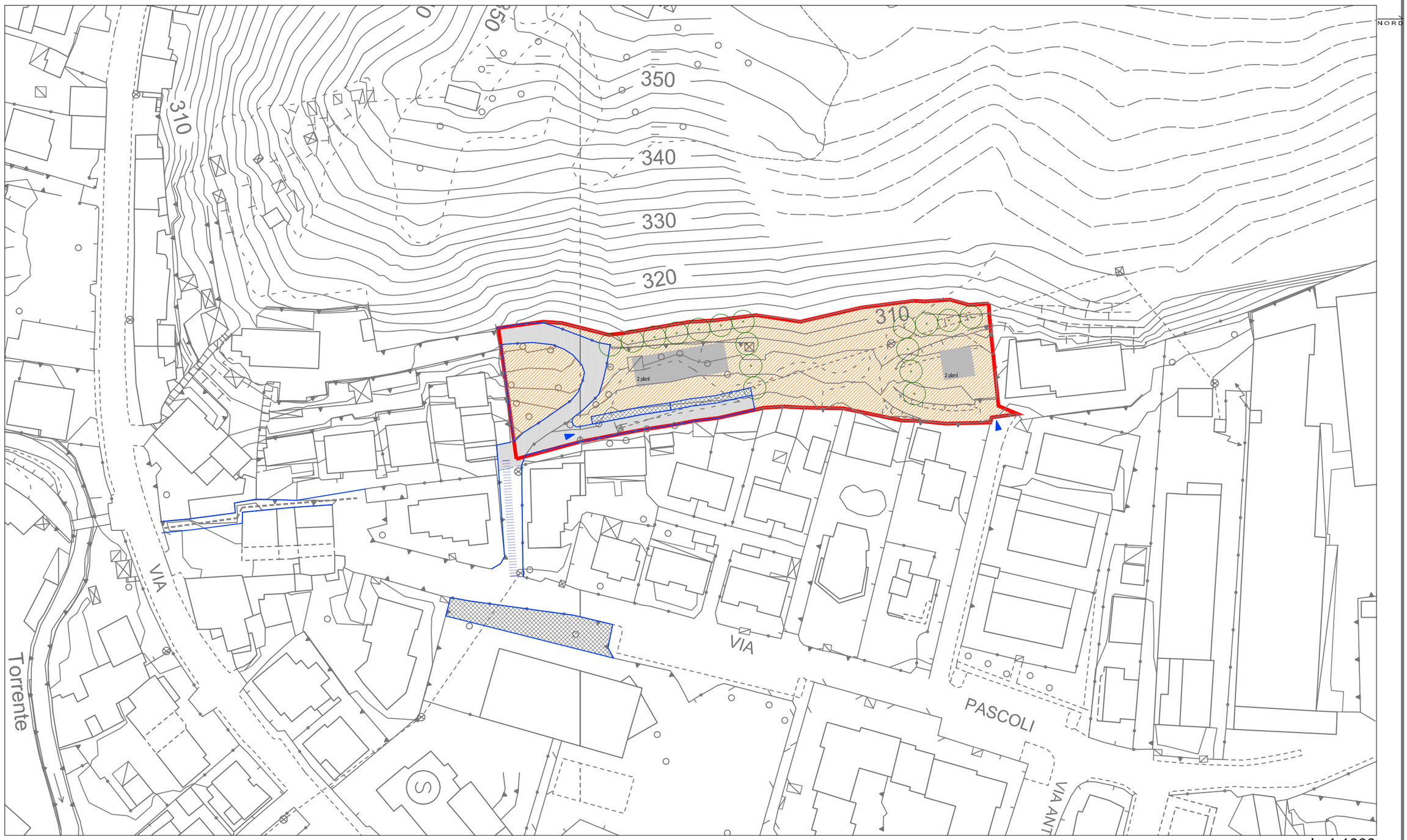
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA PASCOLI

AdT 4

INDIRIZZI PROGETTUALI
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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



scala 1:1000

AMBITO – 4

località Ponte Zanano, in via Pascoli
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 4.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- riqualificazione viabilità d'accesso carraio esistente
- realizzazione di servizi d'interesse generale (parcheggi: PP11 del Piano dei Servizi), esterni all'ambito, necessari all'integrazione della dotazione di spazi di sosta a servizio dell'adiacente plesso scolastico;
- realizzazione di servizi (parcheggio) privati, necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative; attività private di servizio.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m^3 1.600,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato, la sua conformazione, acclività e accessibilità, la presenza del bosco, le caratteristiche dell'edificazione adiacente.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*).
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre particolare attenzione alla morfologia e all'acclività dell'area, organizzare l'edificazione in modo che sia tutelato un ampio spazio baricentrico, che consenta di interrompere la cortina edilizia, siano salvaguardate le aree maggiormente acclivi e boschive sul versante collinare e sia favorita l'accessibilità dei nuovi fabbricati dal fondovalle.
In particolare dovrà essere rispettata:
- la morfologia del sito, evitando scavi che ne possano alterare in maniera rilevante la conformazione e così compromettere la stabilità complessiva del versante collinare, incombente sulle edificazioni sottostanti;
- l'organizzazione dell'edificazione prevista in due distinti e separati complessi, prossimi ai due punti di più facile accessibilità carraia da valle;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni previste, atti ad assicurare il permanere di una significativa percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle e la tutela di un'ampia porzione della superficie boschiva esistente;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo

progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica del possibile rischio geologico rappresentato dall'area di "frana attiva" (classe 4b e 3f) interessante l'ambito; pertanto lo studio geologico dovrà verificare attentamente le condizioni di rischio e in conseguenza delle sue risultanze potrà eventualmente essere modificata l'organizzazione planivolumetrica dei fabbricati nel lotto previsti dalla tavola *"Indirizzi progettuali".*

c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

d – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree boschive, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

e – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza di aree produttive a nord.

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

g – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

h – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

l – Considerato che l'area è parzialmente interessata da boschi, preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito, oltre al sopra citato parere paesaggistico, anche la prescritta autorizzazione forestale all'eventuale trasformazione del bosco o di sue porzioni (*vedi Piano d'Indirizzo Forestale - P.I.F., approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017*).

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

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

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- cessione delle aree e realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area;
- realizzazione della viabilità carraia privata di servizio alla nuova edificazione;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione **parcheggi** pubblici, esterni all'ambito, con superficie non inferiore a m^2 330,00; necessari all'integrazione della dotazione di spazi di sosta a servizio dell'adiacente plesso scolastico (parcheggio PP11 del Piano dei Servizi); parcheggi meglio localizzati nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
- realizzazione di parcheggi privati di servizio alla nuova edificazione.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione

in aderenza fra pareti prive di aperture.

Norme esecutive

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

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

g - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere, ove possibile, conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal fondo valle, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde; detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BASSINALE

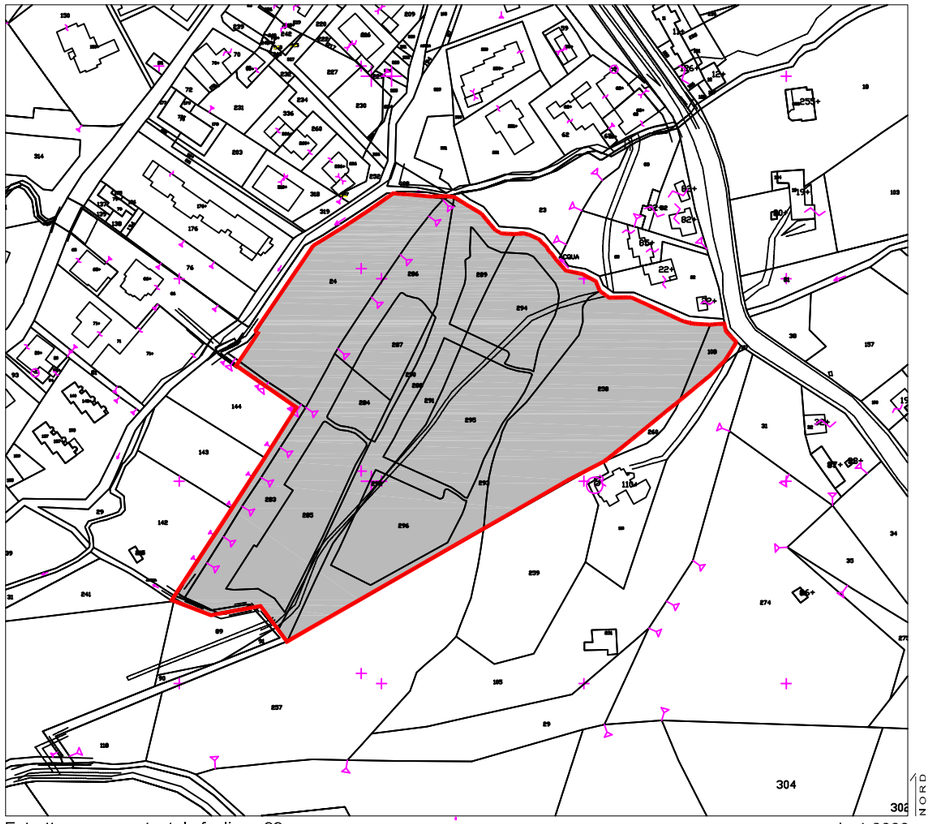
AdT 5A

INQUADRAMENTO

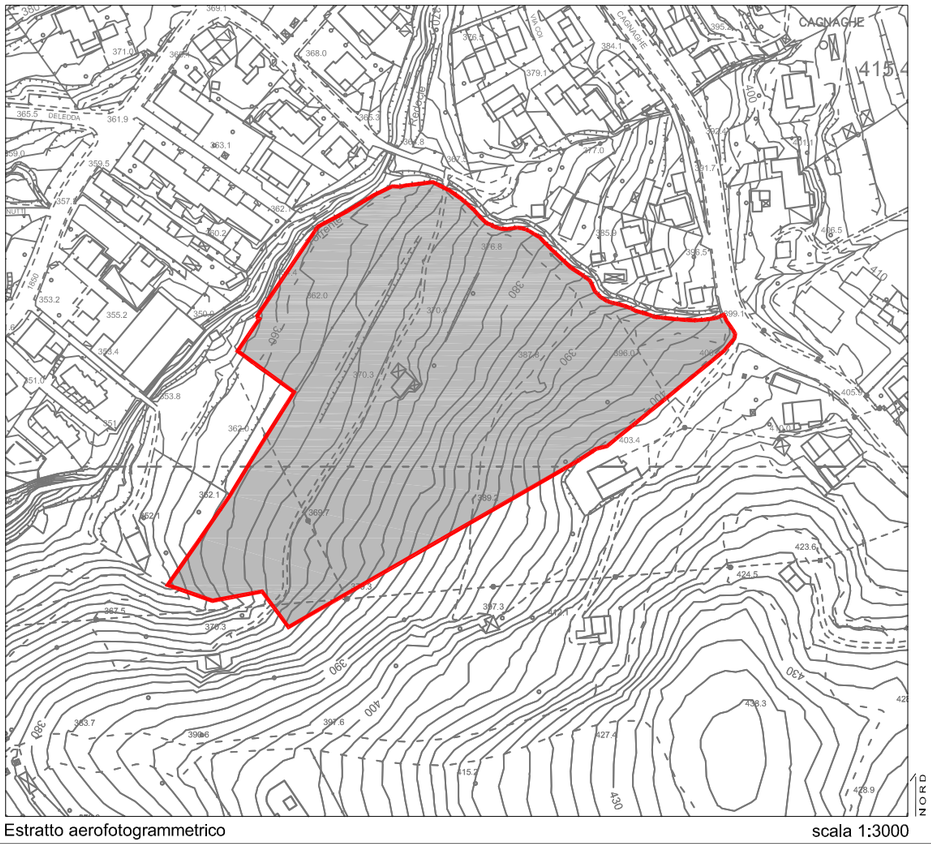
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

Mappali:	fg.22 - 24p,108,258,283,284,285,286,287,288 289,290,291,292,293,294,295,296
Superficie catastale stimata:	31.392 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	30.482 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3a(parte) - 3b (parte) - 4a(parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Media, alta (parte)
Classi acustiche:	classe **II**



Estratto mappa catastale foglio n. 22 scala 1:3000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:3000

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:3000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

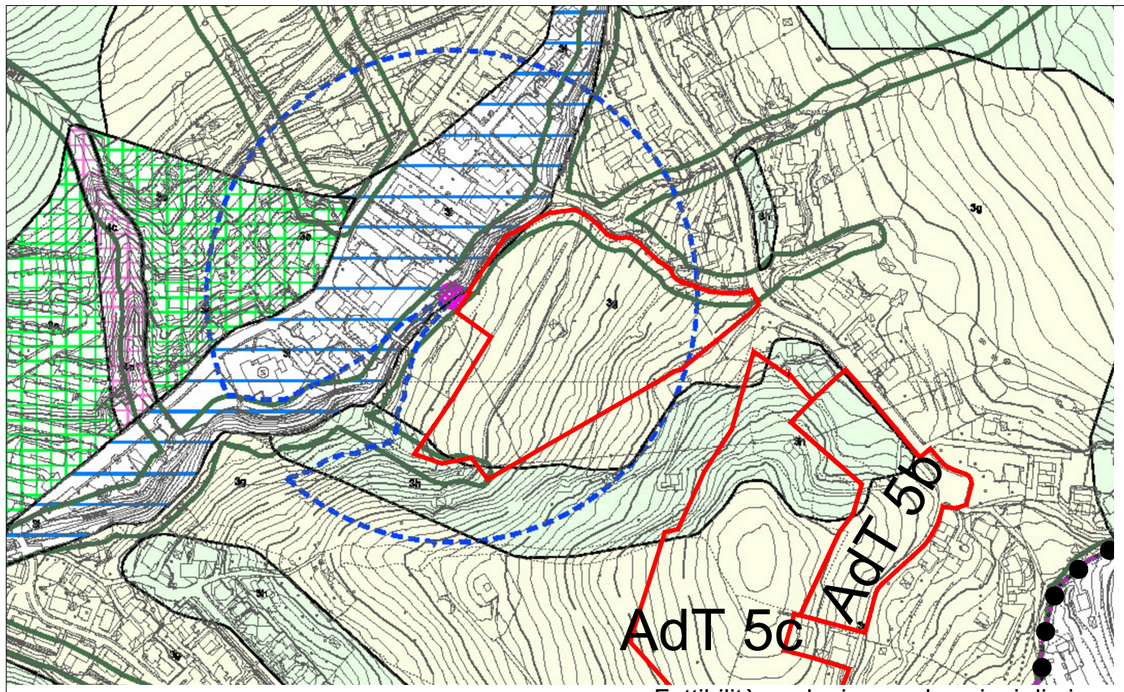
LOCALITA' BASSINALE

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

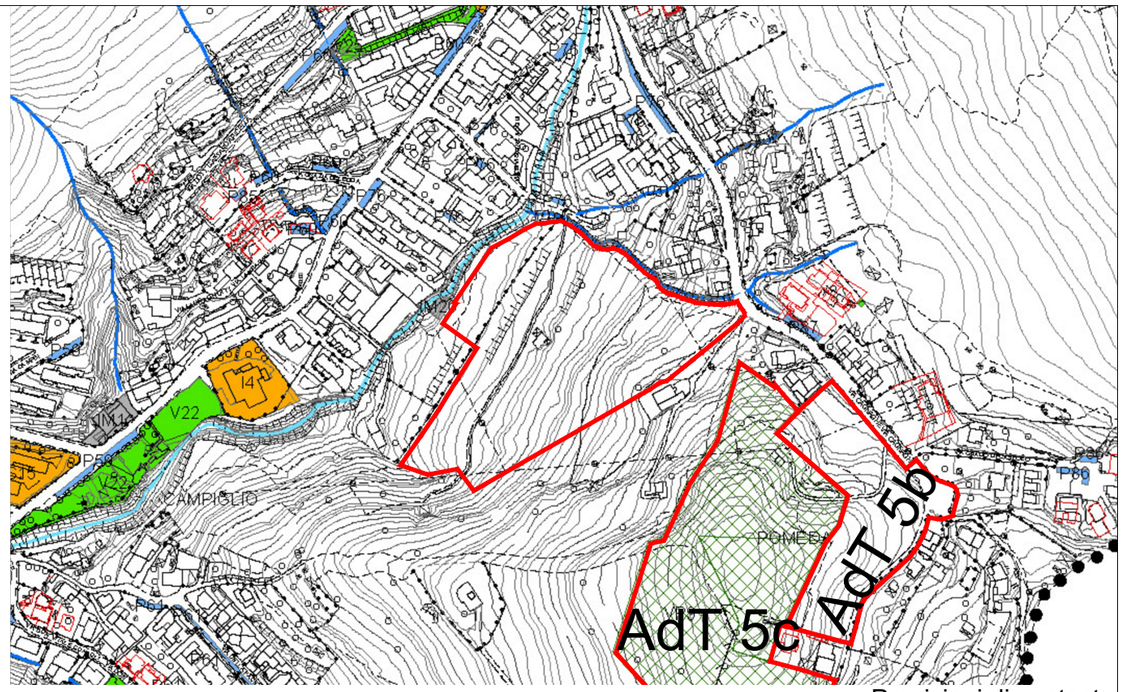
AdT 5a

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano



Previsioni di contesto

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità

- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- H - Ambulatorio
- SO - Asilo nido
- AS - Associazione
- ES - Edilizia sociale
- PM - Polizia locale
- SC - Sala civica
- ST - Servizio tecnologico
- PO - Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

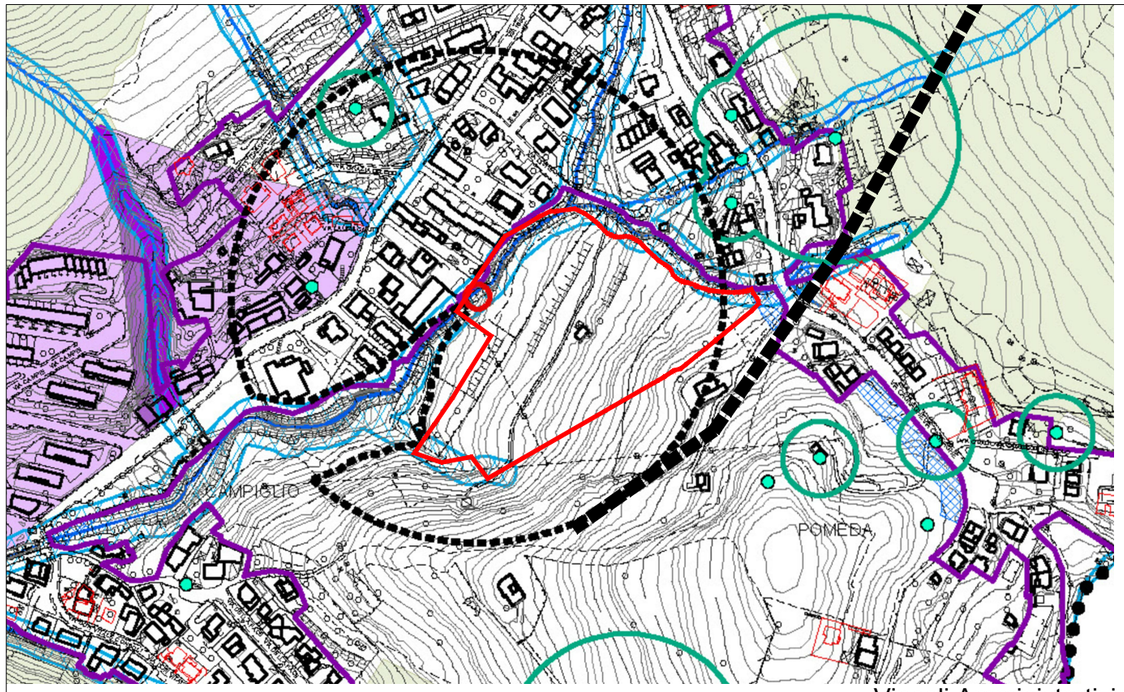
LOCALITA' BASSINALE

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

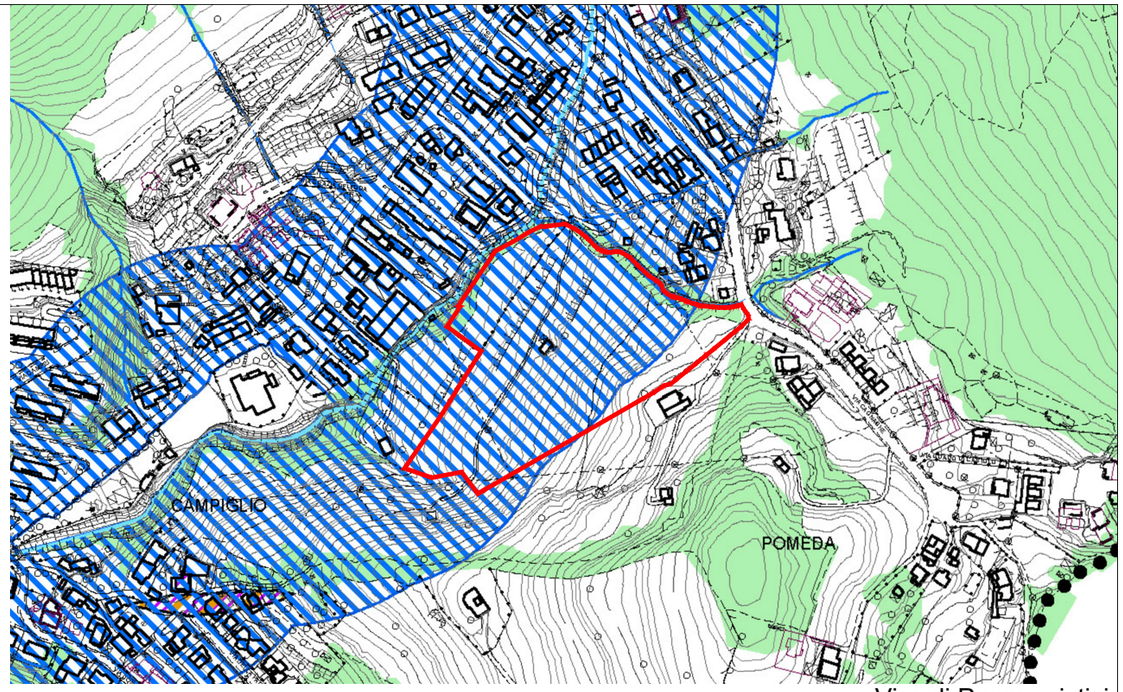
AdT	5a

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico
- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica
- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto
- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti
- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica
- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.
- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità
- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto
- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto
- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA
- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate
- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare
- Area interessata dalla bonifica

Incendi
- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane
- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- **Alberi di interesse monumentale**
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42
- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **
- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017
- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico
- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico

Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R
- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 275/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/06/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Nobolli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Nobolli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Nobolli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Nobolli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:5000

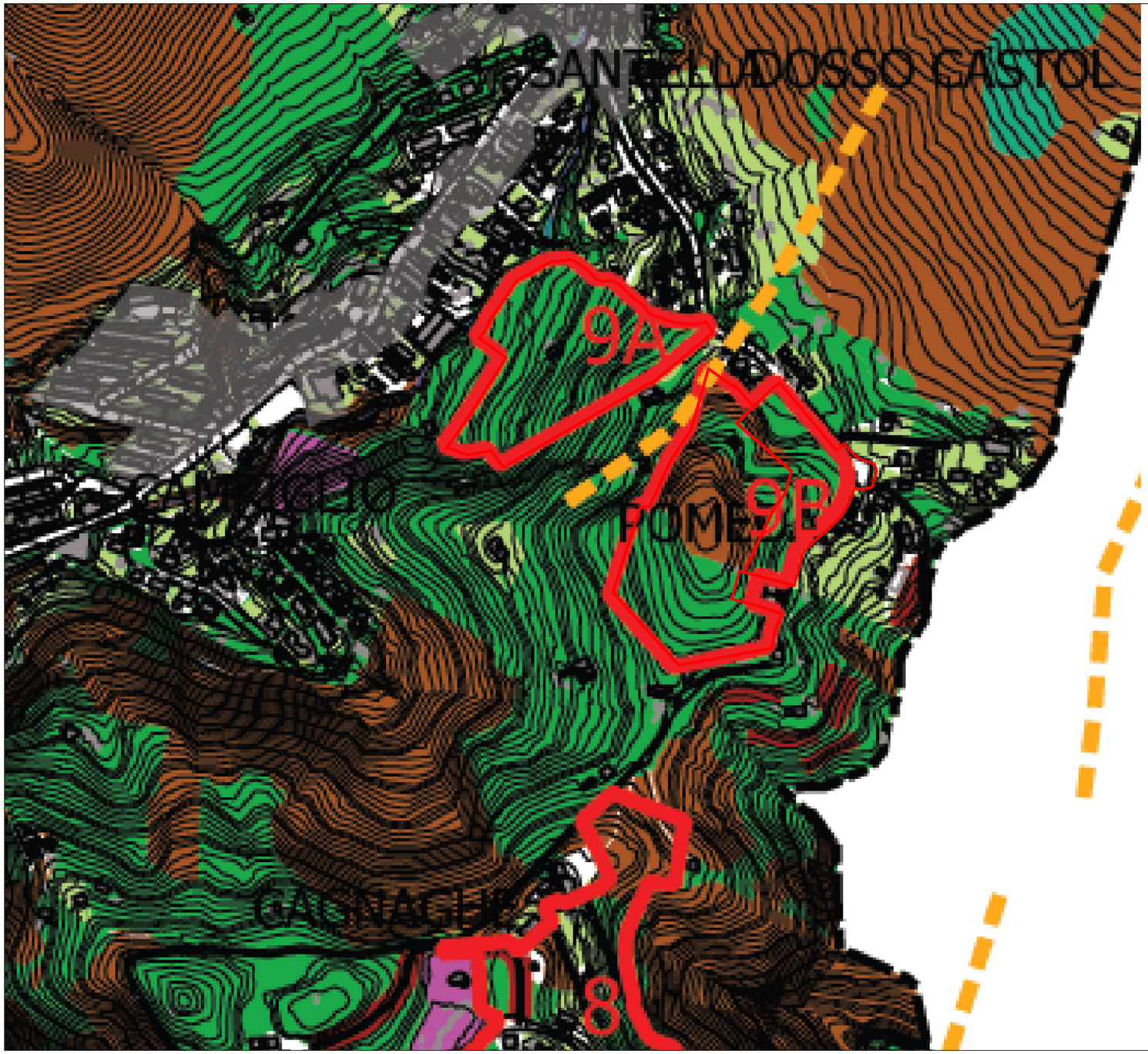
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' BASSINALE

