



**PROVINCIA
DI BRESCIA**

**Area del Territorio
Settore della Pianificazione Territoriale**



Allegato VII

Rigenerazione urbana e territoriale

03 - ARS Analisi