AdT 5A

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

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



Legenda

punti_conflitto_prov

elementi_lineari_rete_prov
- BS17 - Corridoi fluviali principali
- BS25 - Varchi insediativi a rischio
- BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER
- Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione

principali_barriere_insediative

NB: la numerazione degli Ambiti di Trasformazione della Rete Ecologica Comunale riportata in questa tavola fa riferimento al Rapporto Ambientale di V.A.S.

scala 1:5000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici e privati
- Mitigazione
- Sede stradale in progetto (urbana locale: 5,5 m+3,0m)
- Poligono edificatorio sedime indicatio con n° piani previsti
- Area verde
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

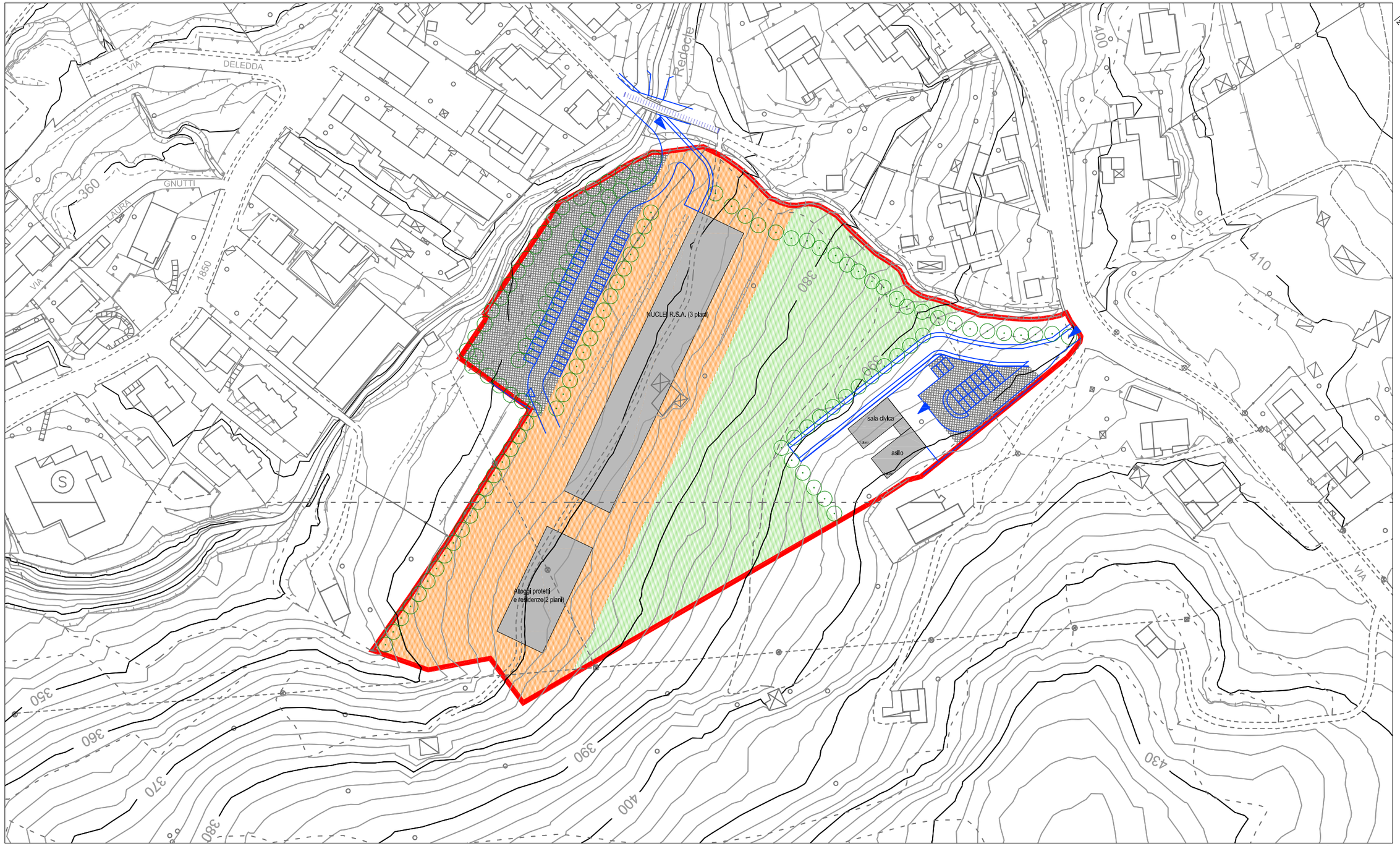
LOCALITA' BASSINALE

INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI (2013)
MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)

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

AdT 5A



scala 1:1500

LEGENDA

- Confine Comunale
- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto (urbana locale: 5,5 m+3,0m)
- Assi stradali da riqualificare
- Parcheggi pubblici
- Poligono edificatorio sedime indicativo con n° piani previsti
- Accessi ai lotti
- Mitigazione

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

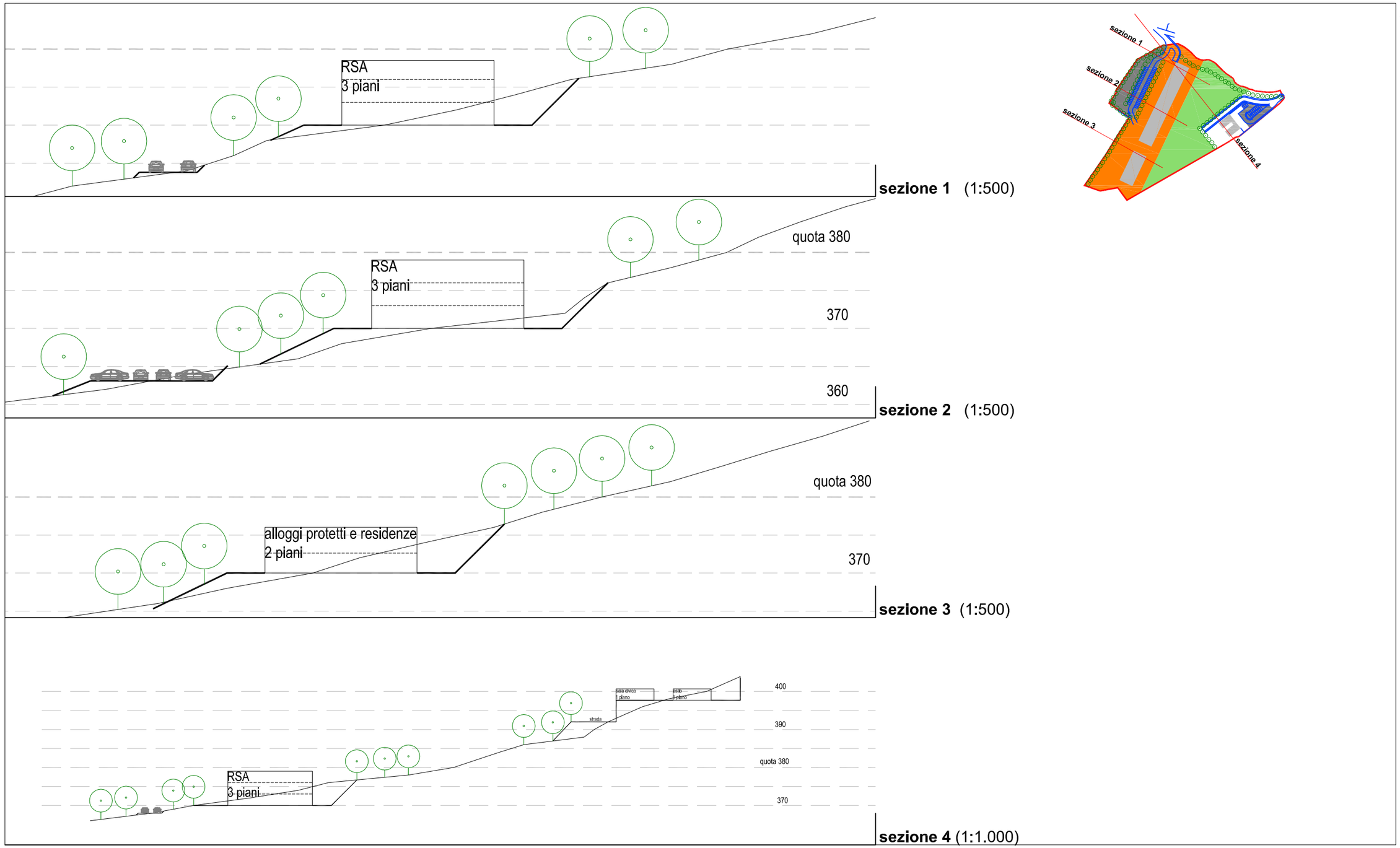
LOCALITA' BASSINALE

SEZIONI SCHEMATICHE

AdT 5A

MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI (2013)
MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)

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



AMBITO – 5A

in località Bassinale
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 9a.

Il sito, compreso tra via Cagnaghe e il torrente Redocla, interessato da un piano attuativo approvato ("*Ambito 20*"), a destinazione d'uso residenziale, in attuazione del previgente P.R.G., è contiguo al tessuto urbano edificato a nord e a vaste aree agricole e boschive a sud-est (vedi allegate tavole "*Inquadramento*" e "*Previsioni di contesto*"); il Piano, in coerenza con la richiesta della proprietà, ha programmato la riconversione dell'area.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati per attività private a uso prevalentemente socio-assistenziale, con edificazione di una residenza sanitaria per anziani, da circa 120 posti letto, un asilo nido, alloggi protetti per anziani;
- realizzazione di una sala pubblica a servizio del quartiere;
- riqualificazione della viabilità d'accesso carraio e pedonale esistente da nord (*da via 1850*), con adeguamento dei ponti sul torrente Redocla e sul suo immissario;
- realizzazione di servizi (parcheggi pubblici e privati), necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati;
- realizzazione di un parco privato convenzionato per la fruizione pubblica;
- tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali e loro riqualificazione con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Destinazione d'uso

principale: **attività socio-assistenziali e residenza**;
complementare:
- alloggi protetti per anziani;
- attività private di servizio,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile nell'ambito: m^3 28.500,00;
- di cui: con destinazione d'uso sanitaria e assistenziale (*R.S.A. privata - 120 posti letto ca.*): m^3 22.000,00;
- di cui: con destinazione d'uso alloggi protetti per anziani: m^3 5.500,00;
- di cui: con destinazione d'uso per asilo nido privato: m^3 500,00 (*m^2 165,00 ca.*);
- di cui: con destinazione d'uso per sala civica pubblica: m^3 500,00 (*m^2 165,00 ca.*).

I volumi realizzabili con destinazione d'uso sanitaria e assistenziale (*m^3 22.000,00);* con destinazione d'uso per asilo nido privato (*m^3 500*); con destinazione d'uso per sala civica pubblica (*m^3 500*); potranno subire una reciproca variazione percentuale non superiore al 10%, senza però alcun incremento del volume massimo edificabile concesso nell'ambito (*m^3 31.000*).

All'ambito è concesso un volume aggiuntivo, massimo edificabile, di m^3 2.000,00, con destinazione d'uso residenziale, di cui almeno m^3 1.550,00 da destinare a edilizia sociale (*edilizia convenzionata*), da realizzare~~,~~ a compensazione della previgente destinazione d'uso (*P.A.* "*Ambito 20*") la cui attuazione non potrà essere protratta oltre il termine di validità del vigente piano attuativo.

Modalità d'attuazione: **programma integrato d'intervento**, di cui all'art. 7.1 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*).

a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti a sud e spazi costruiti a nord; concorrere a completare il tessuto urbano, seppure interrotto dai due corpi idrici superficiali a settentrione, mediante tipologie edilizie che consentano di mantenere legami fisici e percettivi tra il versante collinare e il fondovalle edificato.

Dovrà inoltre garantire la permeabilità del "varco a rischio" della rete ecologica a est, meglio identificato nell'allegato estratto "*Vincoli amministrativi*".

Il nuovo insediamento dovrà specialmente valorizzare la qualità paesaggistica del pendio, assecondando le isoipse e tenendo in particolare conto la percepibilità del luogo dalla valle sottostante e dal previsto adiacente parco comunale pubblico (*A.d.T. n.5C*).

Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

In particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari, carrai e pedonali, principali con la viabilità esistente;
- la collocazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e privato;
- la collocazione il più possibile a valle del complesso edilizio destinato a residenza sanitaria per anziani, che dovrà essere realizzato nel rispetto dell'andamento delle isoipse del pendio, in modo da consentire la maggior mitigazione possibile della rilevante massa da edificare;
- l'asilo nido privato e la sala civica pubblica dovranno essere realizzati in un unico corpo edilizio, in coerenza funzionale e tipologica con il fabbricato della R.S.A. e degli alloggi protetti per anziani, ma autonomo da entrambi;
- il corpo edilizio destinato ad alloggi protetti per anziani dovrà essere realizzato a valle, in coerenza funzionale e tipologica con il fabbricato della R.S.A., in modo da consentire la migliore relazione tra le strutture per servizi privati e pubblici;
- il corpo edilizio destinato a residenza dovrà essere realizzato a valle, in coerenza funzionale e tipologica con il fabbricato destinato ad alloggi protetti per anziani, in modo da consentire la migliore relazione tra le due tipologie di alloggi;
- la concentrazione delle aree destinate a parco nella porzione sud-occidentale dell'ambito, in relazione diretta con l'ambiente agricolo;
- la mitigazione delle nuove edificazioni verso il torrente Redocla e il suo immissario, e verso l'edificazione

residenziale e artigianale esistente a valle, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti;

- la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Redocla e del suo immissario, con tecniche d'ingegneria naturalistica;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

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

c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

d – Considerato che l'ambito ricade entro l'area di salvaguardia delle captazioni a uso idropotabile (*pozzo dell'acquedotto pubblico nel fondovalle*); l'attuazione degli interventi è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.4 delle N.A. e pertanto l'edificazione dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione igienico-sanitaria;

e – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione delle particolari destinazioni d'uso previste.

f – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le aree riparali (torrente Redocla e suo immissario), prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

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

h – Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia - vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

i – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

l – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

m – Considerato che l'area è parzialmente sottoposta a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive

modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

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

o – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

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

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

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- riqualificazione della **viabilità** d'accesso carraio e pedonale esistente da nord (*da via 1850*), con adeguamento dei ponti sul torrente Redocla e sul suo immissario;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione di **sala civica pubblica** (con superficie lorda di pavimento non inferiore a *m^2 165*);
– realizzazione di **parco** a servizio delle nuove attività socio-assistenziali e con fruizione pubblica, con superficie non inferiore a m^2 8.500,00;
- realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico e privato, a servizio della residenza sanitaria per anziani, gli alloggi protetti, le residenze, l'asilo nido privato, la sala civica e per la fruizione pubblica del parco, in quantità rapportata alle esigenze funzionali della struttura; da organizzare con le modalità indicativamente

descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
- cessione gratuita delle aree di **verde pubblico** per l'ampliamento del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) con superficie non inferiore a m^2 4.630,00, qualora tale cessione non sia già avvenuta in attuazione delle analoghe disposizioni prescritte per l'A.d.T. n. 5B; una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata;
- **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.

La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la sottrazione di suolo agricolo e per l'incremento volumetrico concesso dal Piano, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*" del Documento di Piano, ma non dovrà comunque risultare inferiore a *euro* 1.200.000,00, (*unmilioneduecentomila*) da corrispondere contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica. La somma potrà essere corrisposta all'Ente comunale anche mediante la realizzazione di opere pubbliche, alla condizione però che la convenzione contenga adeguate garanzie fidejussorie. Detta somma sarà sottoposta all'adeguamento alla variazione dell'indice ISTAT.

Altre norme di attuazione:

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- per fabbricati con destinazione d'uso sanitaria e assistenziale (*R.S.A.*): altezza non superiore a n. 3 piani (*con tipologia edilizia a gradoni*);
- per fabbricati con destinazione d'uso per residenze e alloggi protetti per anziani: altezza non superiore a n. 2 piani;
- per fabbricati con destinazione d'uso per asilo nido privato e per sala civica pubblica: altezza non superiore a n. 2 piani.

Distanza dai confini

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

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 20,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

Distanza dagli edifici

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

Distanza dai corpi idrici

non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento "*Individuazione del reticolo idrico minore*", di cui all'art. 9 delle N.A..

Norme esecutive

a – il progetto di parco pubblico dovrà prevedere un'attenta tutela degli aspetti morfologici del luogo (*tutela del pendio collinare*); della percezione paesaggistica, con particolare

attenzione alla scelta delle specie arboree ed arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione;

b – la riqualificazione ambientale delle sponde del torrente Redocla e del suo immissario, dovrà essere realizzata anche avvalendosi delle tecniche d'ingegneria naturalistica;

c – la sala civica dovrà essere realizzata con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio almeno pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi culturali di classe B;

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

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

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

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti, articolati planimetricamente in elementi semplici, degradanti verso il fondovalle e nel rispetto dell'andamento delle isoipse del pendio, in modo da consentire la maggior mitigazione possibile della rilevante massa da edificare.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Preferibilmente le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d – Gli edifici, preferibilmente con caratteri compositivi architettonici contemporanei, dovranno avere facciate realizzate con materiali (muratura intonacata, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, ecc…), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori e materiali devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere, ove possibile, conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso i corpi idrici superficiali.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere

effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

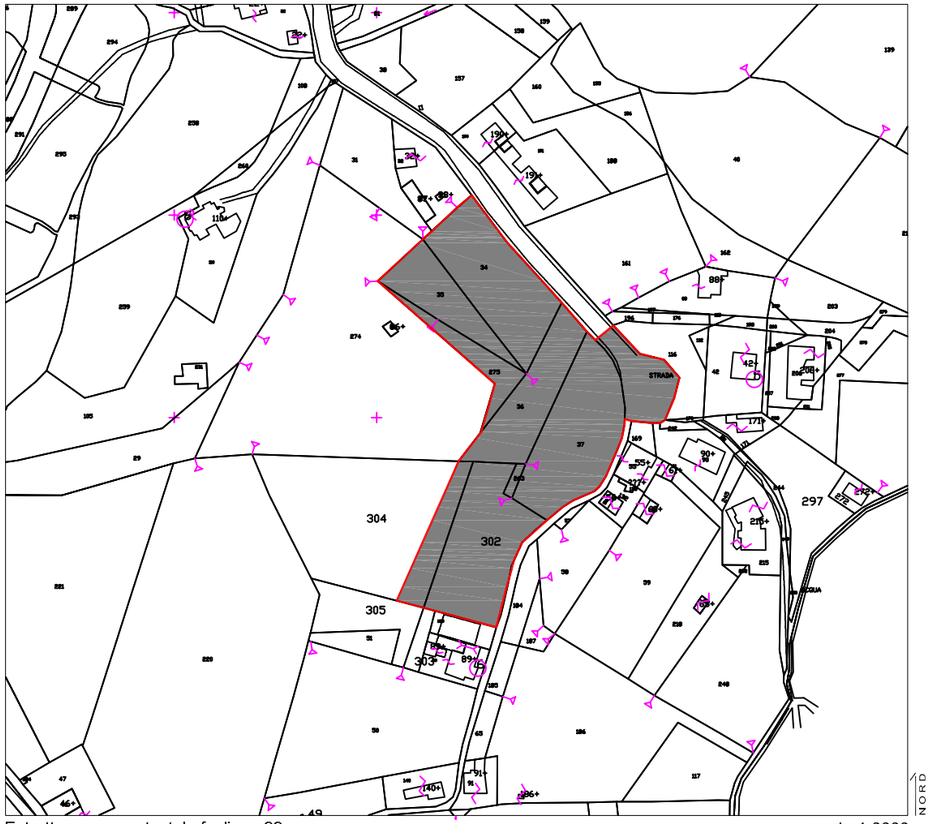
LOCALITA' POMEDA

AdT 5B

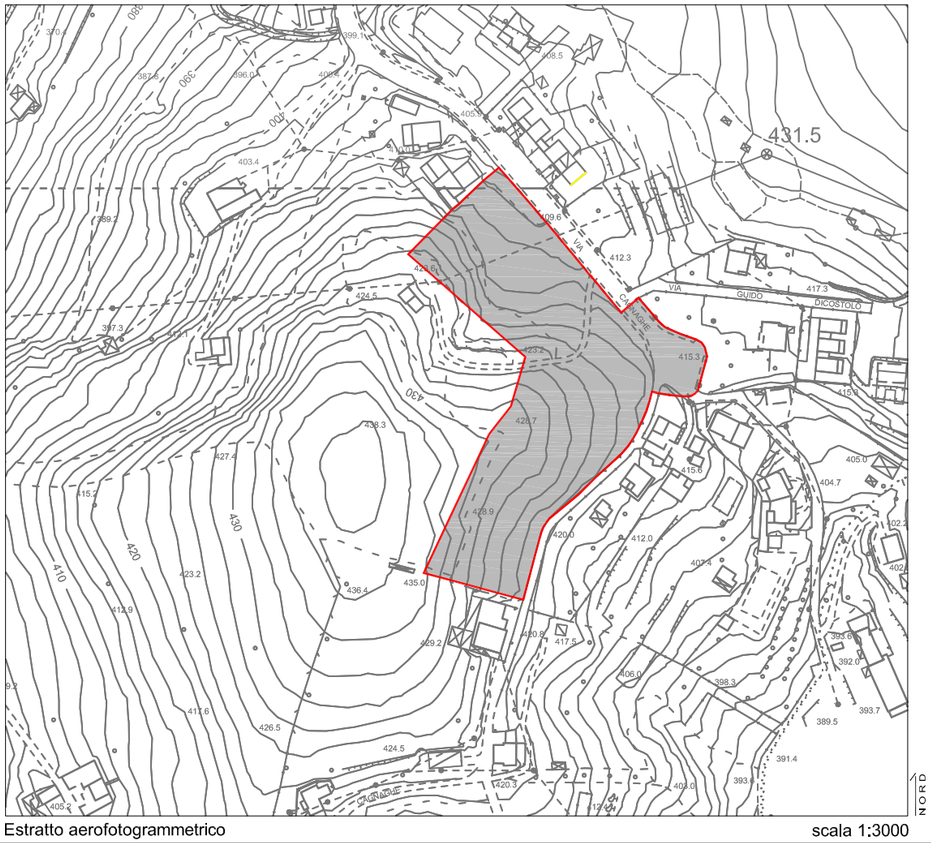
INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

Mappali:	fg.22 - 34,35,36,37,263,302,304 parte
Superficie catastale stimata:	13.535 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	13.363 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2a - 3a - 3b
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta, media (parte)
Classi acustiche:	classe II, III



Estratto mappa catastale foglio n. 22 scala 1:3000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:3000

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:3000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

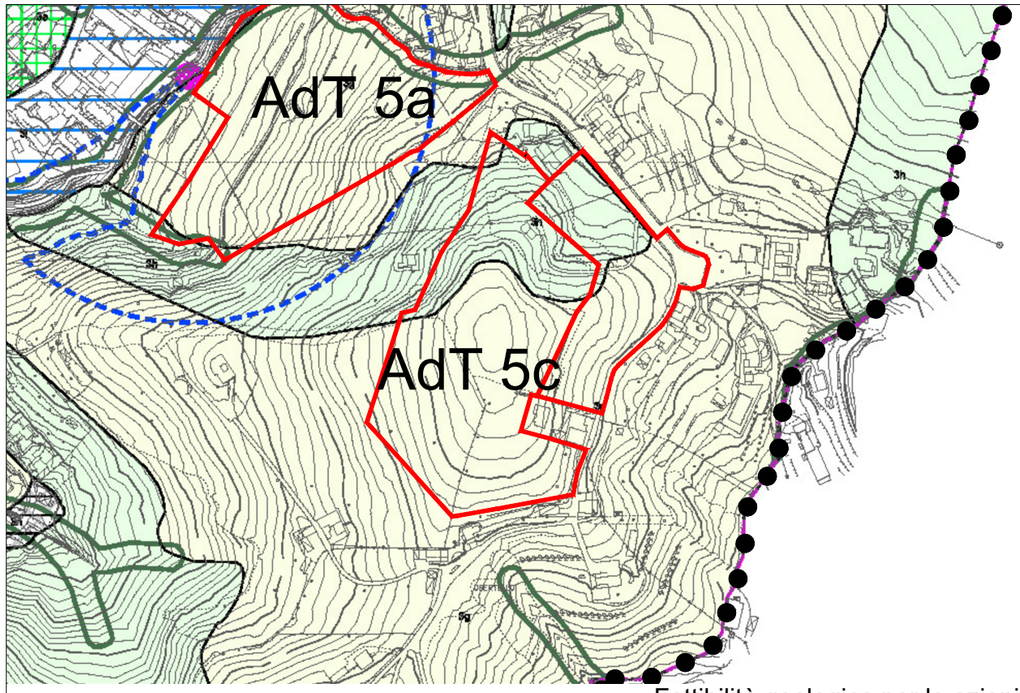
LOCALITA' POMEDA

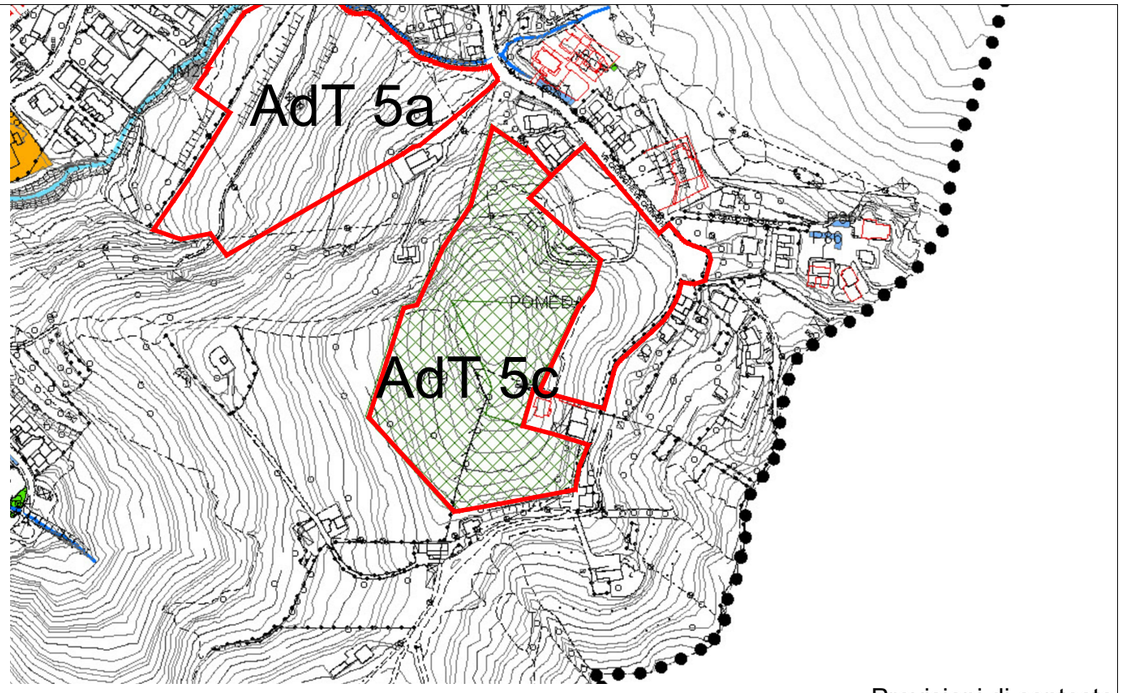
ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 5b

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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





Fattibilità geologica per le azioni di piano

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati

Previsioni di contesto

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

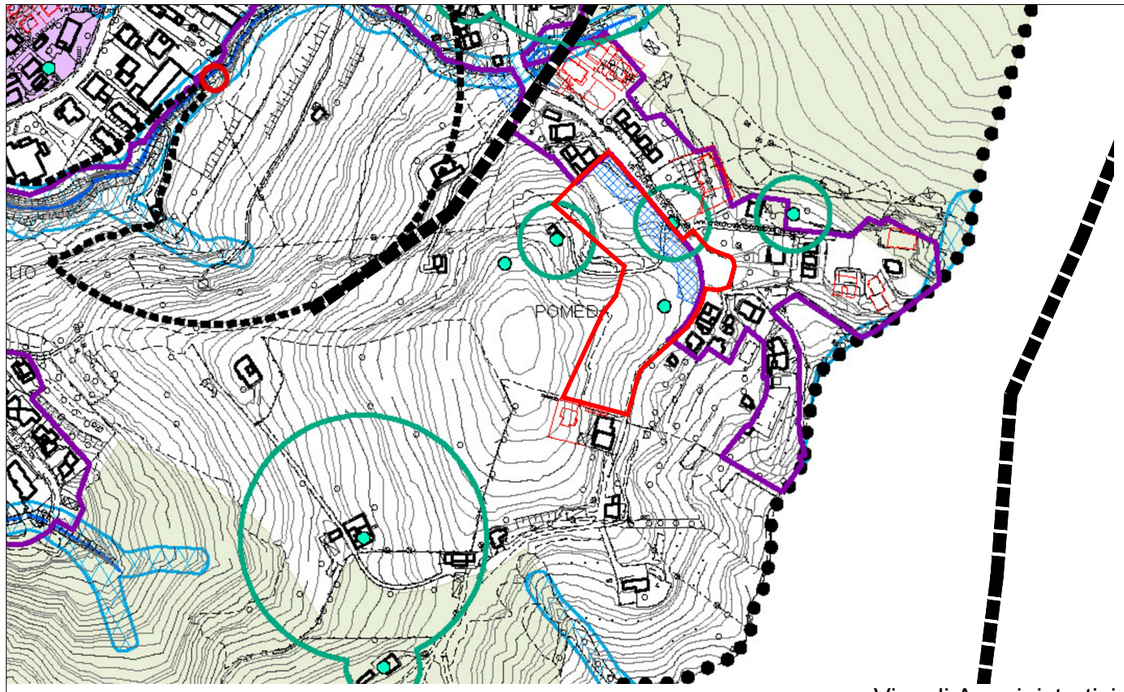
LOCALITA' POMEDA

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

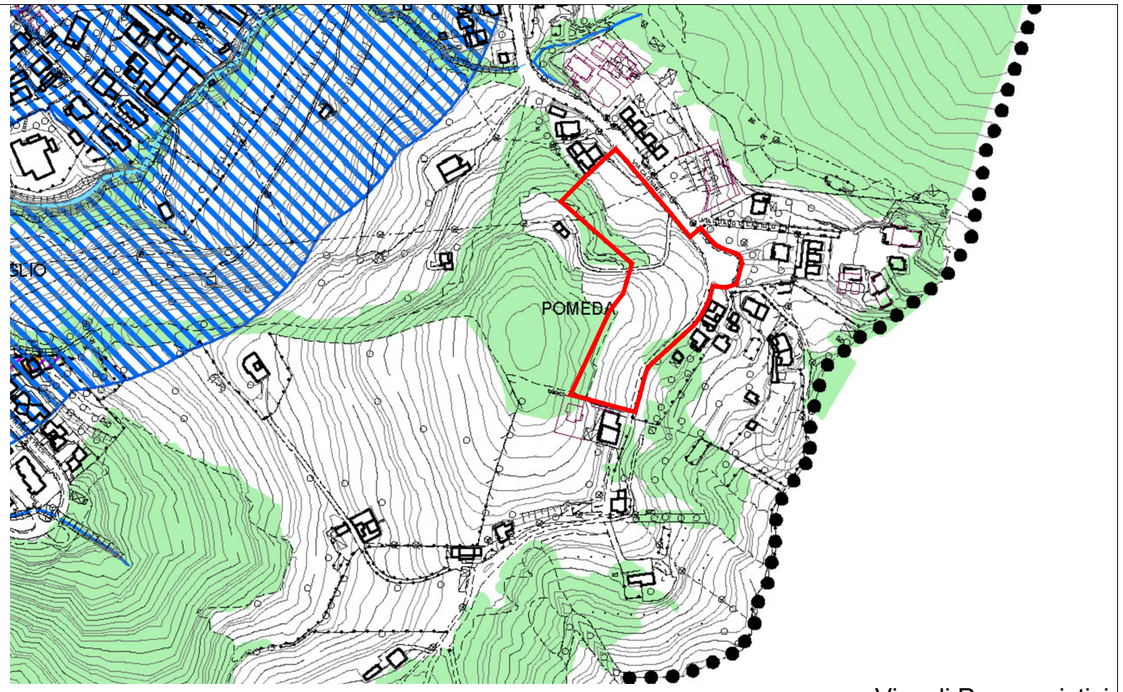
AdT 5b

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico
- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica
- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto
- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti
- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica
- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.
- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità
- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto
- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto
- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto
- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA
- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate
- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare
- Area interessata dalla bonifica

Incendi
- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane
- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42
- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **
- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017
- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico
- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico
- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R
- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/08/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Noboli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria del Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Noboli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:5000

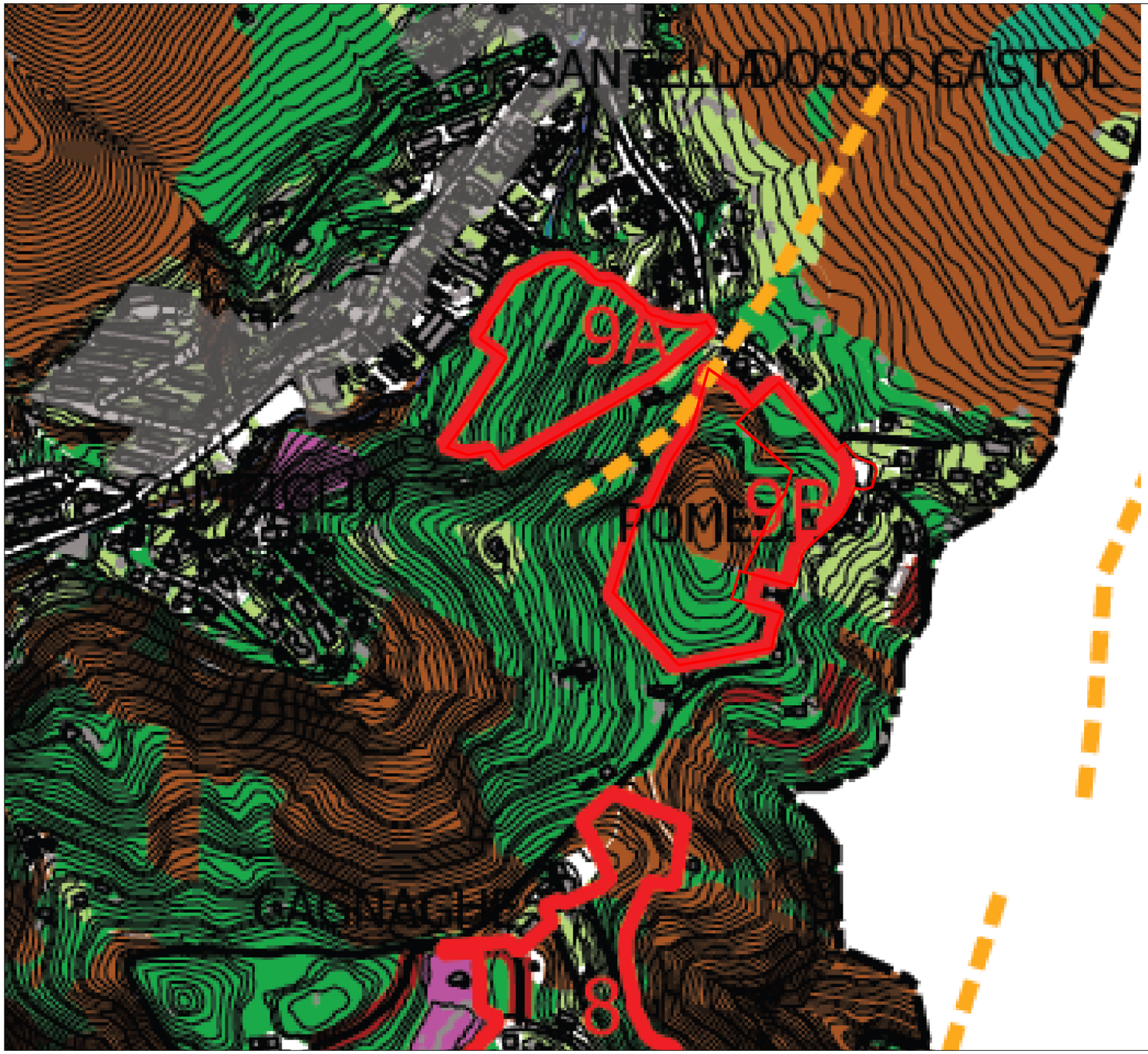
Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

AdT 5B

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

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



Legenda

punti_conflitto_prov

elementi_lineari_rete_prov

- BS17 - Corridoi fluviali principali
- BS25 - Varchi insediativi a rischio
- BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

- Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione

principali_barriere_insediative

NB: la numerazione degli Ambiti di Trasformazione della Rete Ecologica Comunale riportata in questa tavola fa riferimento al Rapporto Ambientale di V.A.S.

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

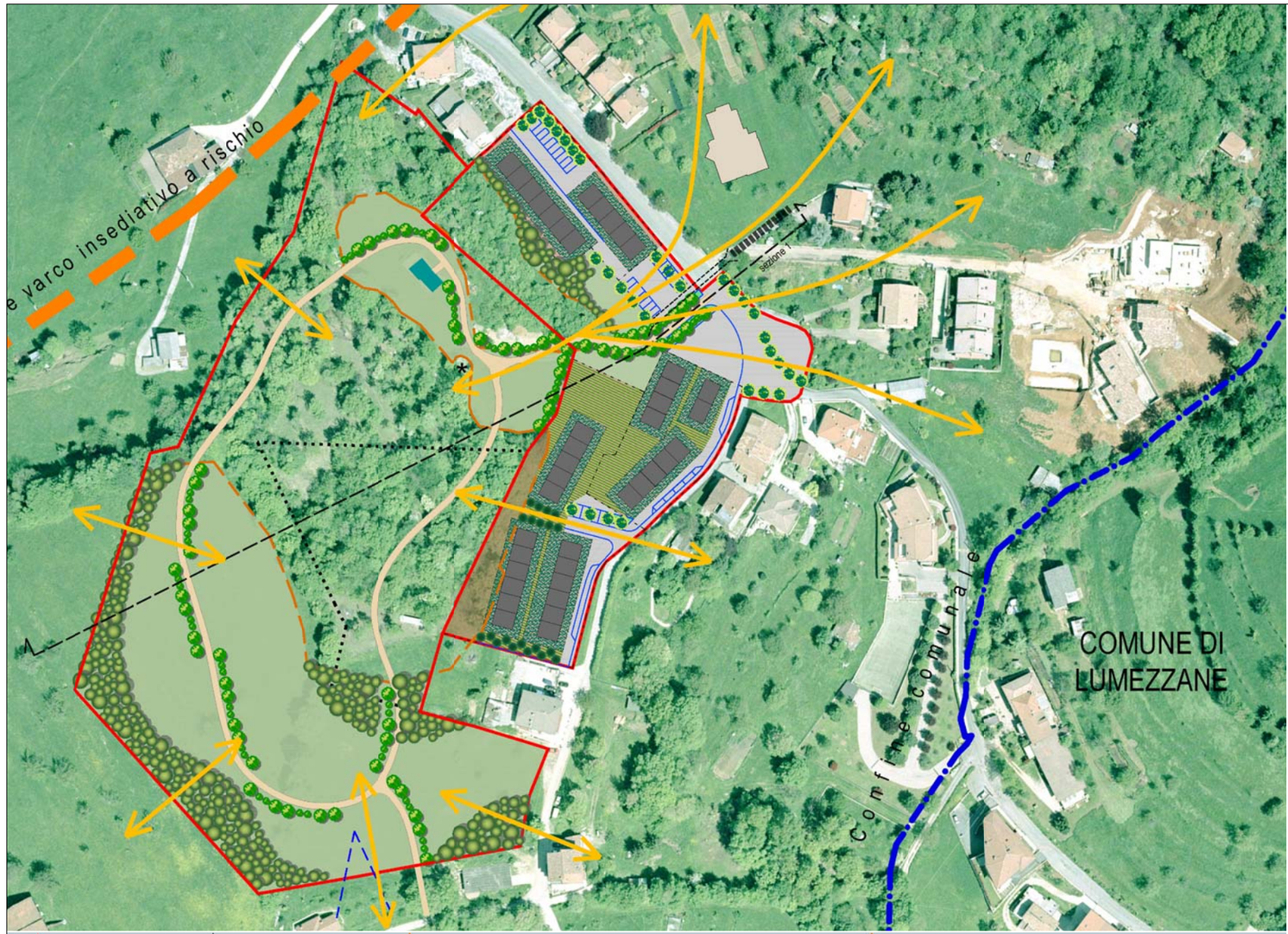
LOCALITA' POMEDA

POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE DELLA REC

INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA (anno 2013)

AdT 5B

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



LEGENDA

- Ambiti di trasformazione
- Varco insediativo a rischio
- Confine comunale
- Delimitazione bosco da Piano Indirizzo Forestale
- Delimitazione verde per cessioni compensative
- Poligono edificatorio - area privata
- Parcheggi pubblici e piazza
- Parco
- Vedute
- Stagno

LEGENDA opere di mitigazione

- FAA - Filare arboreo-arbustivo
- FM - Filare monospecifico
- AB - Ampliamento Bosco
- Nuove connessioni suggerite per la REC
- Verde privato di connessione
- Verde privato
- Sottopasso faunistico

scala originale dell'elaborato 1:500/ 1:1.000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione/ Sub ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici e piazza
- Mitigazione
- Sede stradale in progetto
- Poligono edificatorio
  sedime indicativo con n° piani previsti
- Verde di cessione per parco
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti
- Verde per cessioni compensative

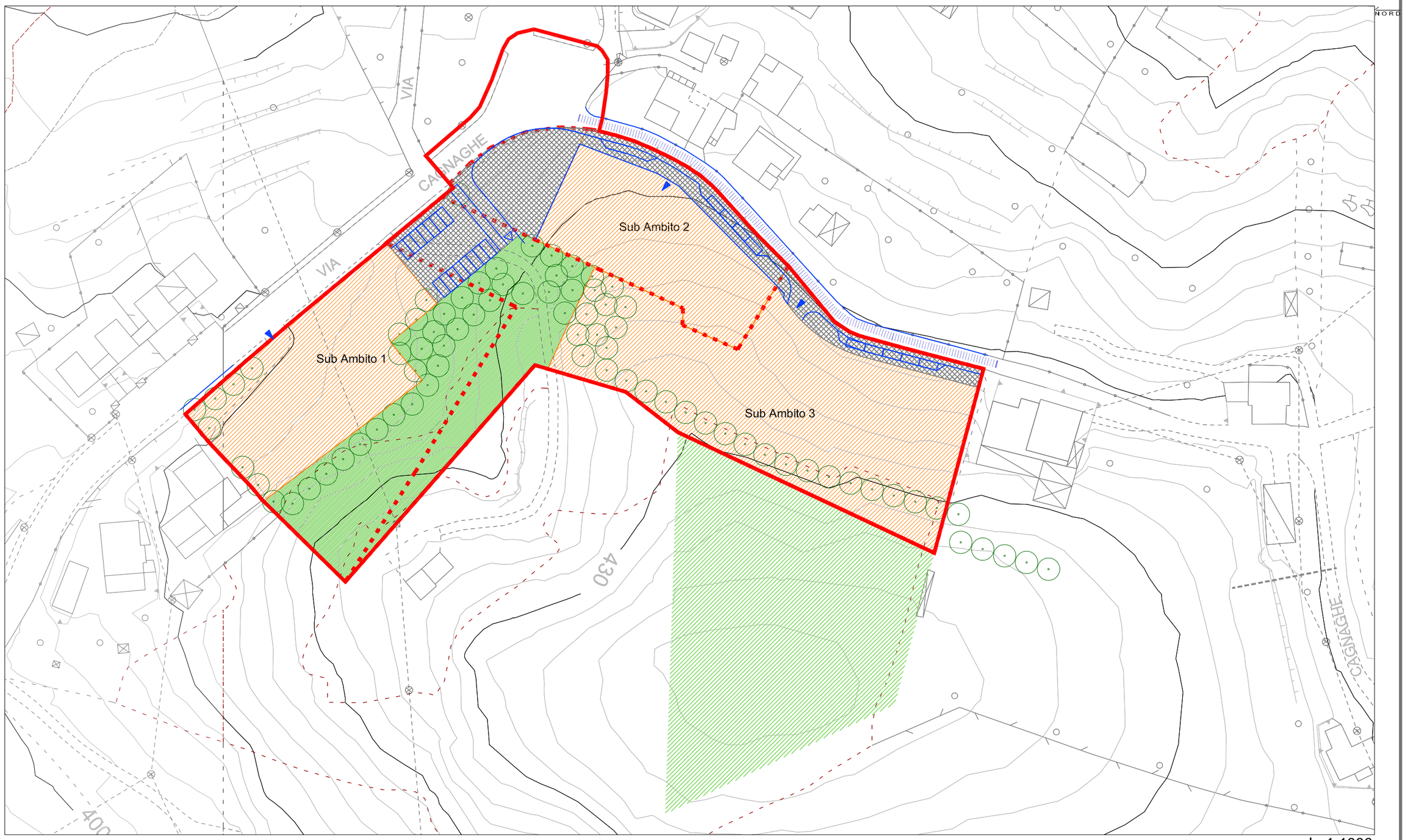
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

AdT 5B

INDIRIZZI PROGETTUALI PRESCRITTIVI
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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



scala 1:1000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione/ Sub ambito di trasformazione
- Parcheggi pubblici e piazza
- Mitigazione
- Sede stradale in progetto
- Poligono edificatorio
  sedime indicativo con n° piani previsti
- Verde di cessione per parco
- Assi stradali da riqualificare
- Accessi ai lotti
- Verde per cessioni compensative

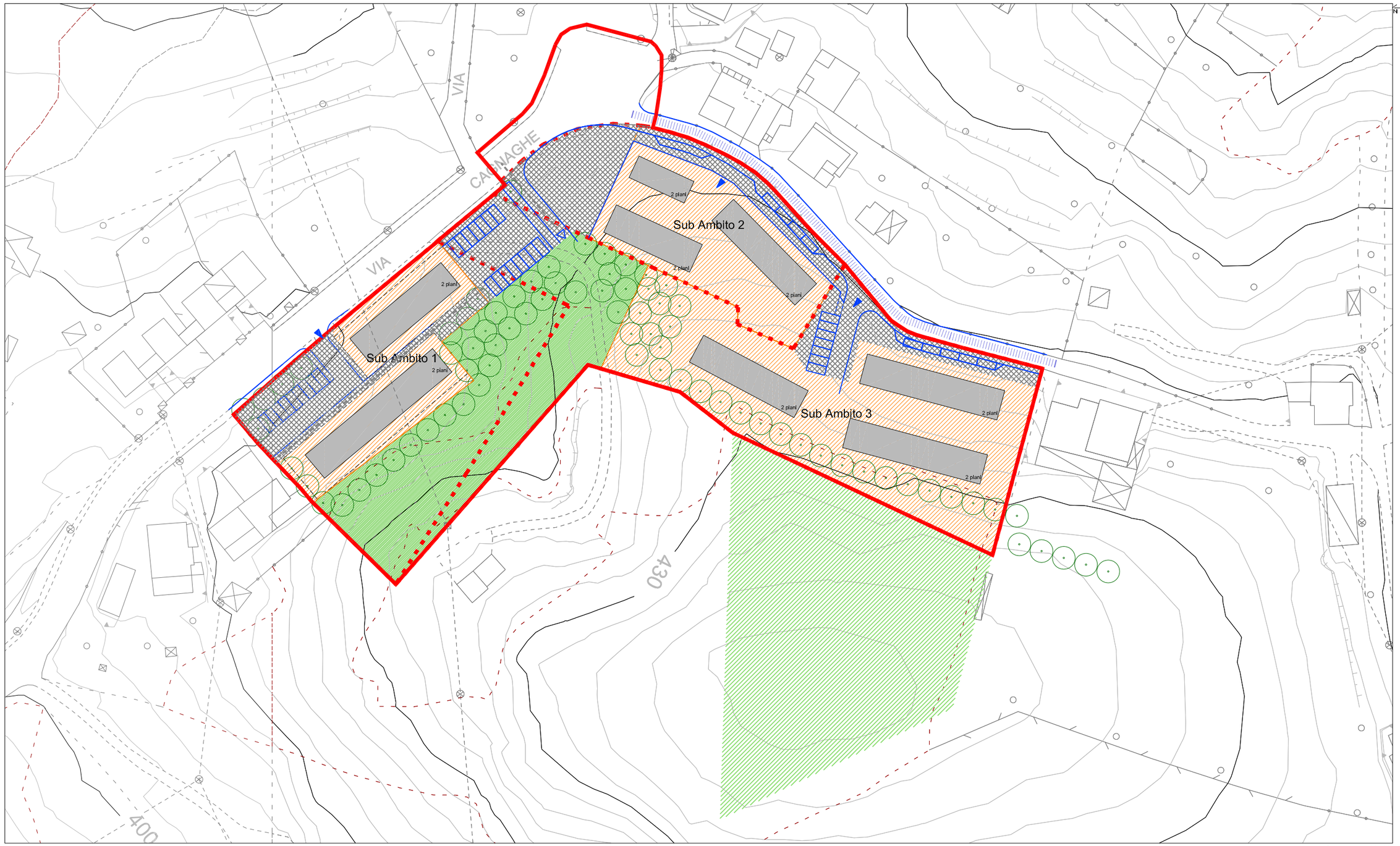
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

AdT 5B

INDIRIZZI PROGETTUALI INDICATIVI
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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



scala 1:1000

Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

AdT 5B

PIANO ATTUATIVO AdT 5B
APPROVATO CON DELIBERA C.C.10/01/2019, n.2

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

	Blocco	Volume blocco di progetto	Volume sub. di progetto	Volume scheda A.d.T. 5B
Sub ambito 1	1	1.150,00 mc	2.300,00 mc	2.300,00 nc
	2	1.150,00 mc		
Sub ambito 2	3	800,00 mc	1.600,00 mc	1.600,00 nc
	4	800,00 mc		
Sub ambito 3	5	800,00 mc	3.100,00 mc	3.100,00 nc
	6	500,00 mc		
	7	800,00 mc		
	8	500,00 mc		
	9	500,00 mc		
Piazzale esistente	-	-	-	-
TOTALE			7.000,00 mc	7.000,00 nc

LEGENDA

Limite A.d.T. 5/B

Limite sub ambiti

scala 1:1000

AMBITO – 5B

PIANO ATTUATIVO approvato con delibera G.C. 10.1.2019, n. 2 - in corso di attuazione;
modificato dalla prima Variante 2019 al P.G.T.;
Modificato con variante approvata con delibera C.C. 29 settembre 2025, n. 37

in località Pomeda, via Cagnaghe
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 9b.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante e l'adiacente previsione di parco urbano pubblico (Ambito di Trasformazione n.5C – di seguito A.d.T., *n.d.r.*);
- formazione di una piazza per la realizzazione di un idoneo accesso al previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), anche mediante la riqualificazione dell'esistente piazzale in via Cagnaghe;
- formazione di parcheggio pubblico a servizio del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- cessione di aree per la formazione del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- riqualificazione di porzione della viabilità esistente e realizzazione di collegamenti carrai e pedonali (marciapiedi), al fine di migliorare l'accessibilità dell'area da via Cagnaghe;
- realizzazione di servizi (parcheggi), necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati e a integrazione dei servizi del quartiere.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume edificabile nell'ambito: m^3 7.000,00
Il volume edificabile sarà distribuito in tre sub-ambiti funzionali, con le modalità seguenti:
- nel **sub ambito n.1**: m^3 2.300,00;
- nel **sub ambito n.2**: m^3 1.600,00;
- nel **sub ambito n.3**: m^3 3.100,00.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo unitario d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*).
a – L'ambito potrà essere realizzato in tre sub ambiti edificatori, per i quali le presenti disposizioni hanno stabilito per ciascuno l'entità dell'edificazione attribuita e delle urbanizzazioni da realizzare; la convenzione urbanistica provvederà a disciplinare modalità a tempi d'attuazione dei tre diversi interventi. Le

modalità d'intervento dovranno comunque rispettare le disposizioni contenute nell'allegato elaborato grafico "*Indirizzi progettuali prescrittivi*", relativamente alla ripartizione dei tre sub ambiti, alla localizzazione ed estensione dei relativi "*poligoni edificatori*", nonché alla localizzazione e all'estensione delle aree d'urbanizzazione da cedere e alla tipologia delle opere di urbanizzazione da realizzare.

b – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità orientativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali indicativi*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area e al rapporto tra spazi aperti a ovest e spazi costruiti a est; concorrere a completare il fronte edificato lungo via Cagnaghe, in uniformità con l'edificazione esistente, realizzando però quinte urbane aperte; concorrere a conservare e riqualificare la limitata porzione di bosco esistente nell'ambito, compreso nel vigente P.I.F..

Il nuovo insediamento dovrà specialmente valorizzare la qualità paesaggistica del pendio, assecondando le isoipse e tenendo in particolare conto la percepibilità dalla strada del poggio di Pomeda e del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C).

Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

L'intervento dovrà inoltre garantire la permeabilità del "varco a rischio" della rete ecologica, meglio identificato nell'allegato estratto "*Vincoli amministrativi*".

In particolare dovrà essere rispettata:

- la posizione baricentrica, in collegamento diretto con il piazzale esistente, della nuova piazza di quartiere e "porta" d'accesso al previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- la collocazione e l'estensione delle aree di cessione (verde di cessione per il parco) a nord-ovest, per la realizzazione del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- la collocazione baricentrica, adiacente alla prevista "piazza", e l'estensione delle aree di cessione per il parcheggio pubblico a servizio del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C);
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali e, in particolare, l'intervento di riqualificazione del tratto orientale di via Cagnaghe;
- l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali e del quartiere;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari a ovest e via Cagnaghe,
- la mitigazione della nuova edificazione residenziale verso il parco urbano pubblico, previsto dall'A.d.T. 5C a ovest, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

c – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale** desumibili dagli

elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", della Relazione, compresi in detto documento. Dovranno essere inoltre rispettate le specifiche indicazioni esecutive descritte nell'allegata tavola *"Potenziamento delle dotazione ecologiche della REC",* e negli altri elaborati dello *"Studio di dettaglio delle rete ecologica interferente con l'Ambito di Trasformazione n. 5b e 5c".*

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

e – Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

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

m – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal

comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..
n – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale previsti, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Nel sub ambito n.1:
– cessione delle aree di **verde pubblico**, per l'ampliamento del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) e a servizio del quartiere, con superficie non inferiore a m^2 1.690,00.
- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali e del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), con superficie non inferiore a m^2 815,00.

Nel sub ambito n.2:
- cessione delle aree, realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali, e riqualificazione di porzione della **viabilità** carraia e pedonale esistente (via Cagnaghe), con superficie non inferiore a m^2 385,00;
- cessione delle aree e realizzazione della nuova **"piazza" d'accesso** al previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), con superficie non inferiore a m^2 633,00;
- riqualificazione dell'antistante esistente piazzale (superficie 935,00 ca.), in modo da collegarlo funzionalmente alla nuova "piazza" pubblica d'accesso al parco;

Nel sub ambito n.3:
-- cessione delle aree e realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico a servizio dei nuovi fabbricati residenziali, del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) e del quartiere circostante, e riqualificazione di porzione della **viabilità** carraia e pedonale esistente (via Cagnaghe), con superficie non inferiore a m^2 1.050,00;
- cessione delle aree di **verde pubblico**, per l'ampliamento del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C) e a

servizio del quartiere, con superficie non inferiore a m^2 1.110,00; a compensazione della facoltà di realizzare edilizia libera nel sub-comparto n. 3 è prescritta la cessione gratuita di un'area, con superficie non inferiore a m^2 4.630,00, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C); una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata.

Altre norme di attuazione:

Altezza — non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade — non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00; gli interventi edificatori previsti nell'ambito potranno derogare dalla distanza di m 20,00 da via Cagnaghe, indicata nella tav. 7 "*Vincoli amministrativi*".

Distanza dagli edifici — non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito e a ciascun sub ambito; detta ultima limitazione potrà essere derogata mediante specifico accordo tra le proprietà dei singoli sub ambiti. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Norme esecutive

a – lungo la nuova viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*";
b – il progetto di verde pubblico dovrà essere integrato con il progetto del previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), comunque dovrà prevedere un'attenta tutela della percezione paesaggistica verso le pendici collinari, con particolare attenzione alla scelta delle specie arboree e arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione pubblica.
c - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con specie autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:
a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla

realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

g - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, alla mitigazione della percepibilità dell'edificato rispetto alle pendici collinari e previsto parco urbano pubblico (A.d.T. n.5C), mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali prescrittivi*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

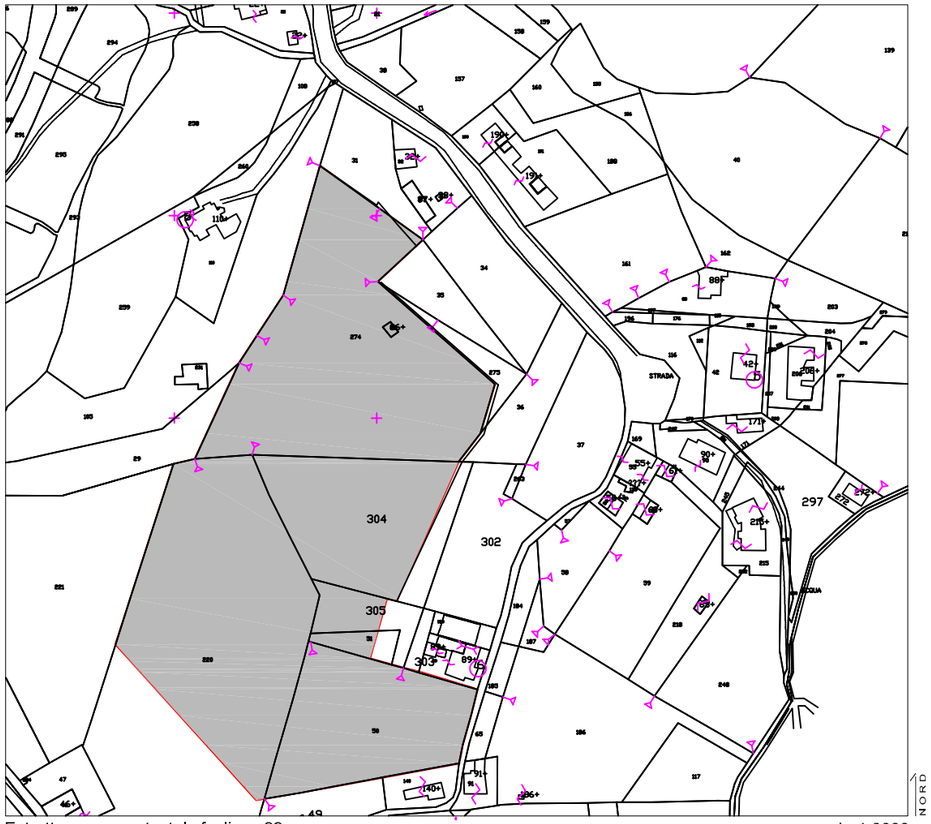
INQUADRAMENTO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2013)

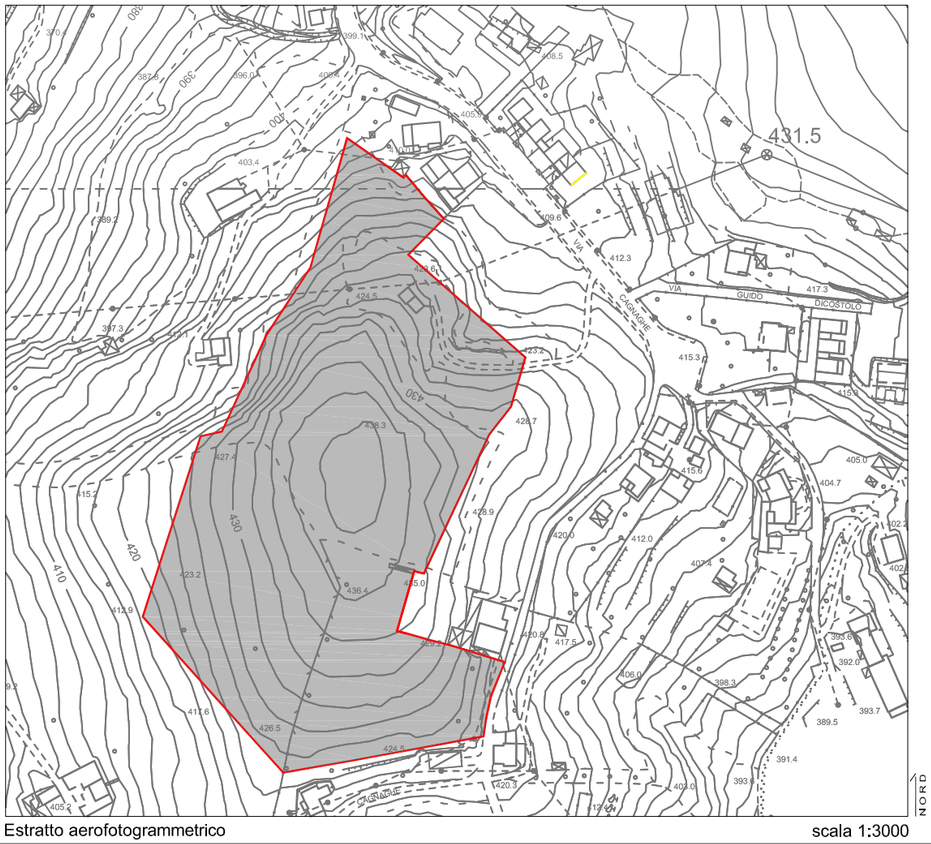
AdT 5C

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

Mappali:	fg.22 - 50,86, 51 parte, 220 parte, 304 parte, 305 parte
Superficie catastale stimata:	33.111 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	33.098 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3a - 3b
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe **II**, **III**



Estratto mappa catastale foglio n. 22 scala 1:3000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:3000

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:3000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

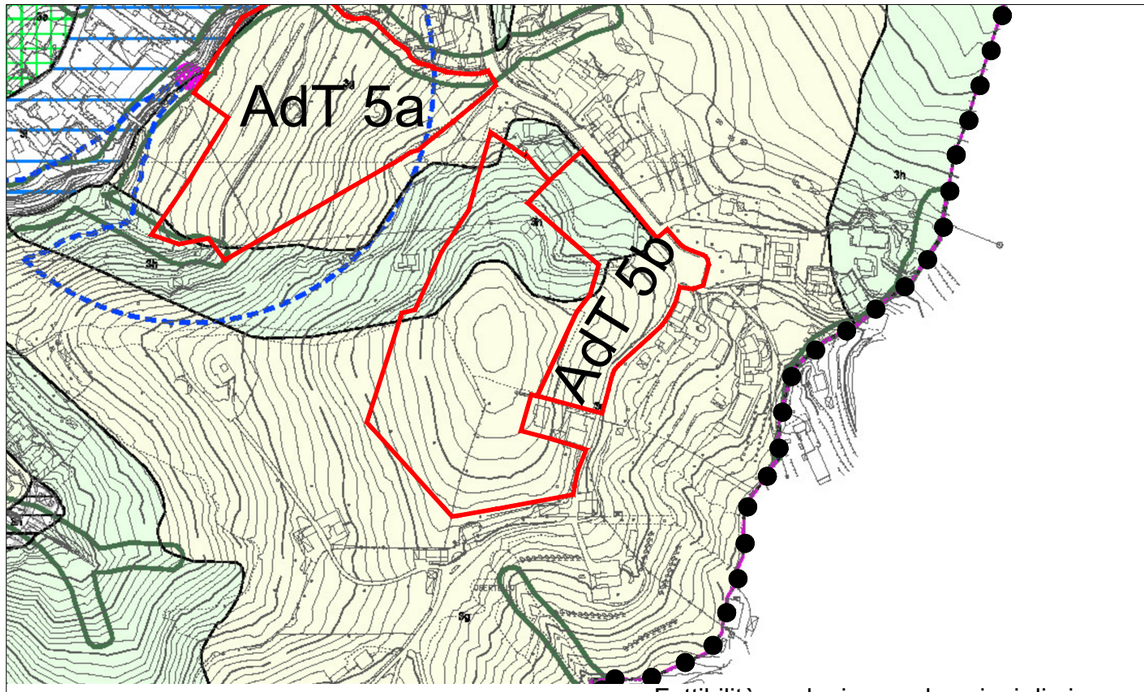
ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2013)

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

AdT 5c

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

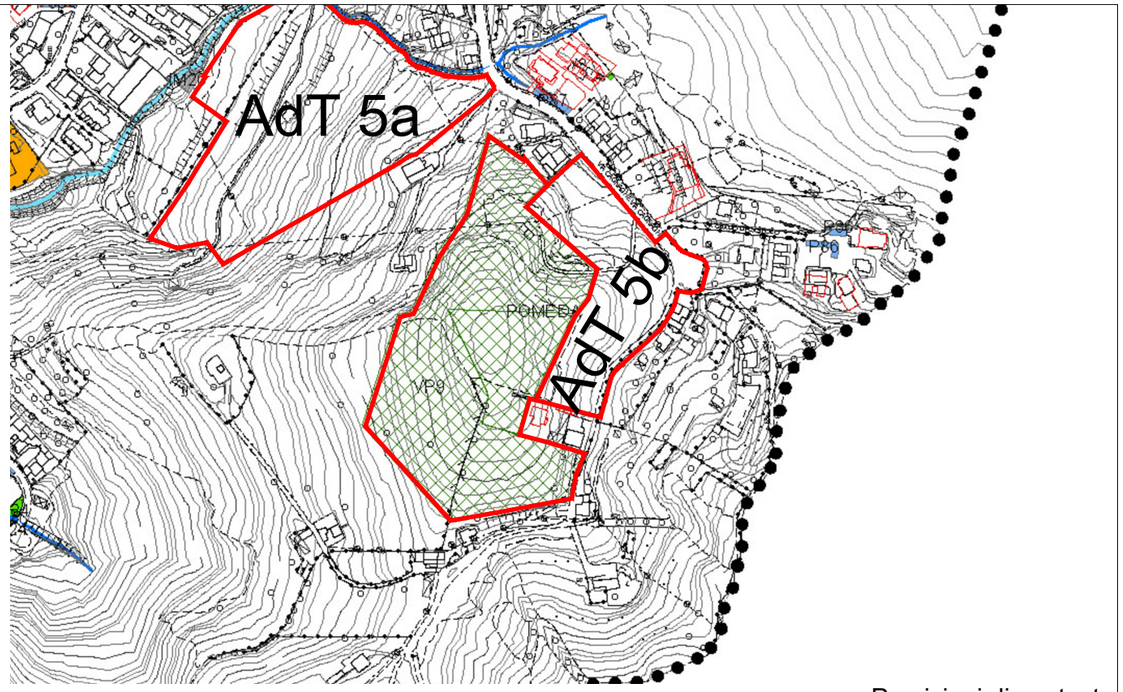
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati



Previsioni di contesto

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità

- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

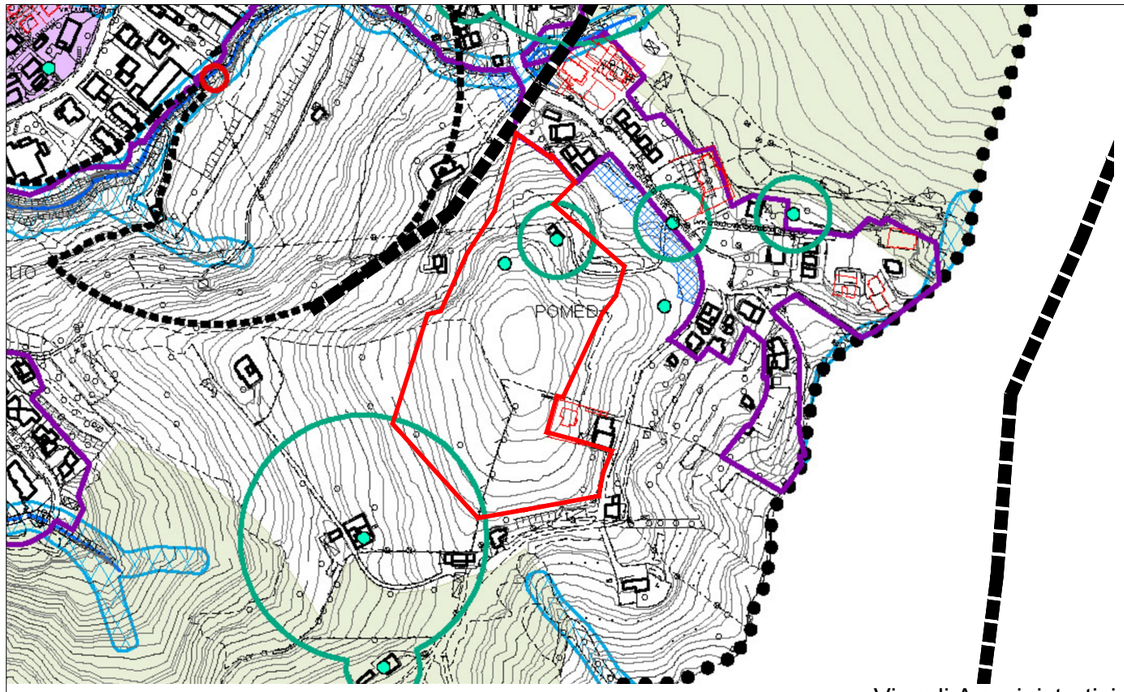
ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI
E VINCOLI PAESAGGISTICI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DELLE OSSERVAZIONI (2013)

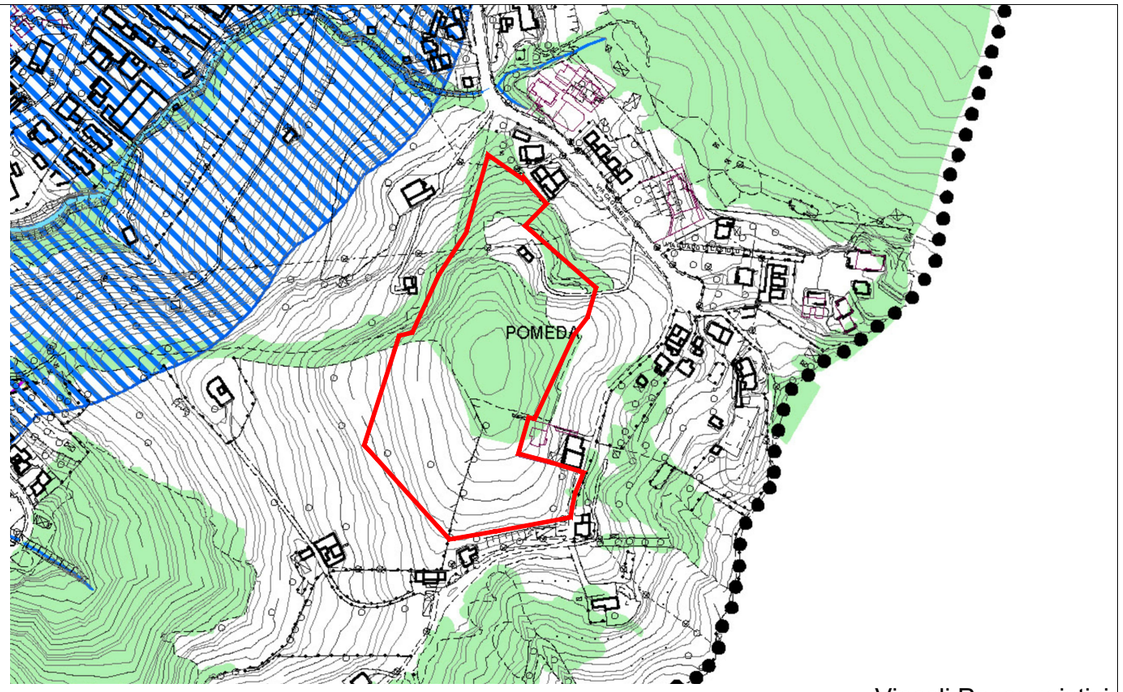
AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

AdT 5c

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico

Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";
2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";
3- Alloggi E.R.P. via Dante;
4- Alloggi E.R.P. via Gremone;
5- Alloggi E.R.P. via Pansera;
6- Alloggi E.R.P. via Roma;
7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);
8- Alloggi E.R.P. via Tasso;
9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;
10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;
11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;
13- Immobile ex - Cigolini;
14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/08/2007);
15- Municipio;
16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;
17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);
18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;
19- Uffici comunali;
20- Santuario Madre del Redentore;
21- Ex canonica, sede alpini;
22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";
23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;
24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);
25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;
26- Oratorio di Nobolli;
27- Canonica chiesa di S.Bernardino;
28- Chiesa di S.Bernardino;
29- Scuola dell'infanzia Pio X;
30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;
31- Cimitero di Sarezzo
41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano
33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa
34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo
35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
37 - Santella della Pietà
38 - Cappella di via Gremone
39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Nobolli: reperti preistorici e romani;
102 - Frazione Nobolli: epigrafe romana, centro storico;
103 - Frazione Nobolli: Ponte età romana;
104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;
105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;
106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;
107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;
108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;
109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;
110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;
112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;
113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;
114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;
115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;
116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);
A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritovamento anno 2016);
B - Ponte epoca romana;

scala 1:5000

Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

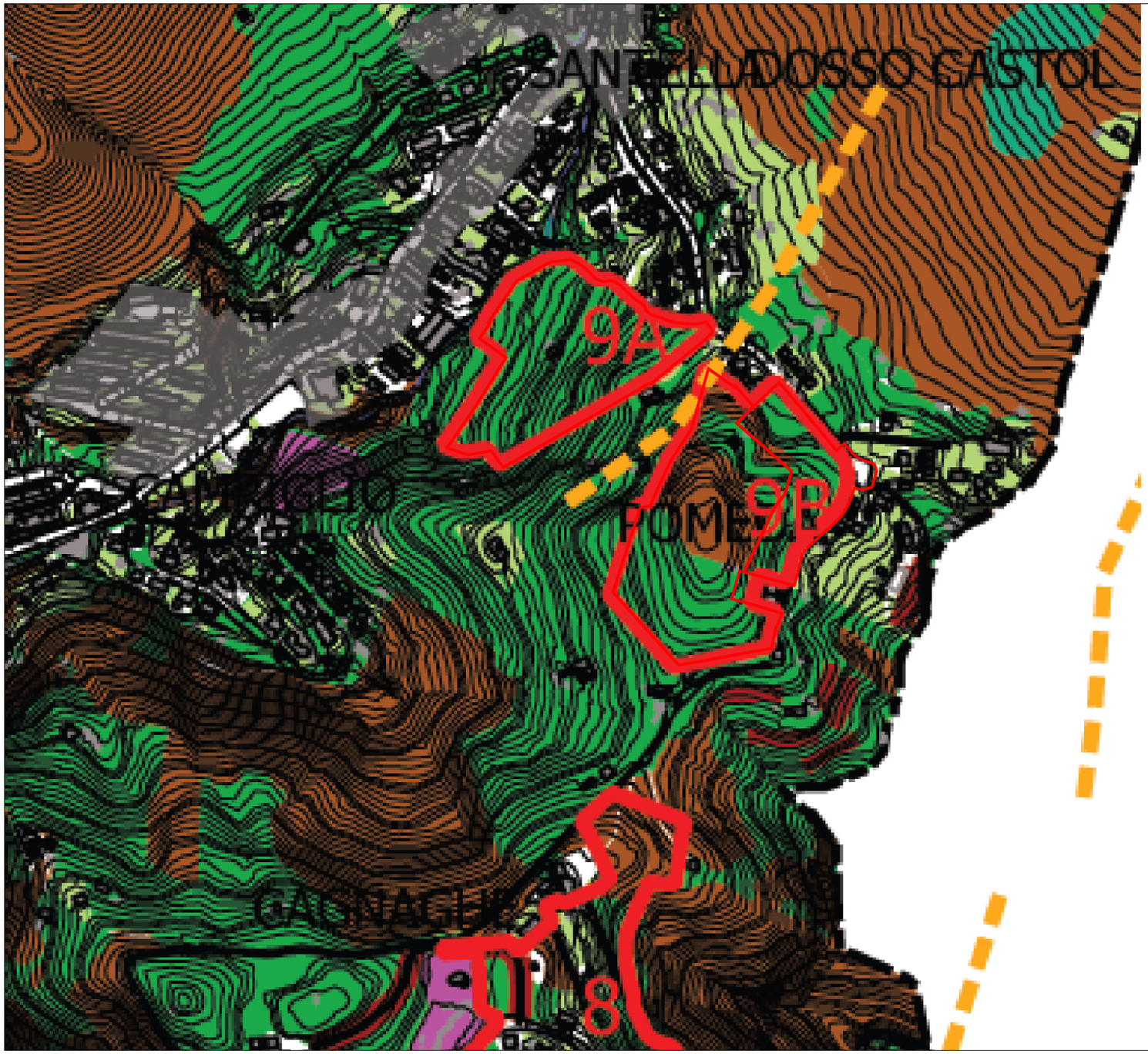
LOCALITA' POMEDA

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2013)

AdT 5C

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



Legenda

punti_conflitto_prov

elementi_lineari_rete_prov

- BS17 - Corridoi fluviali principali
- BS25 - Varchi insediativi a rischio
- BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

- Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione

principali_barriere_insediative

NB: la numerazione degli Ambiti di Trasformazione della Rete Ecologica Comunale riportata in questa tavola fa riferimento al Rapporto Ambientale di V.A.S.

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

LOCALITA' POMEDA

POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI ECOLOGICHE DELLA REC

INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA (2013)

AdT 5C

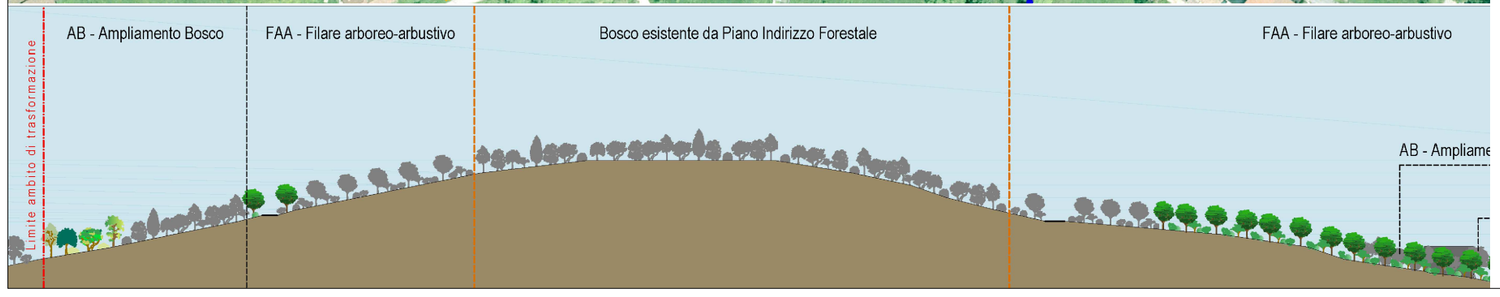
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

LEGENDA

- Ambiti di trasformazione
- Varco insediativo a rischio
- Confine comunale
- Delimitazione bosco da Piano Indirizzo Forestale
- Delimitazione verde per cessioni compensative
- Poligono edificatorio - area privata
- Parcheggi pubblici e piazza
- Parco
- Vedute
- Stagno

LEGENDA opere di mitigazione

- FAA - Filare arboreo-arbustivo
- FM - Filare monospecifico
- AB - Ampliamento Bosco
- Nuove connessioni suggerite per la REC
- Verde privato di connessione
- Verde privato
- Sottopasso faunistico



scala originale dell'elaborato 1:500/ 1:1.000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione a parco
- Aree cedute per compensazione
- Aree cedute da AdT 5b per servizi
- Aree di acquisizione onerosa

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

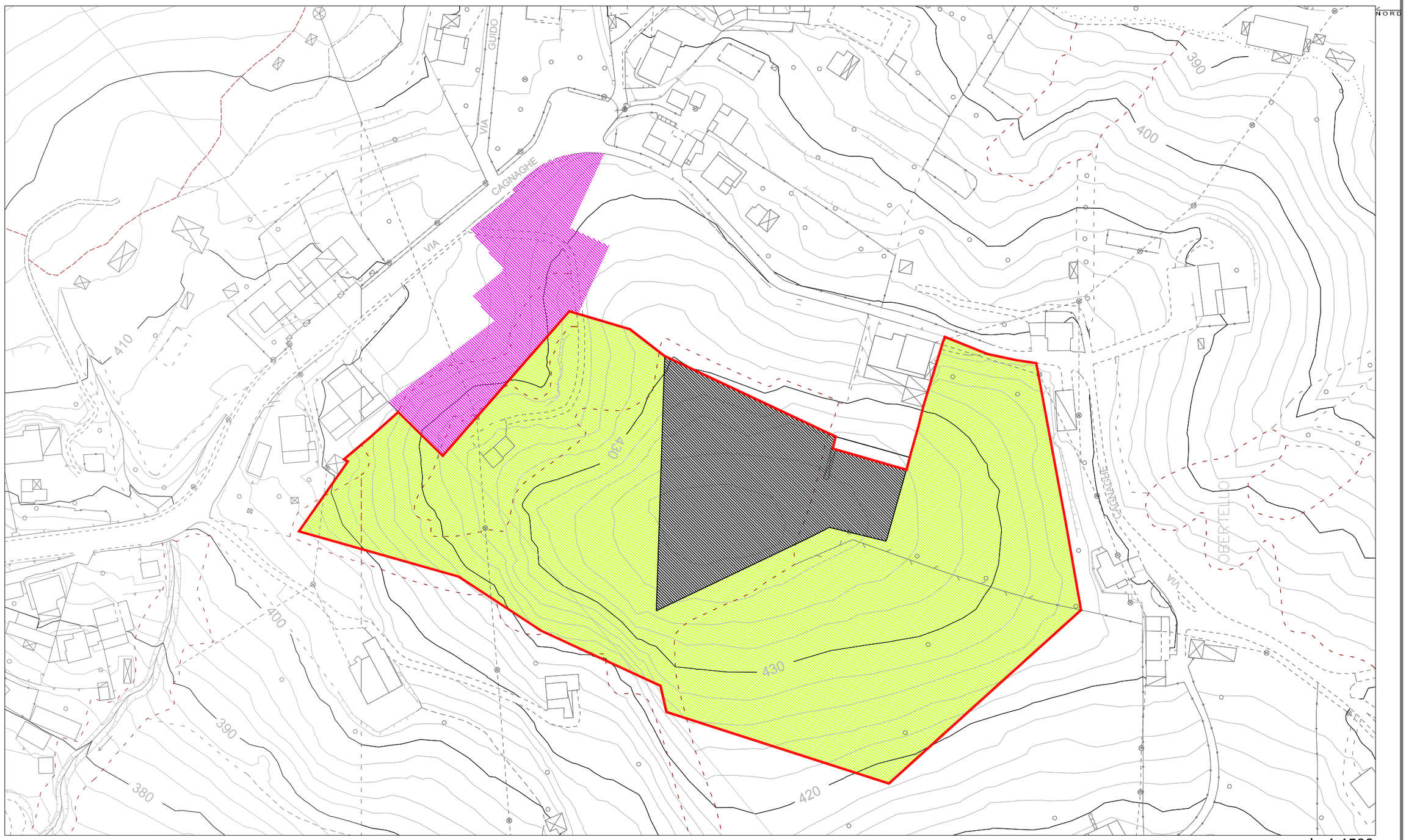
LOCALITA' POMEDA

INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2013)

AdT 5C

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



scala 1:1500

LEGENDA

- Ambito di trasformazione a parco
- Accesso secondario al parco
- Opere esterne all'ambito eseguite dall'AdT. 5b
- Area boscata da PIF da conservare
- Aree di mitigazione rispetto all'abitato
- Vedute
- Accesso principale al parco
- Servizi di ristoro e accoglienza
- Stagno

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

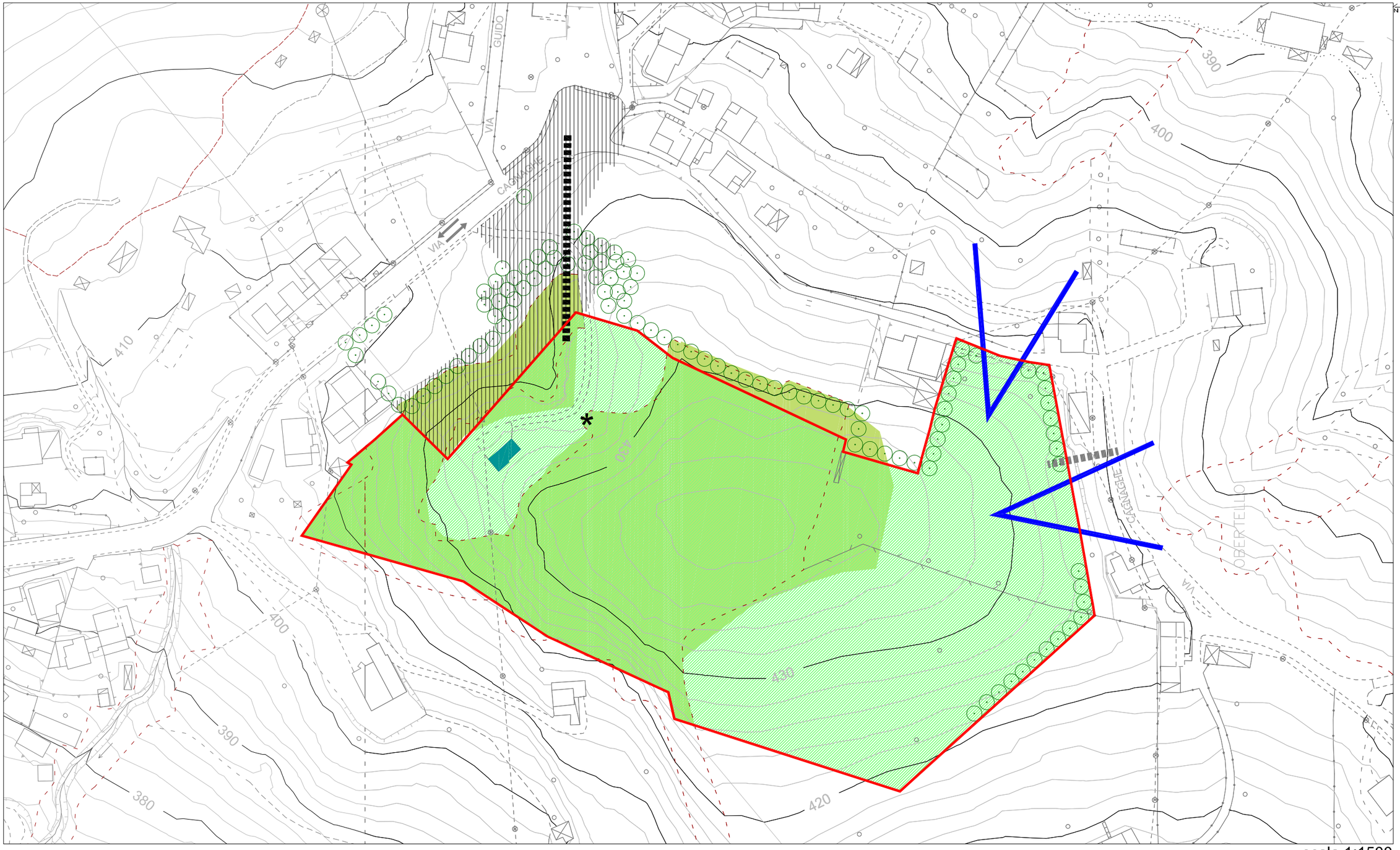
LOCALITA' POMEDA

AdT	5C

INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2013)

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



scala 1:1500

AMBITO – 5C

in località Pomeda, via Cagnaghe
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 9b.

Obiettivi generali

- realizzazione di un nuovo parco urbano pubblico;
- realizzazione di servizi di accoglienza e ristoro per migliorare la fruibilità del parco;
- tutela del "varco a rischio" della rete ecologica a sud-est;
- tutela del bosco (*PIF*) e dello stagno esistenti.

Destinazione d'uso

principale: **servizi ricreativi**;
complementare:
- servizi sportivi,
- servizi per il trasporto (parcheggi),
- servizi e impianti tecnologici,
- attività private di servizio,
- attività di ristorazione e di ristoro;
- alloggio dell'imprenditore o di custodia;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività direzionali; attività ricettive, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona; residenza.

Edificabilità

volume massimo edificabile nell'ambito: m^3 800,00, in ampliamento del fabbricato esistente;

Modalità d'attuazione:

intervento diretto dell'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni previste nel Piano dei Servizi.
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà: porre attenzione alla morfologia dell'area; alla relazione con i servizi per l'accesso e la fruizione pubblica del parco, previsti da realizzare nell'adiacente A.d.T. n.5B; concorrere a conservare e riqualificare il bosco esistente, compreso nel vigente P.I.F.; garantire la permeabilità del "varco a rischio" della rete ecologica a est, meglio identificato nell'allegato estratto "*Vincoli amministrativi*".
La progettazione del nuovo parco dovrà specialmente valorizzare la qualità paesaggistica dei crinali del poggio, assecondando le isoipse e tenendo in particolare conto la percepibilità del luogo dalla valle sottostante e le sue valenze simboliche.
In particolare dovrà essere rispettato:
- l'organizzazione prevista dei collegamenti pedonali principali con la piazza prevista e la viabilità esistente (*via Cagnaghe*);
- la conservazione delle vedute panoramiche verso il fondovalle a sud ed est;
- la conservazione e valorizzazione del piccolo stagno esistente;
- la mitigazione verso la nuova edificazione residenziale, prevista dall'A.d.T. 5B, e agricola esistente a valle (*sud*), mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti;
- la collocazione dei servizi di accoglienza e ristoro, mediante

il recupero e l'ampliamento del fabbricato esistente;

- la tipologia, gli allineamenti dell'edificio e il suo impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale** desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano la "*la salvaguardia degli ambienti prativi e pascolivi*" e "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", della Relazione, compresi in detto documento. Dovranno essere inoltre rispettate le specifiche indicazioni esecutive descritte nell'allegata tavola *"Potenziamento delle dotazione ecologiche della REC",* e negli altri elaborati dello *"Studio di dettaglio delle rete ecologica interferente con l'Ambito di Trasformazione n. 5b e 5c*".

c – Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora la realizzazione degli interventi previsti si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale.

d – Preliminarmente all'attuazione dell'intervento, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

e – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

g – Considerato che l'area è parzialmente interessata da boschi, preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito, oltre al sopra citato parere paesaggistico, anche la prescritta autorizzazione forestale all'eventuale trasformazione del bosco o di sue porzioni (*vedi Piano d'Indirizzo Forestale - P.I.F., approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017*).

h – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche ed ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di

riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..
i – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

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

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- realizzazione di **servizi di accoglienza e ristoro**, mediante il recupero e l'ampliamento del fabbricato esistente;
- realizzazione del **collegamento pedonale** con via Cagnaghe a sud;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 20,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, anche per le attrezzature ricreative e per il gioco; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Norme esecutive

a – il progetto di parco pubblico dovrà prevedere un'attenta tutela degli aspetti morfologici del luogo (*tutela del pendio collinare*); della possibilità di fruizione per le diverse classi d'età; della percezione paesaggistica, con particolare attenzione alla scelta delle specie arboree e arbustive da impiegare; delle esigenze di manutenzione e gestione;
b – i servizi di accoglienza e ristoro dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio almeno pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi culturali di classe B. L'eventuale alloggio dell'imprenditore o di custodia dovrà risultare funzionalmente integrato nel corpo edilizio principale e non dovrà prevedere aree pertinenziali esterne separate dal più generale complesso del parco pubblico;
c - eventuali depositi e magazzini (ricoveri attrezzi, ecc…), dovranno essere preferibilmente realizzati, in tutto o in parte, nel

sottosuolo.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

b – Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole, o piane con copertura "a giardino".

d - Non è consentita l'edificazione di accessori (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

e - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto del parco, dovranno essere, ove possibile, conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione circostante dall'interno del parco, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso edifici residenziali.

f - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

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

VIA F.LLI CAPPONI

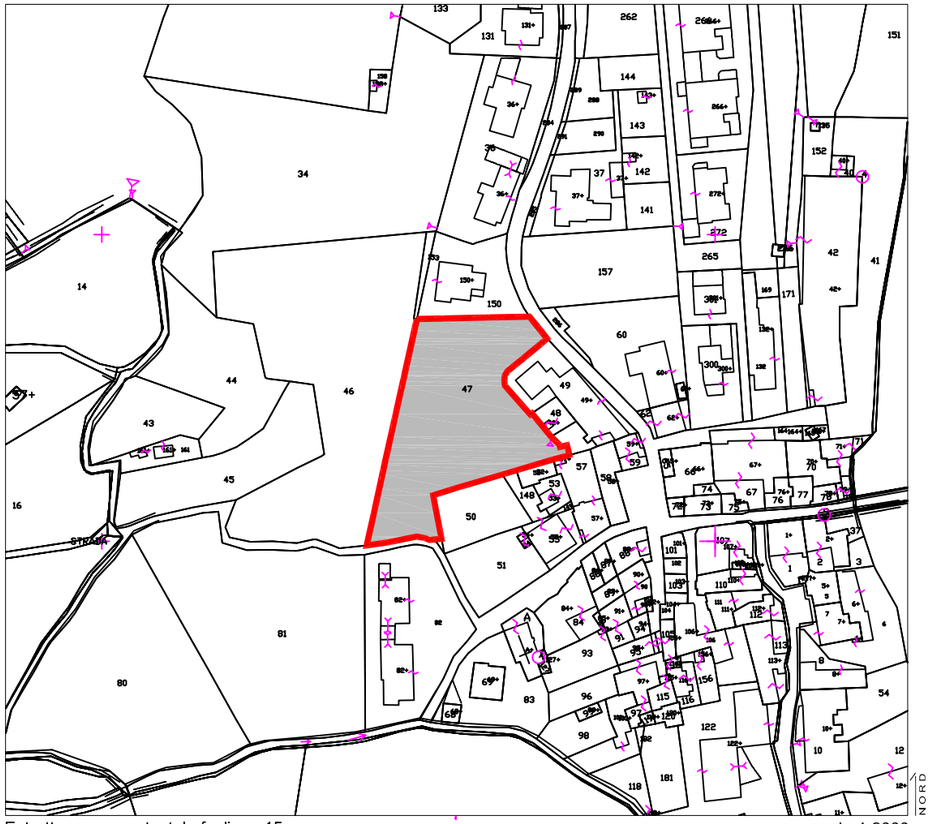
AdT	6

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

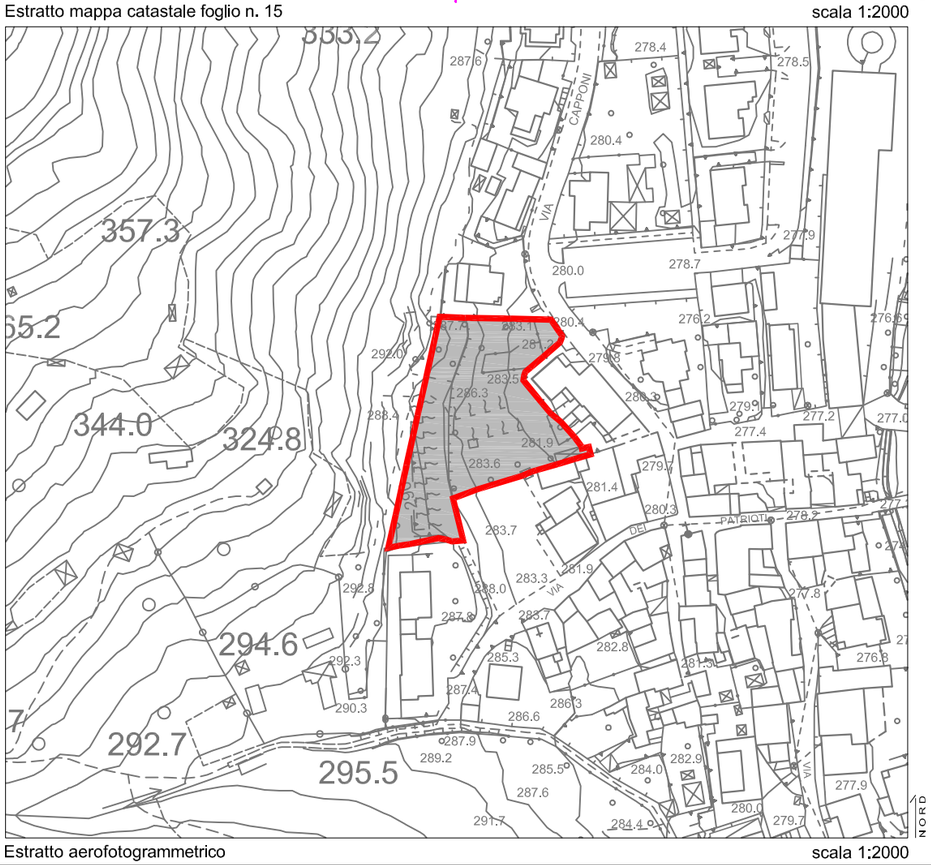
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

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

Mappali:	fg.15 - 47p
Superficie catastale stimata:	2.718 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	2.679 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3b
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe **III**



Estratto mappa catastale foglio n. 15 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

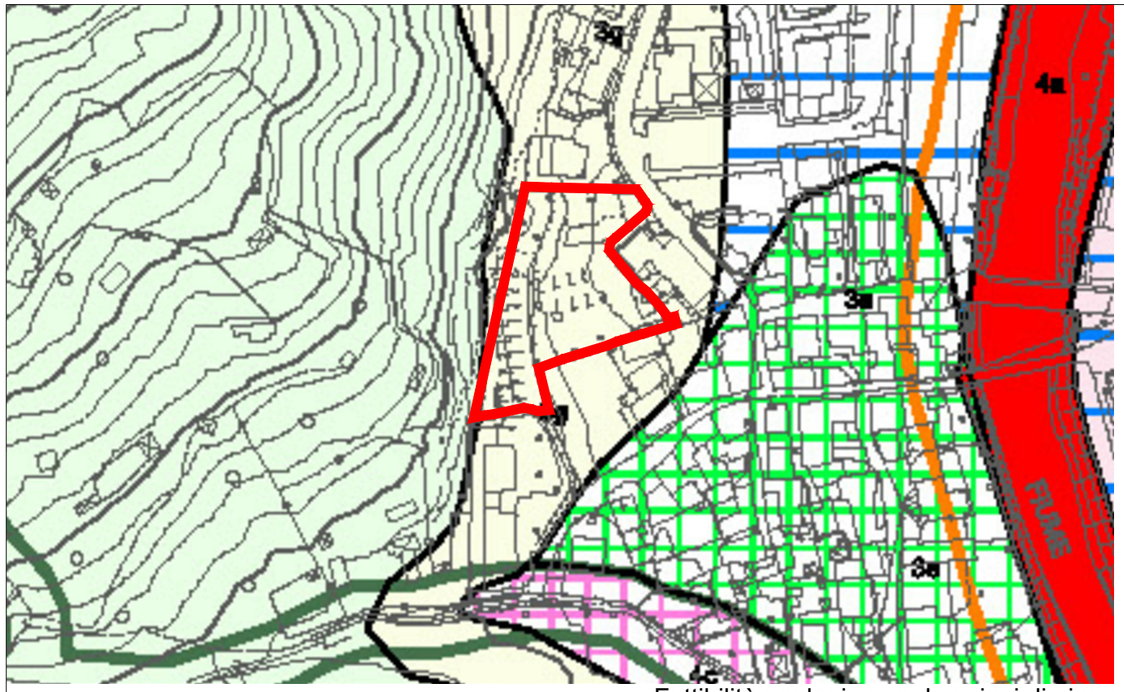
VIA F.LLI CAPPONI

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

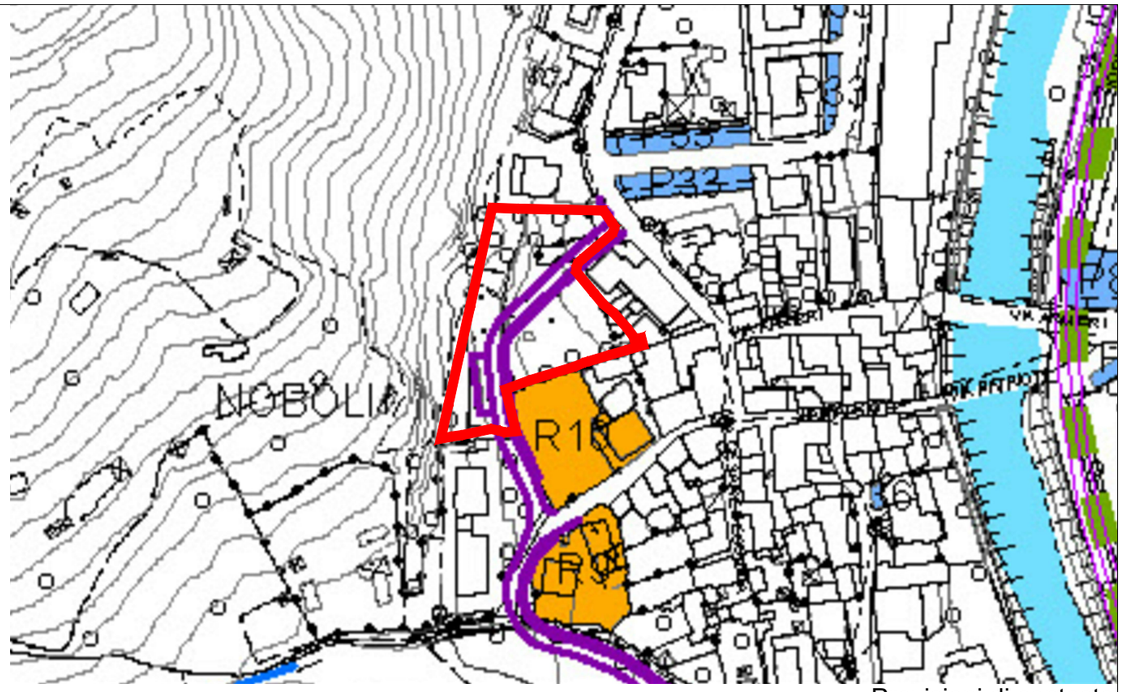
AdT 6

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano



Previsioni di contesto

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

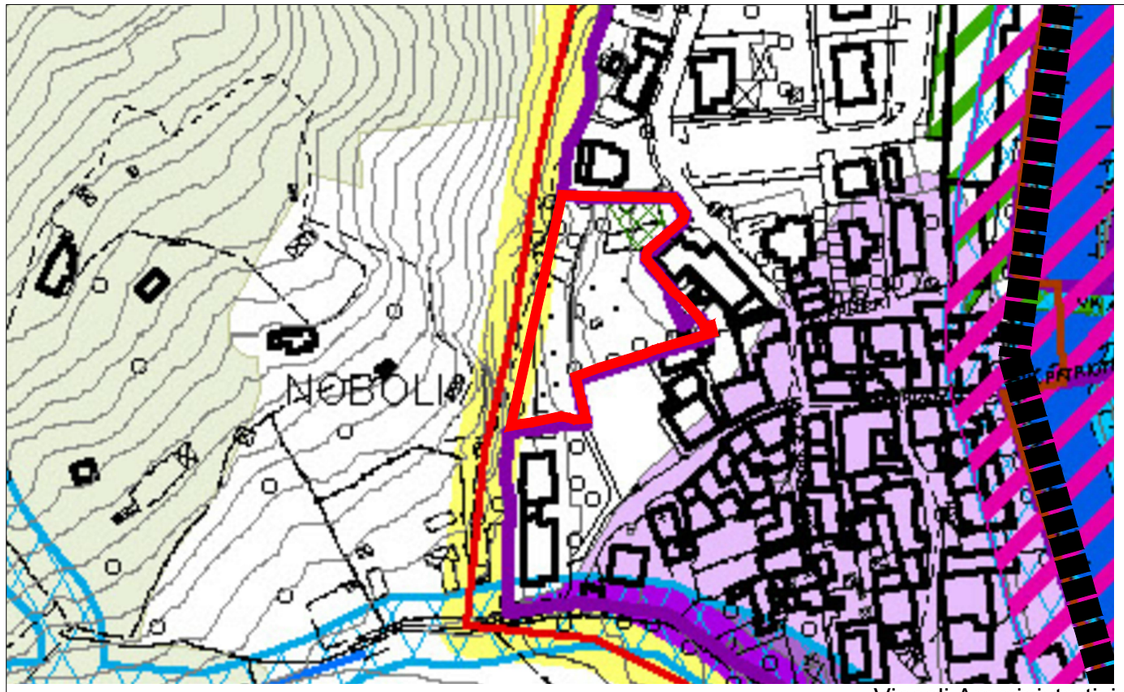
VIA F.LLI CAPPONI

ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

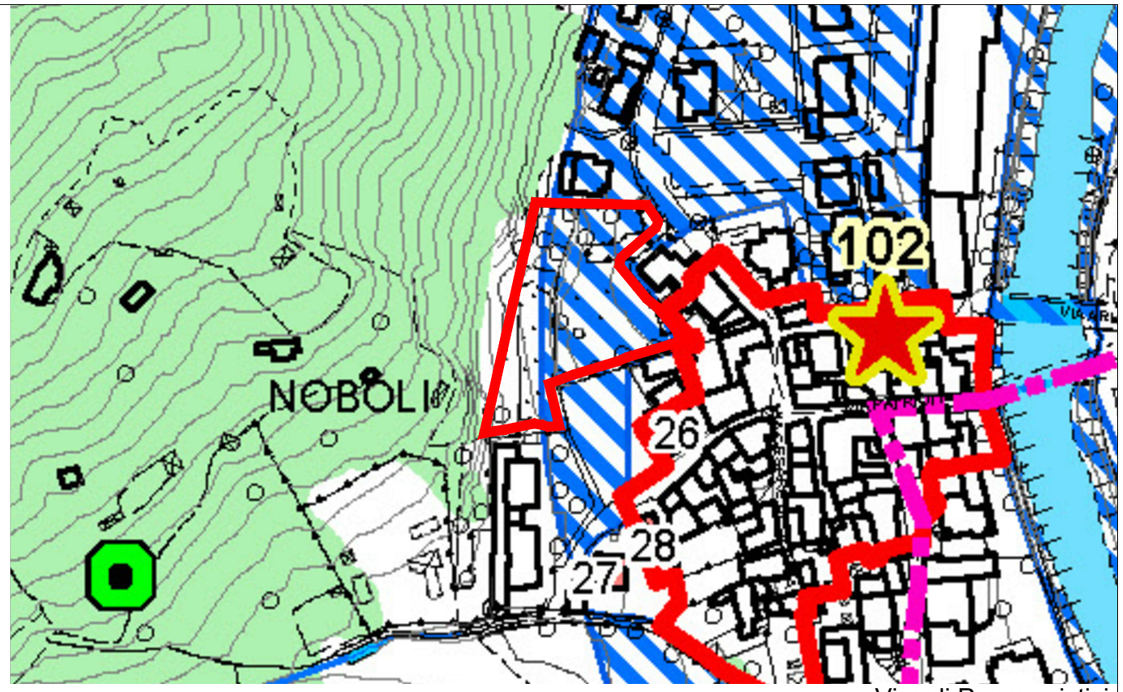
AdT 6

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico

Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/08/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Noboli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Noboli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassia;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (rinvenimento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:2000

LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Assi stradali da riqualificare
- Area Pubblica
- Passaggio pedonale
- Sede stradale in progetto (urbana locale: 5,5 m+1,5m)
- Parcheggi pubblici
- Accessi ai lotti
- Cessione area per strada
- Poligono edificatorio sedime indicativo con n° piani previsti
- Mitigazione

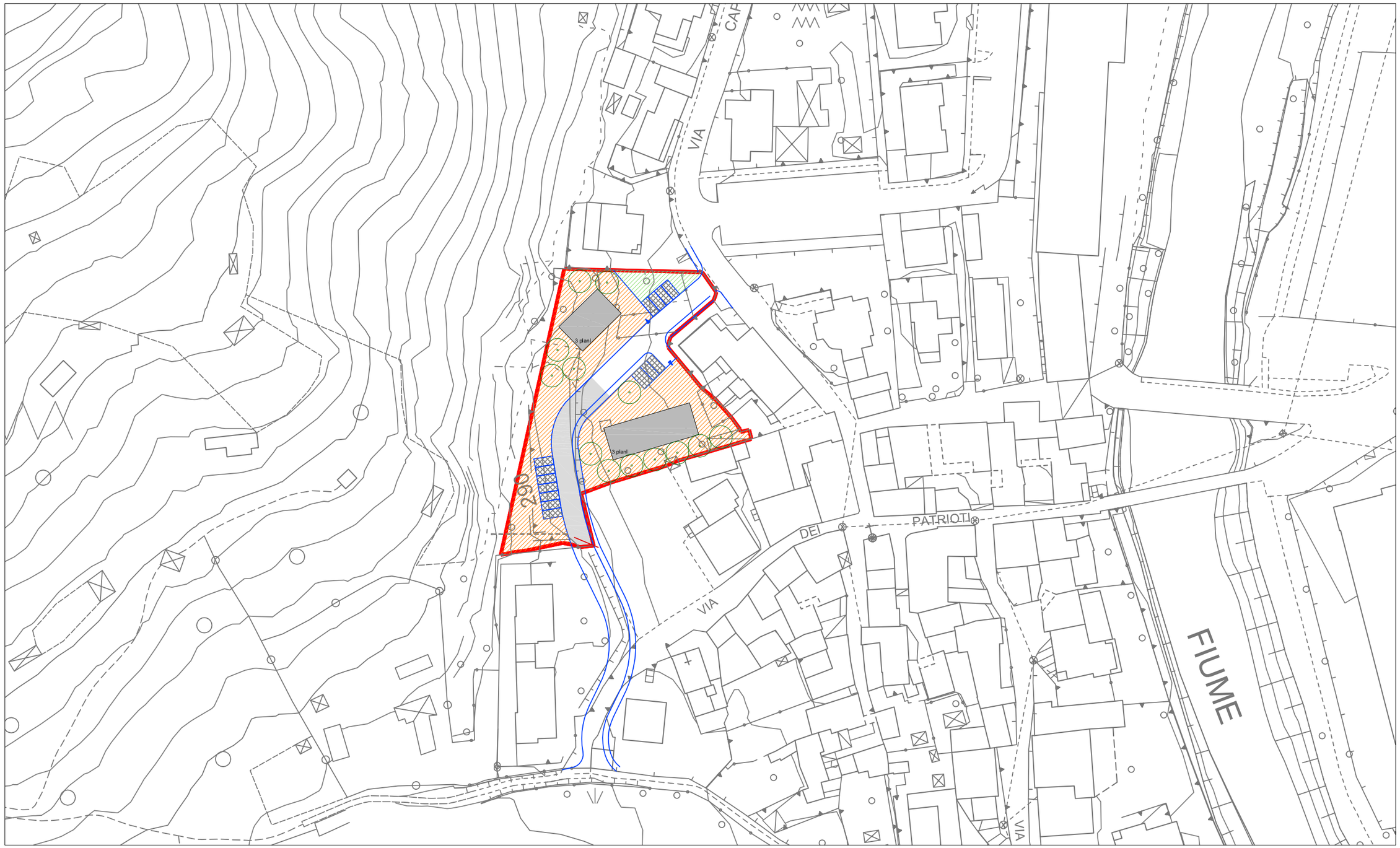
Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA F.LLI CAPPONI

AdT 6

INDIRIZZI PROGETTUALI
(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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



scala 1:1000

AMBITO – 6

Noboli, in via F.lli Capponi
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 6.

Obiettivi generali

- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di viabilità pubblica a servizio della nuova edificazione, d'accesso alle aree destinate a parcheggio e di futura connessione con il nuovo tracciato stradale previsto a sud;
- realizzazione di servizi (parcheggi), necessari alla destinazione d'uso prevista nei fabbricati e a integrazione dei servizi della frazione.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m^3 2.000,00, considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato storico, la sua conformazione e accessibilità, le caratteristiche dell'edificazione moderna adiacente.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A*., n.d.r.*).
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà concorrere a completare il margine verso monte dell'abitato di Noboli e realizzare quinte urbane aperte lungo la nuova viabilità di progetto, a ovest dell'abitato antico.
In particolare dovrà essere rispettata:
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari e pedonali principali e la possibilità di connessione con il nuovo tracciato stradale previsto a ovest dell'abitato antico di Noboli;
- la collocazione e l'estensione delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari e l'abitato antico.
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza di aree produttive a est e della

prevista realizzazione della nuova viabilità tangenziale a ovest dell'abitato antico di Noboli.

c – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, verso le pendici collinari e il centro storico di Noboli, prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

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

e – Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

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

i – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

l – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi

indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale previsti, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A. (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- cessione delle aree e realizzazione della **viabilità** carraia e pedonale pubblica di servizio all'edificazione (non inferiore a m^2 280), d'accesso alle aree destinate a parcheggio e cessione dell'area necessaria alla realizzazione del nuovo tracciato stradale previsto a sud;
- realizzazione del percorso pedonale pubblico a sud, di collegamento con le pendici collinari;
- opere di integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
– cessione delle aree per **verde pubblico**, a servizio della nuova edificazione e del quartiere, con superficie non inferiore a m^2 100,00.
- cessione delle aree e realizzazione parziale dei **parcheggi** a servizio della nuova edificazione e dell'abitato di Noboli, con superficie non inferiore a m^2 165,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".
- **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.
La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la sottrazione di suolo agricolo, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*" del Documento di Piano.

Altre norme di attuazione:

Altezza — non superiore a m 10,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade — non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel

rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (m 20,00 da via F.lli Capponi - vedi tav. 7).

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

Norme esecutive

a – lungo la nuova viabilità dovranno essere messi a dimora alberi, almeno di seconda grandezza, disposti a filare e scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*";

b – il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta tutela della percezione paesaggistica verso le pendici collinari, con particolare attenzione alla scelta delle specie arboree e arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione pubblica.

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

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

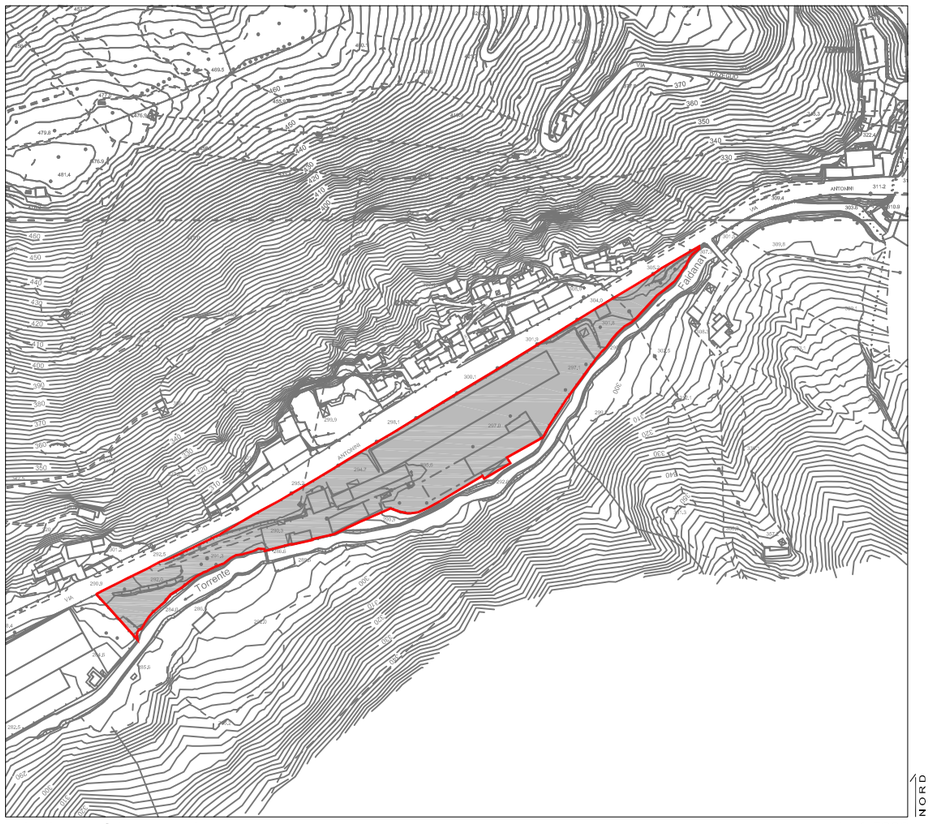
e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

g - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per

posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.
Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata, alla mitigazione della percepibilità dell'edificato rispetto alle pendici collinari e il centro storico, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.
h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Estratto mappa catastale foglio n. 35 scala 1:5000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

AdT	7

INQUADRAMENTO

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

Mappali:	fg.35 - 24,25,26p,27p,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,42,62,63p
Superficie catastale stimata:	23.184 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	23.184 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3c(parte),3d(parte),4a(parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta, molto alta (parte)
Classi acustiche:	classe **III**,V, VI

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

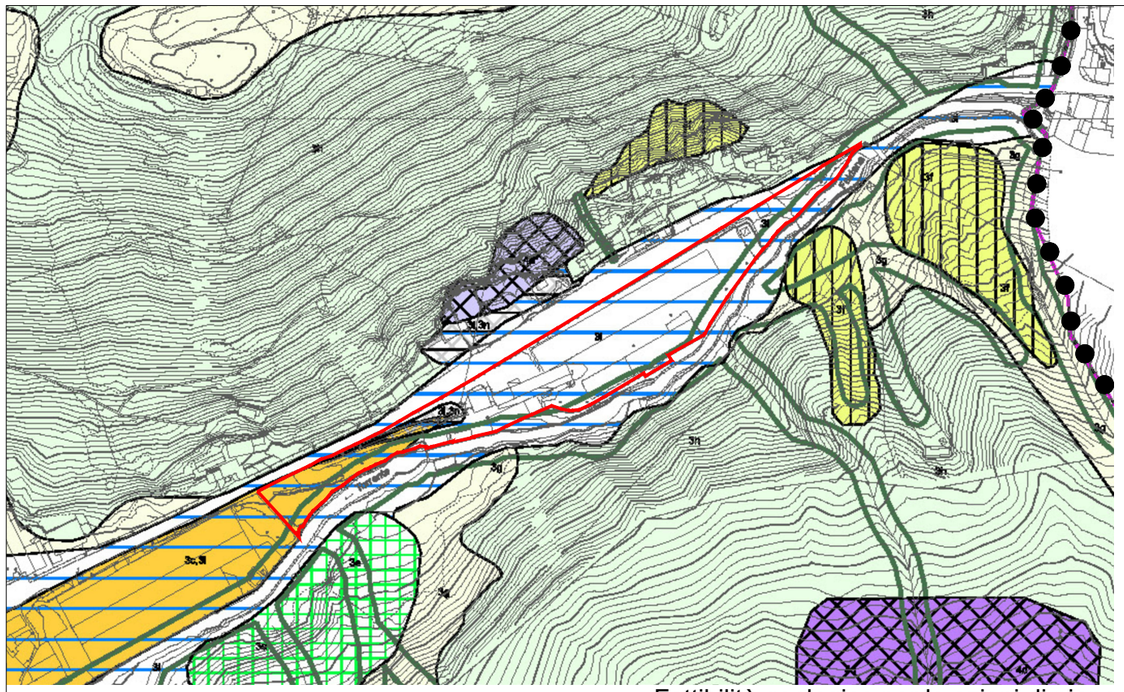
VIA ANTONINI
ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2013)

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

AdT 7

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

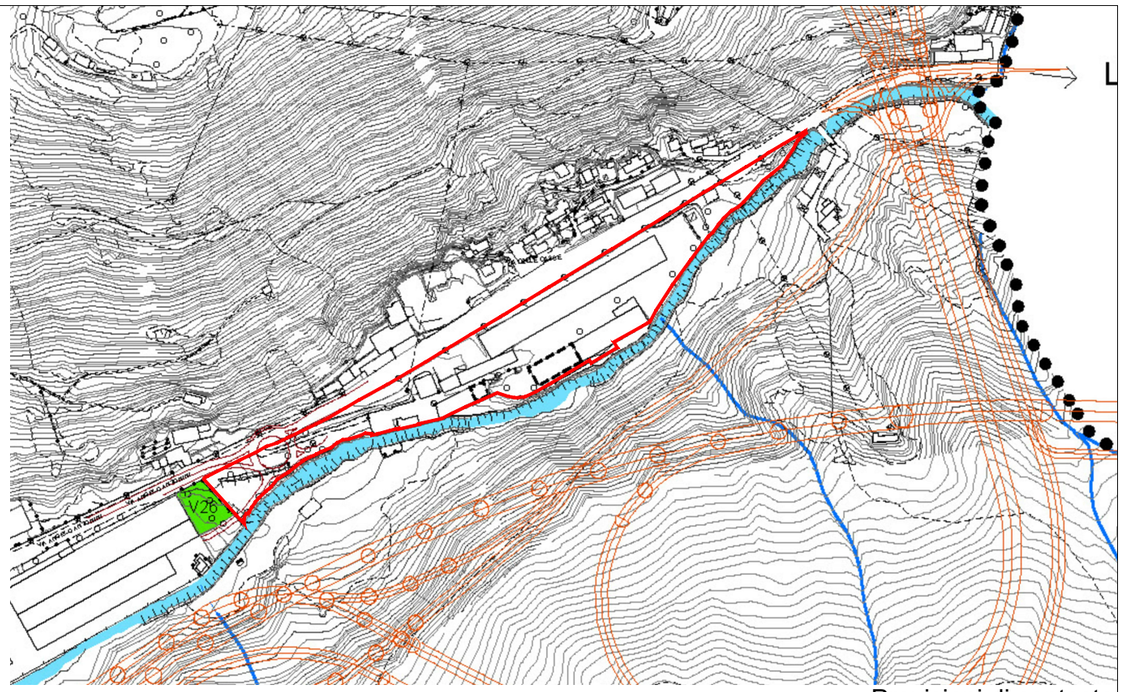
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati



Previsioni di contesto

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità

- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

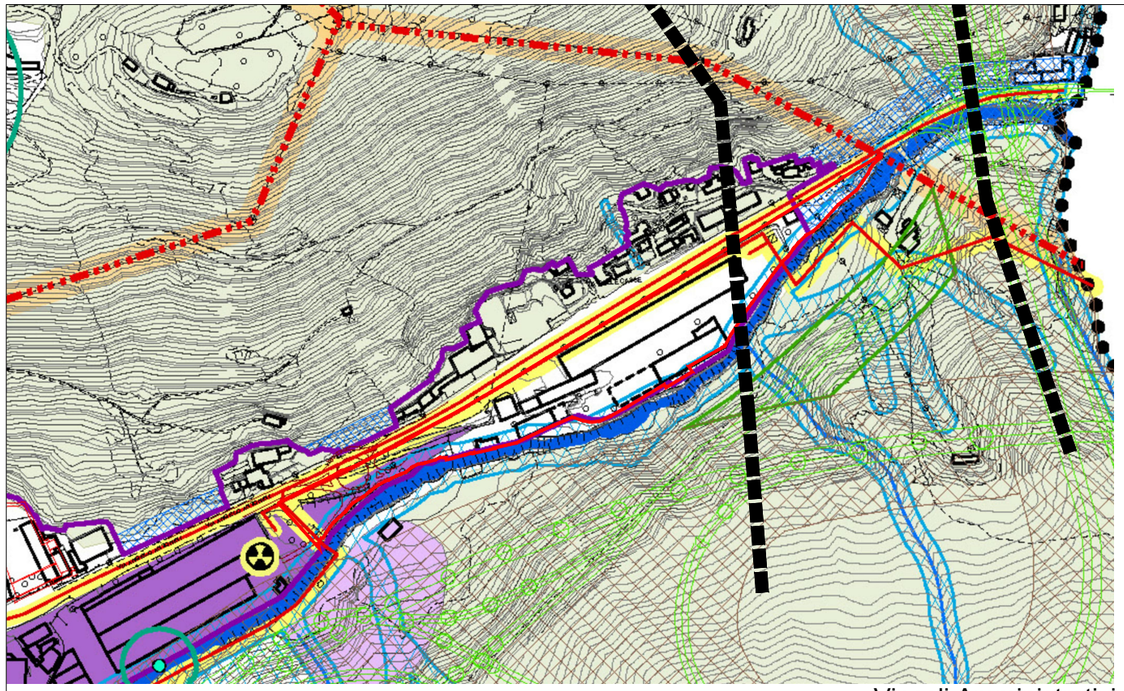
ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (2013)

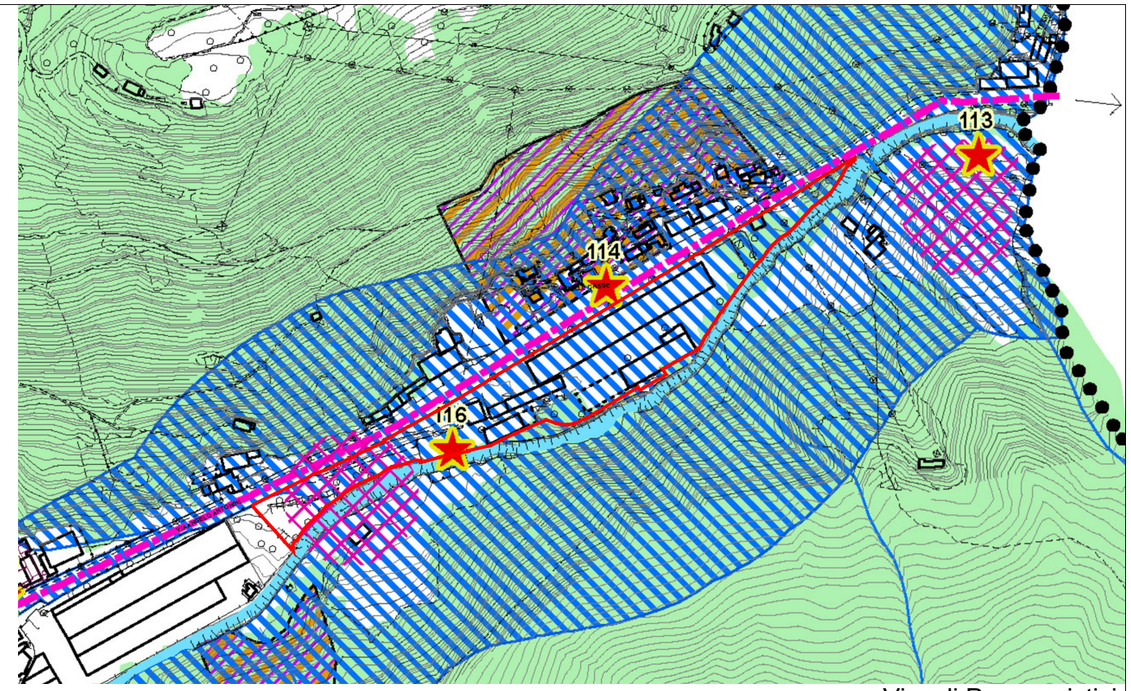
AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

AdT 7

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico

Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";
2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";
3- Alloggi E.R.P. via Dante;
4- Alloggi E.R.P. via Gremone;
5- Alloggi E.R.P. via Pansera;
6- Alloggi E.R.P. via Roma;
7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);
8- Alloggi E.R.P. via Tasso;
9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;
10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;
11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;
13- Immobile ex - Cigolini;
14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/06/2007);
15- Municipio;
16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;
17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);
18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;
19- Uffici comunali;
20- Santuario Madre del Redentore;
21- Ex canonica, sede alpini;
22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";
23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;
24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);
25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;
26- Oratorio di Noboli;
27- Canonica chiesa di S.Bernardino;
28- Chiesa di S.Bernardino;
29- Scuola dell'infanzia Pio X;
30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;
31- Cimitero di Sarezzo
41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano
33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa
34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo
35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
37 - Santella della Pietà
38 - Cappella di via Gremone
39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Noboli: reperti preistorici e romani;
102 - Frazione Noboli: epigrafe romana, centro storico;
103 - Frazione Noboli: Ponte età romana;
104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;
105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;
106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;
107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;
108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;
109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;
110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;
112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;
113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;
114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;
115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;
116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);
A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritrovamento anno 2016);
B - Ponte epoca romana;

scala 1:5000

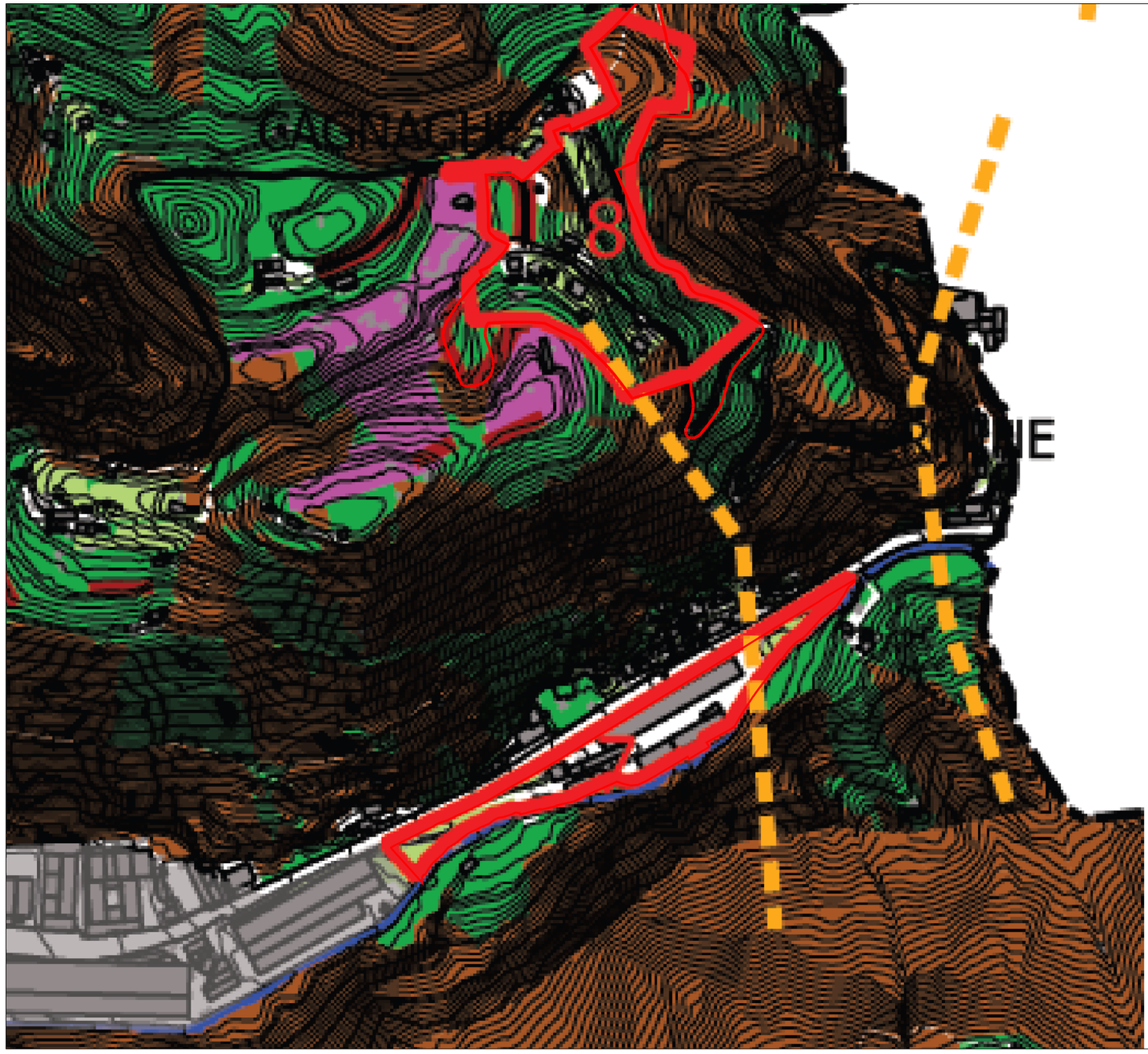
Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

AdT 7

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

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



Legenda

punti_conflitto_prov

elementi_lineari_rete_prov

- BS17 - Corridoi fluviali principali
- BS25 - Varchi insediativi a rischio
- BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

- Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione

principali_barriere_insediative

scala 1:5000

LEGENDA

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

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA ANTONINI

AdT	7

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

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

scala 1:2000

LEGENDA

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

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

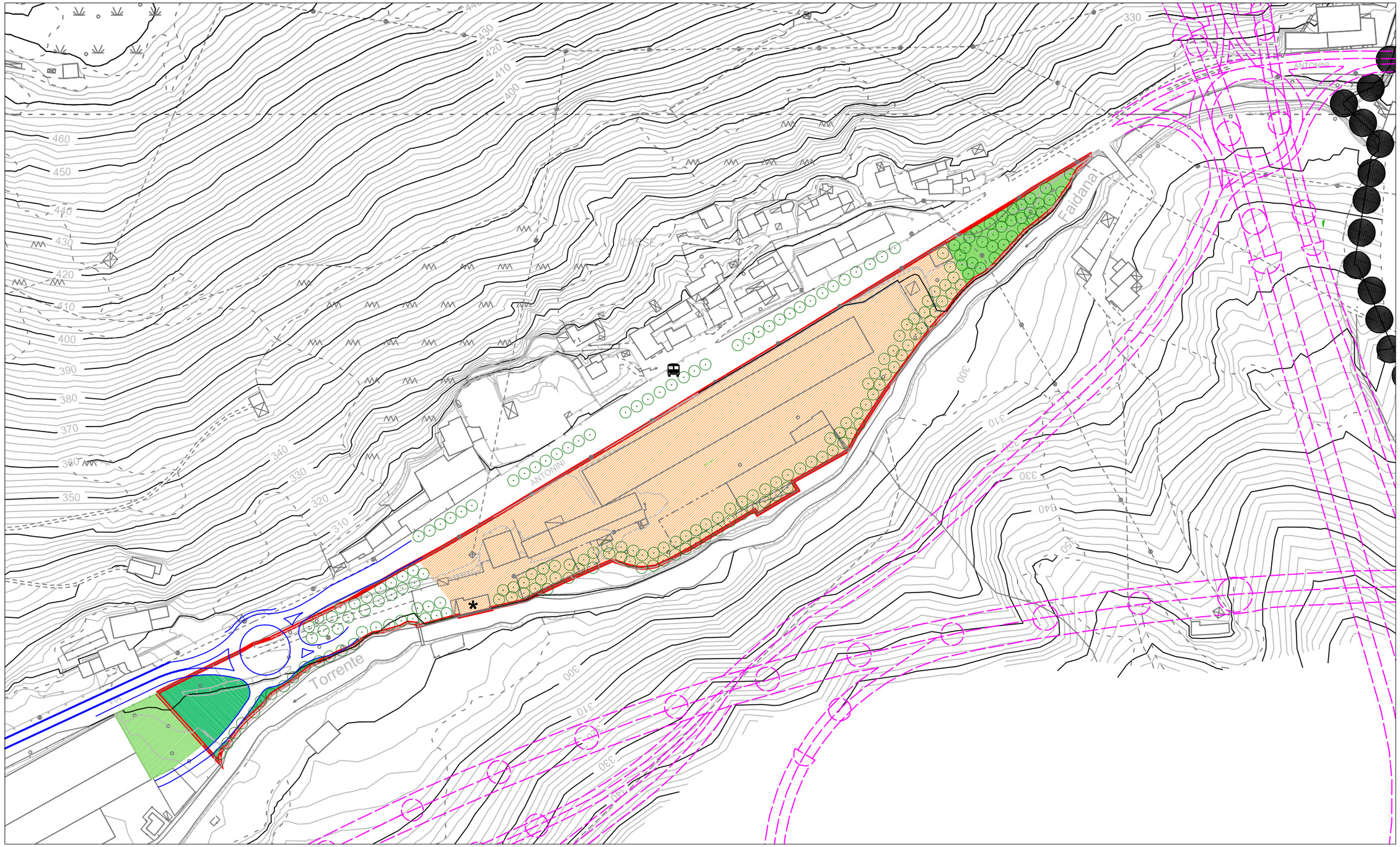
VIA ANTONINI

INDIRIZZI PROGETTUALI

AdT 7

MODIFICATO DALLA PRIMA VARIANTE (2019)

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



scala 1:2000

AMBITO – 7

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

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

Obiettivi generali

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

Destinazione d'uso

principale: **attività produttive o attività terziarie-commerciali**; tali destinazioni d'uso sono alternative;
complementare:
- depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso,
- attività di autotrasporto,
- artigianato di servizio,
- residenza dell'imprenditore e/o di custodia;

limitatamente alla destinazione d'uso principale per attività terziarie-commerciali sono consentite anche:
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività private di servizio,

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

Edificabilità

superficie lorda di pavimento non superiore al 130% della superficie lorda di pavimento esistente, rapporto di copertura non superiore a m²/m² 0,50 incrementabile a m²/m² 0,60 attraverso adeguata compensazione economica e/o in termini di realizzazione di opere per la quota eccedente (+10%) indipendentemente dalla destinazione d'uso, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche

dell'edificazione adiacente e la contiguità con aree agricole.

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

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

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

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica del possibile rischio idrogeologico e di vulnerabilità dell'acquifero (classe 4a, 3c, 3f).
c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

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

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

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

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

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

- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
– cessione delle aree destinate a **verde** pubblico, **di tutela fluviale** ed **ecologica**, e realizzazione delle necessarie opere per il loro recupero ambientale;
- realizzazione **parcheggi**, a uso pubblico e/o privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 17 delle N.A.;
- **partecipazione economica compensativa** alla realizzazione d'interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo.
La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la riconversione ovvero ampliamento del sito industriale dismesso, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*" del Documento di Piano e tenuto conto della destinazione d'uso prevista per l'intervento.
La partecipazione economica compensativa è dovuta nei casi di cambio di destinazione d'uso dell'ambito, comprensivo di eventuali incrementi della superficie lorda di pavimento, con destinazione produttiva per la sola parte in incremento.
Al fine di trovare un'adeguata compensazione economica relativa all'incremento del rapporto di copertura (+0,10%) rispetto a m²/m² 0,50, originariamente previsti dal P.G.T., si ritiene possibile fare riferimento al meccanismo stabilito per la determinazione della partecipazione economica compensativa al fine di valutarne la ragionevolezza.

Altre norme di attuazione:

Altezza	non superiore a m 8,50, misurata dalla quota media di via Antonini, misurata nel tratto antistante il "*poligono edificatorio*", identificato nell'allegato elaborato grafico "*Indirizzi progettuali*", comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
Distanza dai confini	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
Distanza dalle strade	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (all'esterno del predetto "*poligono edificatorio*", m 20,00 da via Antonini).
Distanza dagli edifici	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.
Distanza dai corpi idrici	non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del

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

Norme esecutive

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

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

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

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

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

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

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

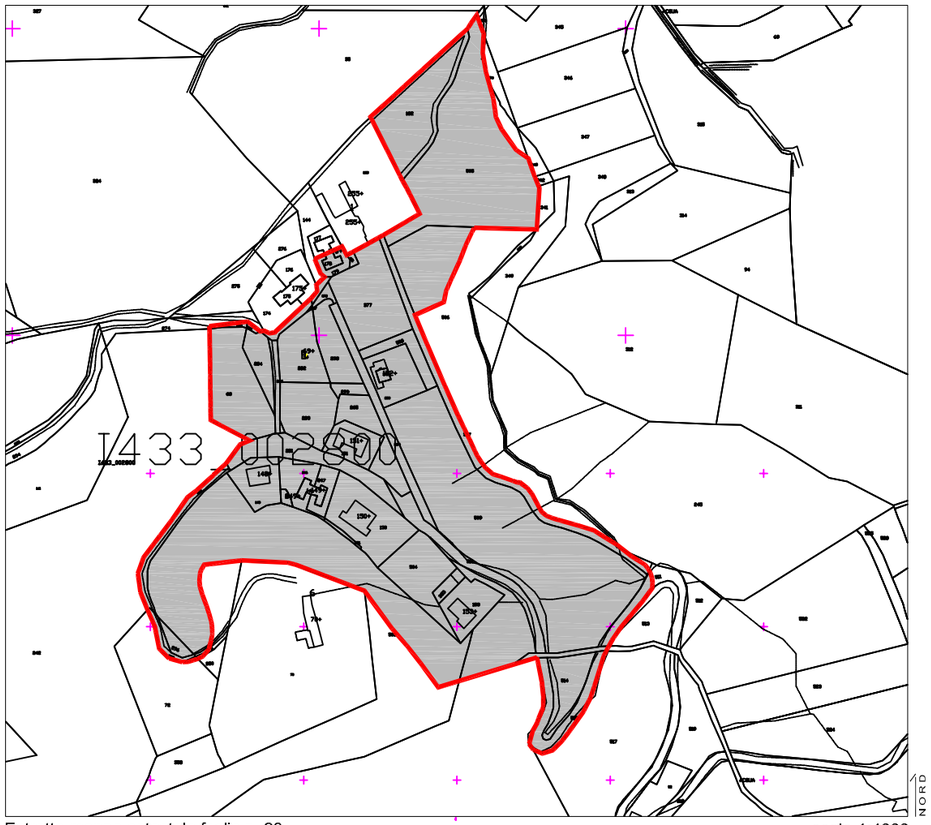
c - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

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

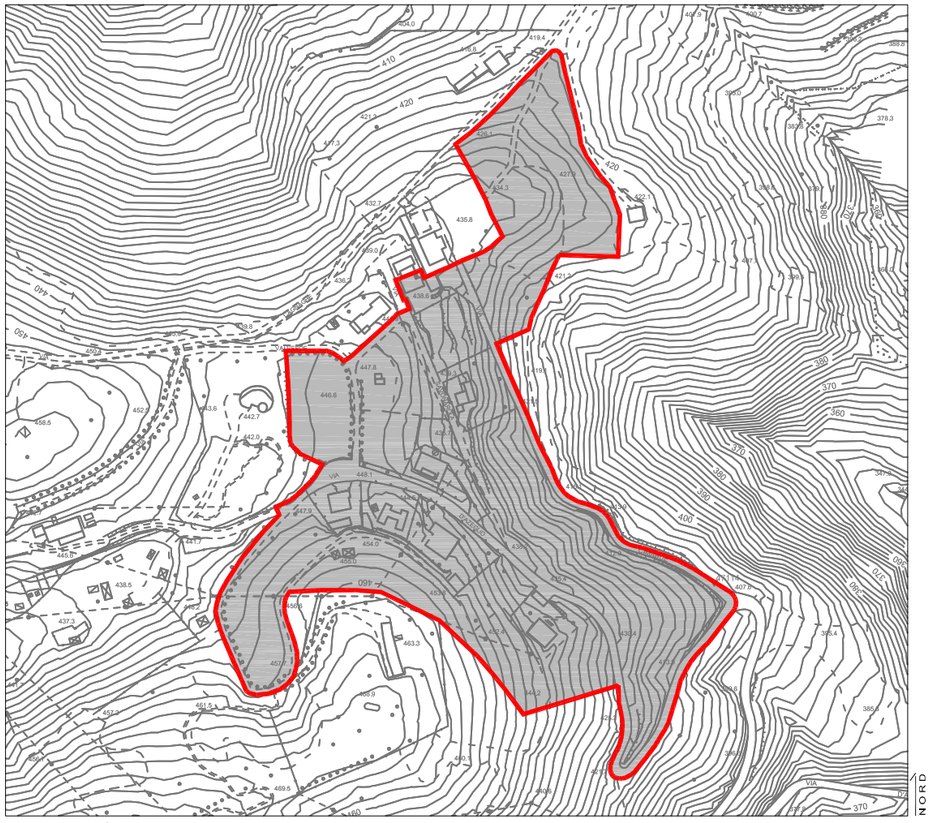
e - I parcheggi privati e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle N.A..

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

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



Estratto mappa catastale foglio n. 28 scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:4000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA CAGNAGHE

INQUADRAMENTO

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

AdT	8

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

Mappali:	fg.28 -182,505,506p,507,178,179,351,377,508,152,253,509,378, 287,69,298,282,286,284,68,285,288,283,299,265,151,264,281,278 148,249,246,247,149,150,251,504,503p,353,153,279,296,297,516p,,514,515,511p
Superficie catastale stimata:	58.955 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	59.661 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3a(parte),3b(parte),3i(parte), 4a(parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	Alta
Classi acustiche:	classe **II, III**

LEGENDA

Ambito di trasformazione

Estratto ortofoto scala 1:2000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

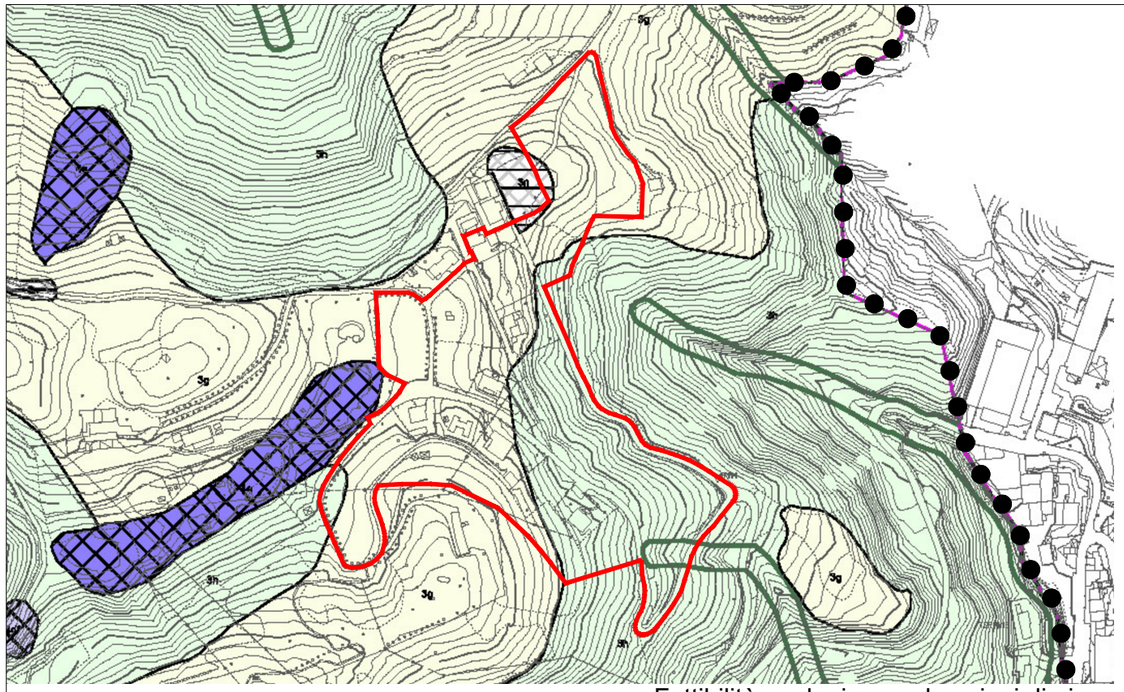
VIA CAGNAGHE

ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA E PREVISIONI DI CONTESTO

AdT 8

AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

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



Fattibilità geologica per le azioni di piano

LEGENDA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

- 4a - Aree RP-P3/H del PGRA esterne all'edificato esistente
- 4b - Aree a pericolosità idraulica molto elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (Aree Ee del PAI)
- 4c - Aree interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H4 (Aree Ca del PAI)
- 4d - Aree soggette a crolli o caduta massi (Aree Fa del PAI)
- 4d* - Area di frana attiva, coni e falde di detrito attivi (Aree Fa del PAI)
- 4e - Aree interessate da carsismo profondo

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3a - Aree RP-P3/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a* - Aree RP-P2/H del PGRA interne all'edificato esistente (aree a rischio R4 del PGRA)
- 3a** - Aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3b - Aree RP-P1/L del PGRA e aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il F. Mella valutate in base a precedenti studi idraulici ed eventi storici
- 3c - Aree a pericolosità idraulica elevata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Eb del PAI)
- 3d - Aree a pericolosità idraulica media o moderata lungo il reticolo secondario collinare e montano definite da precedenti studi idraulici (area Em del PAI)
- 3e - Aree potenzialmente interessate da trasporto di massa e flusso di detrito su aree di conoide a pericolosità idraulica H3 (area Cn del PAI)
- 3f - Area di frana quiescente (area Fq del PAI)
- 3g - Aree con versanti mediamente acclivi e di pregio paesaggistico (aree boscate e di pascolo) impostati su coperture detritico-colluviali e depositi eluviali
- 3h - Aree con versanti da mediamente acclivi ad acclivi, prevalentemente rocciosi
- 3i - Aree di fondovalle ad elevata vulnerabilità dell'acquifero
- 3l - Aree di frana inattiva (area Fs del PAI)
- 3m - Aree estrattive attive o dismesse
- 3n - Aree con riporti di materiale, aree colmate

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

- Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.
- Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile vigente.
- Proposta di nuova zona di rispetto del pozzo Uberti in attesa di validazione da parte degli enti.

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore

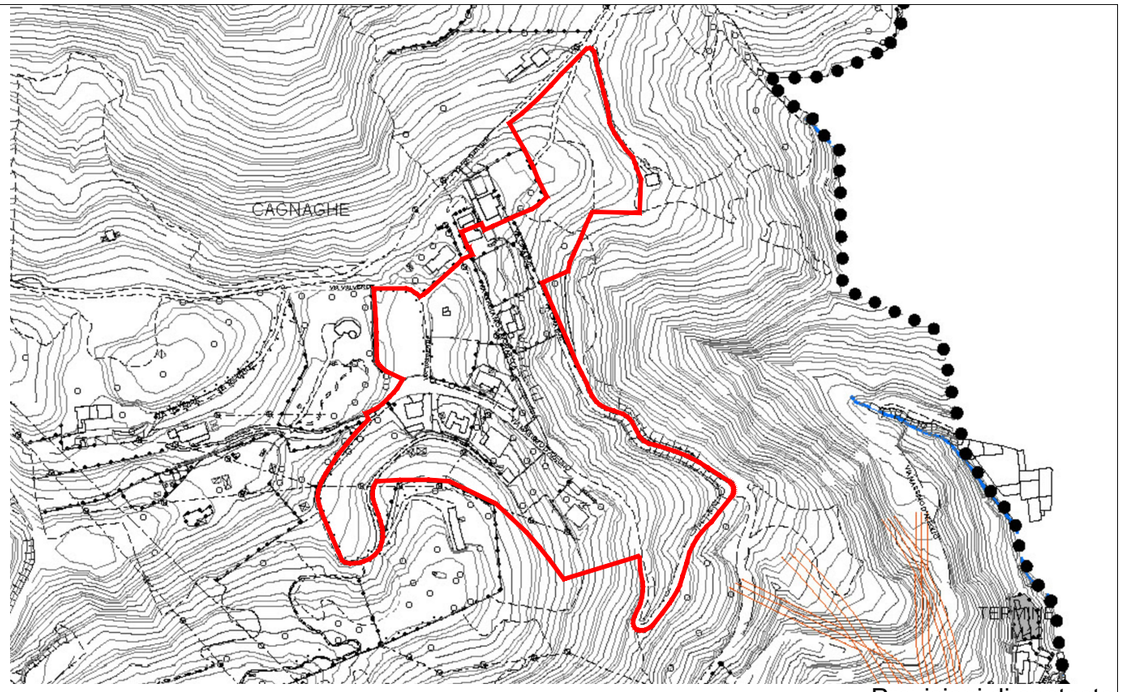
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

INSTABILITÀ

- Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c - Zona potenzialmete franosa o esposta a rischio frana

CEDIMENTI

- Z2a - Zona con terreni di riporto poco addensati



Previsioni di contesto

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Servizi STATO DI FATTO

AM - Servizi amministrativi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

AS - Servizi assistenziali
- Bacino utenza sovracomunale

C - Servizi per la cultura e il tempo libero
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

I - Servizi per istruzione
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ES - Servizi per l'edilizia sociale
- Bacino utenza comunale

SA - Servizi sanitari
- Bacino di utenza sovracomunale

SP - Servizi sportivi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

R - Servizi religiosi
- Bacino utenza comunale

SO - Servizi sociali
- Bacino utenza comunale

P - Servizi per il trasporto: parcheggi
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

ST - Servizi tecnologici
- Bacino utenza comunale

IM - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale
- Bacino utenza sovracomunale

V - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi IN CORSO DI ESECUZIONE

SMe - Servizi militari
- Bacino utenza sovracomunale

Pe - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Ve - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

Servizi pubblici IN PROGETTO

AMP - Servizi Amministrativi
- Bacino utenza comunale

IMP - Impianti tecnologici
- Bacino utenza comunale

IP - Servizi per l'istruzione
- Bacino utenza comunale

VP - Servizi ricreativi
- Bacino utenza comunale

PP - Servizi per il trasporto
- Bacino utenza comunale

Interventi in progetto: viabilità
- Raccordo autostradale tra l'autostrada A4 e la Val Trompia
- Progetto di riqualificazione della viabilità - Rotatoria Ponte Zanano (03-2019)
- Variante SP n° 345
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio Gardone Valtrompia
- Nuova viabilità Noboli
- Rotatoria su via Antonini
- Viabilità di progetto
- Nuovi tratti stradali comunali

- Localizzazione puntuale servizi pubblici
- Ambulatorio
- Asilo nido
- Associazione
- Edilizia sociale
- Polizia locale
- Sala civica
- Servizio tecnologico
- Ufficio postale

Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Percorsi ciclopedonali in progetto

scala 1:5000

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA CAGNAGHE

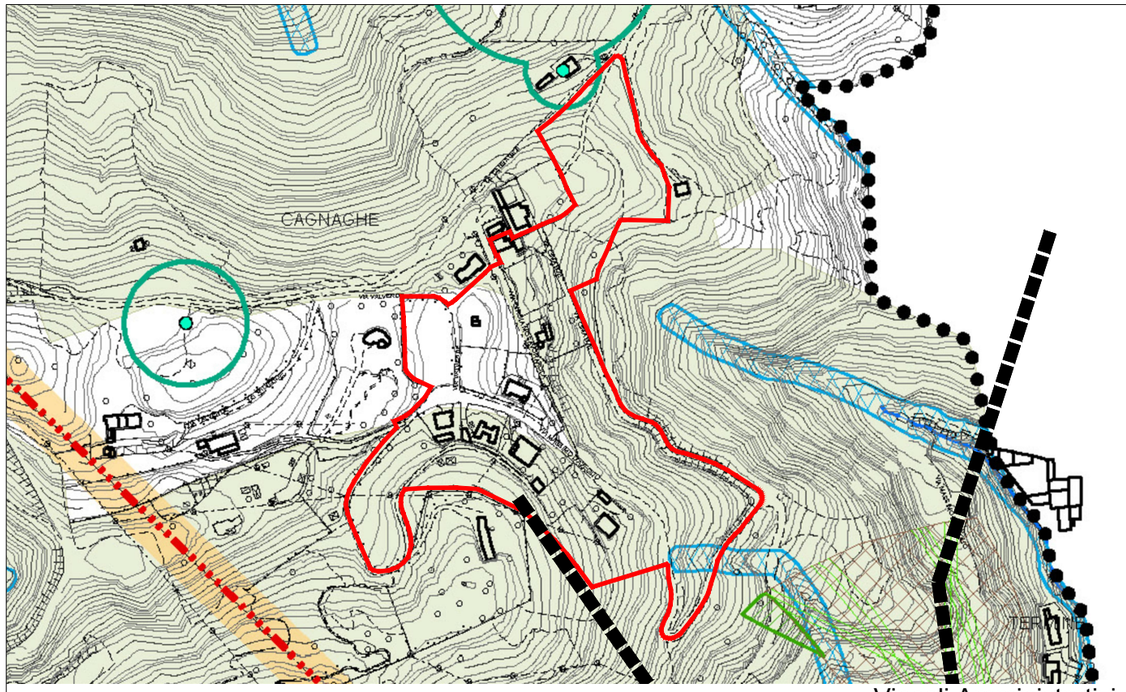
ESTRATTO VINCOLI AMMINISTRATIVI E VINCOLI PAESAGGISTICI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (2013)

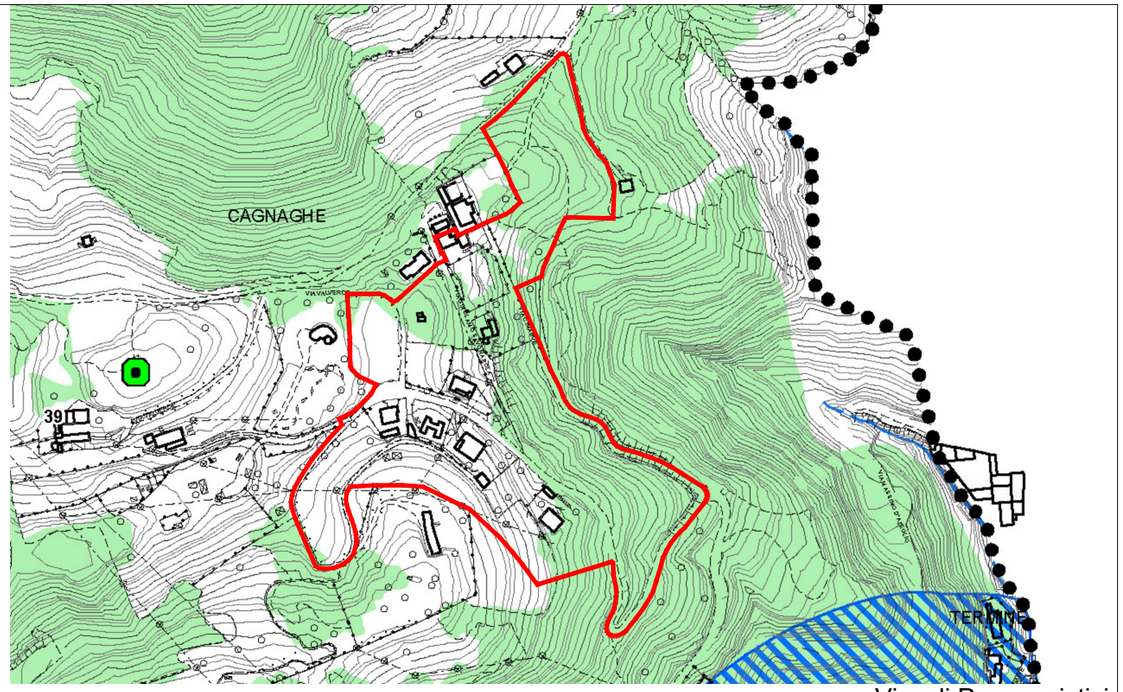
AGGIORNATO A SEGUITO DELLA PRIMA VARIANTE

AdT 8

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



Vincoli Amministrativi



Vincoli Paesaggistici

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018

Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico

Vincoli di polizia idraulica

- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Fiume Mella e torrenti principali

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

AMBITO TERRITORIALE RP

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) proposte in agg.
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) proposte in aggiornamento

AMBITO TERRITORIALE RSCM

- Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
- Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

- ZTA - Zona di tutela assoluta (R=10m)
- ZR - Zona di rispetto (R=200m)

Zona di rispetto

- Zona di rispetto cimiteriale

Allevamenti

- Allevamenti
- Distanze dagli allevamenti (30,50,100 m)

Rete elettrica

- Elettrodotti alta tensione (AT - 132KV)
- Fascia di rispetto
- Antenne

Perimetrazione centro abitato C.A.

- Perimetrazione centro abitato ai sensi dell'art.4 D.Lgs 30/04/92 n. 285 - Codice strada

Viabilità in progetto

- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto1) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Raccordo Autostradale tra A4 e la Val Trompia - (lotto 2) Del. CIPE n°12 del 27/05/2004
- Metropolitana leggera automatica: tratta extraurbana Concesio - Gardone Val Trompia
- Variante Sp.n 345 - Zanano
- Rotatoria su via Antonini
- Progetto di riqualificazione della viabilità e degli spazi - Rotatoria a Ponte Zanano (03-2019)
- Riqualificazione via Verdi, nuova rotatoria e nuovi parcheggi
- Nuovo tracciato pista ciclopedonale Ponte Zanano

Fasce di rispetto viabilità

- Fascia di rispetto strada comunale - Rete locale tipo E - 30 m
- Fascia di rispetto strade comunali principali - Rete locale tipo F - 20m
- Fascia di rispetto strade comunali secondarie - Rete locale tipo F - 20m

Fasce di salvaguardia opere infrastrutturali in progetto

- Fascia di salvaguardia raccordo autostradale - 40m
- Fascia di salvaguardia rampa accesso autostrada-Rete tipo C(30m fuori C.A - 10m dentro C.A
- Fascia di salvaguardia raccordi tracciato autostradale con viabilità locale - 20m
- Fascia di salvaguardia Variante SP 345 - Rete tipo C - 30m
- Fascia di salvaguardia metropolitana (50m fuori dal TUC - 25m dentro TUC)

Metanodotto

- Tracciato metanodotto
- Fasce di rispetto metanodotto

Ossigenodotto

- Tracciato ossigenodotto
- Fascia di rispetto 3m

AIA

- Aziende per le quali deve essere approvata un "Autorizzazione Integrata ambientale"

Polveri radiocontaminate

- Localizzazione deposito temporaneo

Sito da bonificare

- Area interessata dalla bonifica

Incendi

- Aree percorse dal fuoco

Osservatorio astronomico "Serafino Zani" - Lumezzane

- Tutto il territorio comunale è compreso nella fascia di rispetto per tale osservatorio

- Varchi insediativi a rischio della REP

LEGENDA

- Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Alberi di interesse monumentale
- Edifici segnalati nel P.T.C.P
- Zone gravate da usi civici

Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42

- Edifici e aree pubbliche
- Edifici privati

Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **

- Fiumi (comma c)
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
- Aree percorse dal fuoco (comma g)
- Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
- Zone gravate da usi civici (comma h)

Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017

- Boschi trasformabili
- Boschi non trasformabili

Ambiti a rischio archeologico

- Centri storici
- Principali interventi pubblici programmati
- Chiese di antica fondazione
- Viabilità storica a rischio archeologico
- Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo

Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R

- Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)

EDIFICI VINCOLATI

1- Complesso "le Calchere";

2- Biblioteca comunale "Palazzo Bailo";

3- Alloggi E.R.P. via Dante;

4- Alloggi E.R.P. via Gremone;

5- Alloggi E.R.P. via Pansera;

6- Alloggi E.R.P. via Roma;

7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);

8- Alloggi E.R.P. via Tasso;

9- Alloggi E.R.P. via Pansera 5;

10- Alloggi E.R.P. via Pansera 7;

11- Alloggi E.R.P. e sale civiche Valgobbia;

13- Immobile ex - Cigolini;

14- Immobile via Avogadro - via Vivaldi (vincolato anche con D.M. 13/08/2007);

15- Municipio;

16- Museo "I Magli" e immobili adiacenti;

17- Palazzo Avogadro e scuola dell'infanzia (vincolati anche con D.M. 12/02/1912);

18- Santuario di S.Emiliano e rifugio estivo;

19- Uffici comunali;

20- Santuario Madre del Redentore;

21- Ex canonica, sede alpini;

22- Scuola secondaria primo grado "Chizzolini";

23- Chiesa parrocchiale SS. Faustino e Giovita;

24- Palazzo Corulli (vincolato anche con DM 22/04/1985);

25- Chiesa di S.Martino Vescovo e complesso Suore Ancelle della carità;

26- Oratorio di Nobolli;

27- Canonica chiesa di S.Bernardino;

28- Chiesa di S.Bernardino;

29- Scuola dell'infanzia Pio X;

30- Canonica parrocchia SS.Faustino e Giovita;

31- Cimitero di Sarezzo

41- Casa RUT

EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P

32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano

33 - Casa fortificata Corulli "il Castello", loc. Monte Costa

34 - Casa colonica Madonna di Campei, loc. Valle di Sarezzo

35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano

36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo

37 - Santella della Pietà

38 - Cappella di via Gremone

39 - Chiesetta di S.Carlo, loc. Cagnaghe

SITI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

60 - Frazione Nobolli: reperti preistorici e romani;

102 - Frazione Nobolli: epigrafe romana, centro storico;

103 - Frazione Nobolli: Ponte età romana;

104 - Località Valgobbia: resto di acquedotto romano;

105, 111 - Frazione Zanano: materiali ceramici epoca tardo romana;

106 - Frazione Zanano, centro storico: sepolture romane Frazione Zanano, palazzo Avogadro: epigrafi e tombe romane;

107 - Chiesa dei SS.Faustino e Giovita: cippo funerario, epigrafe romana;

108 - Via Verdi, Casa di Riposo per anziani: sepolture a incinerazione di epoca romana;

109 - Località Brede, via delle Bombe 21, centro sportivo: 28 sepolture a inumazione a cassa;

110 - Via Antonini (presso Ditta Pintossi): resti di acquedotto romano;

112 - Via Verdi, scuole Medie: sepolture alto medioevali ad inumazione alla cappuccina;

113 - Località Termine, Valletta Vallunga: materiali ceramici epoca incerta;

114 - Località Casse via Antonini: tratto di acquedotto romano;

115 - Località Valgobbia: resti di acquedotto romano;

116 - Reperto archeologia industriale (propr. Polotti);

A - Resti di acquedotto romano nei pressi Ditta Pintossi (ritovamento anno 2016);

B - Ponte epoca romana;

scala 1:5000

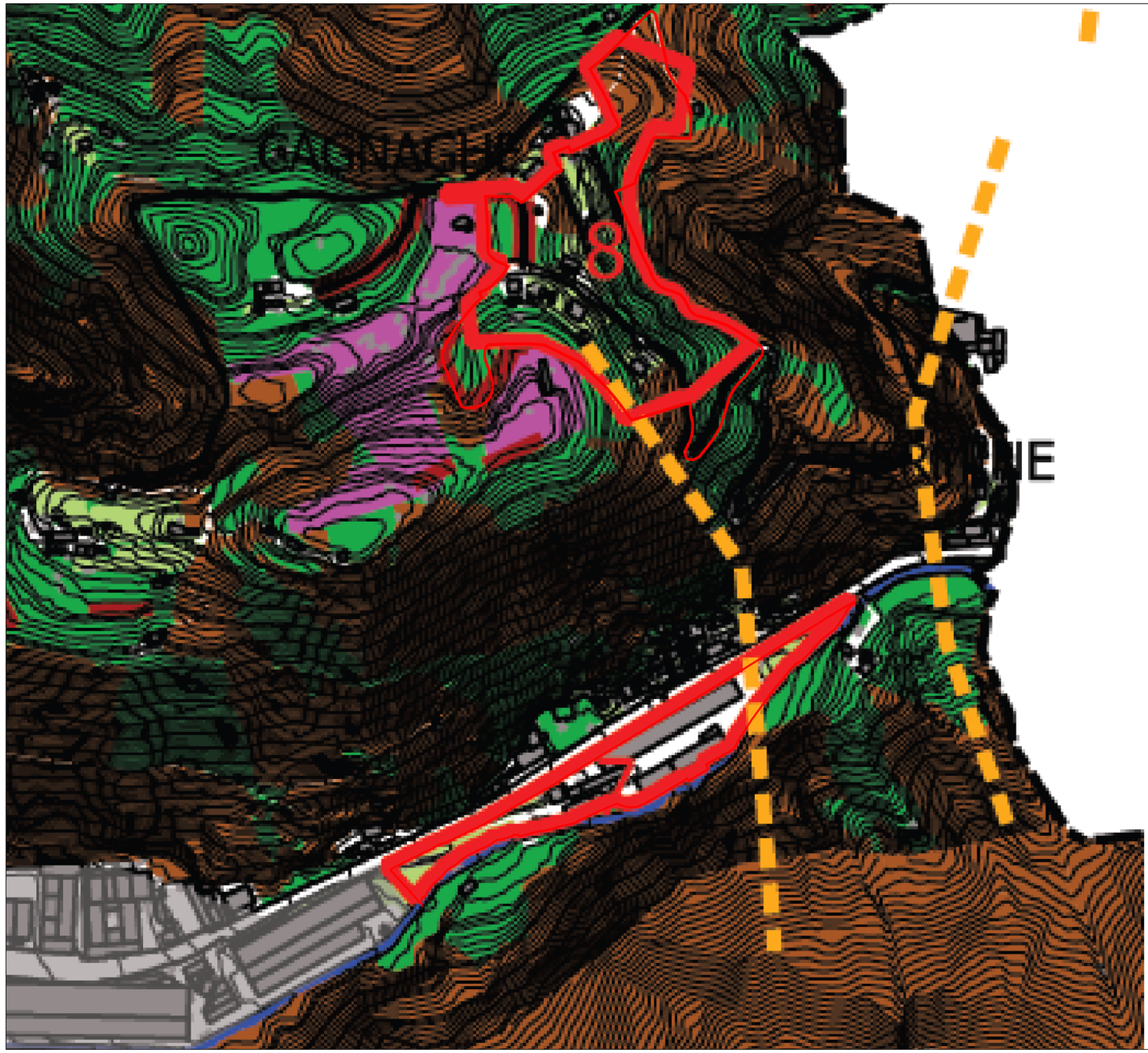
Comune di
Sarezzo
Provincia di Brescia

VIA CAGNAGHE

AdT 8

ESTRATTO RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

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



Legenda

punti_conflitto_prov

elementi_lineari_rete_prov

- BS17 - Corridoi fluviali principali
- BS25 - Varchi insediativi a rischio
- BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

elementi_1_livello_RER

- Alpi e Prealpi

corridoi_regionali_primari_alta_antropizzazione

principali_barriere_insediative

scala 1:5000

LEGENDA

- Confine Comunale
- Ambito di trasformazione
- Sede stradale in progetto
- Assi stradali da riqualificare
- Parcheggi pubblici
- Poligono edificatorio
  sedime indicativo con n° piani previsti
- Accessi ai lotti
- Mitigazione
- Bosco da cessioni compensative

Comune di Sarezzo
Provincia di Brescia

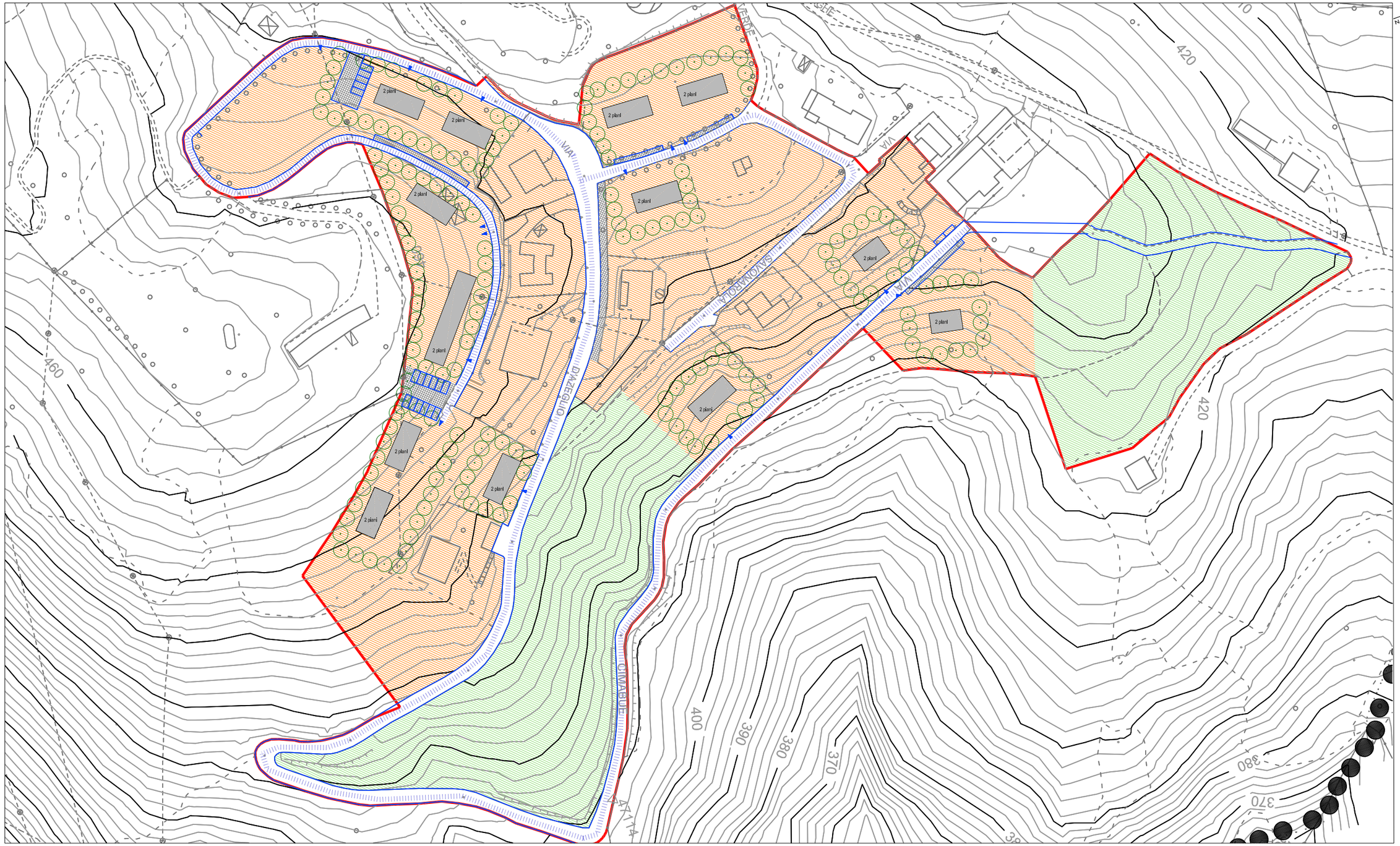
VIA CAGNAGHE

INDIRIZZI PROGETTUALI

(PGT APPROVATO 21/6/2013)

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

AdT 8



scala 1:1500

AMBITO – 8

in via Cagnaghe.
tav. n. 12 – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano;
nel Rapporto ambientale V.A.S.: ambito di trasformazione identificato con il n. 8.

Obiettivi generali

- riqualificazione della viabilità carraia d'accesso all'ambito e di distribuzione esistente, al fine di migliorare l'accessibilità dell'area, anche per l'edificazione già esistente;
- riqualificazione delle reti dei servizi tecnologici, anche con realizzazione dell'allacciamento, eventualmente mancante, alle reti comunali, al fine di migliorare la dotazione d'indispensabili servizi di urbanizzazione primaria, anche per l'edificazione già esistente;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con l'edificazione già esistente;
- realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati e all'integrazione dei servizi d'interesse generale per l'edificazione esistente;

acquisizione al patrimonio pubblico di vaste aree boschive di compensazione e mitigazione degli interventi.

Destinazione d'uso

principale: **residenza**;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m^3 12.000,00, considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione e accessibilità, le caratteristiche dell'edificazione circostante.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A*., n.d.r.*).
a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione alla morfologia dell'area, al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e all'impianto urbanistico consolidato delle edificazioni già presenti, e concorrere a ridefinire un agglomerato urbano identificabile, seppure non continuo, intervallato da spazi che consentano di mantenere legami fisici e percettivi tra i versanti collinari, le aree boschive e il fondovalle. Per dette ragioni dovrà essere redatta una preventiva **valutazione paesaggistica di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..
In particolare dovrà essere rispettata:
- l'organizzazione prevista dei collegamenti viari principali e le connessioni con la viabilità esistente;

- la collocazione e l'estensione minima delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- l'estensione e la collocazione delle aree boschive costituenti le cessioni compensative e di mitigazione ambientale;
- la salvaguardia di adeguati spazi tra le edificazioni, atti ad assicurare il permanere della percepibilità della relazione tra le pendici collinari e il fondo valle;
- la salvaguardia degli spazi boschivi a nord ed est del previsto "*poligono edificatorio*", atti ad assicurare la tutela del "varco a rischio" della rete ecologica;
- le tipologie, gli allineamenti degli edifici e il loro impianto planimetrico hanno invece valore di semplice indirizzo progettuale.

b – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata alla verifica della possibile interferenza con l'adiacente area interessata da carsismo profondo (dolina - classe 4e) a sud-ovest.

c – Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 9.1 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione.

d – Richiamato l'art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della **rete ecologica comunale** desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Rec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", della Relazione, compresi in detto documento.

e – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione di adeguate misure di mitigazione ambientale, definite anche dal preventivo piano paesaggistico di contesto.

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

g – Considerato che l'area ricade parzialmente entro i limiti di distanza da allevamenti di animali, di cui al Regolamento locale d'igiene in materia (vedi allegato "*Estratto vincoli amministrativi*" e art.14.11 della Parte I°, Titolo III° delle Norme di Attuazione); l'attuazione dell'ambito è subordinata alle disposizioni contenute nell'art. 14.11 delle norme di attuazione e, qualora l'edificazione si dimostri ammissibile, dovrà includere adeguate misure di mitigazione ambientale;

h – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

i – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

l – Considerato che l'area è parzialmente sottoposta a tutela (*boschi*) in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: *Piano del paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*), preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.
m – Considerato che l'area è parzialmente interessata da boschi, preliminarmente all'adozione del piano attuativo dovrà essere acquisito, oltre al sopra citato parere paesaggistico, anche la prescritta autorizzazione forestale all'eventuale trasformazione del bosco o di sue porzioni (*vedi Piano d'Indirizzo Forestale - P.I.F., approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017*).
n – Considerata la ricorrenza dei ritrovamenti, che suggerisce un diffuso interesse archeologico del territorio comunale, peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi è subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i beni archeologici. In caso di riconoscimento d'interesse archeologico accertato o probabile, la Soprintendenza potrà disporre l'esecuzione di accertamenti preventivi ai sensi del comma 1 dell'art. 88 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni e, per le opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 28 del predetto D.lgs..

Urbanizzazione: La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi d'interesse generale provocata dalla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A.*, n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m^2/abitante 28,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..
L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative N.A (vedi Titolo II°).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:
- realizzazione opere di riqualificazione della **viabilità** carraia, al fine di migliorare l'accessibilità dell'ambito;
- realizzazione della viabilità carraia di servizio all'edificazione;
- opere d'integrazione e miglioramento delle **reti dei servizi tecnologici**; anche con realizzazione dell'allacciamento, eventualmente mancante, alle reti comunali, al fine di migliorare la dotazione di indispensabili servizi di urbanizzazione primaria anche per l'edificazione già esistente. Ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

– cessione delle aree destinate a **bosco di compensazione ambientale** ed **ecologica**, con superficie non inferiore a m^2 18.365,00, e realizzazione delle necessarie opere per il loro recupero ambientale;
- realizzazione **parcheggi** a servizio della nuova edificazione, con superficie non inferiore a m^2 965,00; ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata; parcheggi da organizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*".

Altre norme di attuazione:

Altezza — non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade — non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 7).

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

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

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:
a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all'art. 15.1.a.4 delle norme di attuazione. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura

analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza.

g - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

h - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione, in particolare lungo i confini che prospettano verso le pendici collinari.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola "*Indirizzi progettuali*"). Detta progettazione dovrà essere effettuata da un tecnico competente in materia e dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

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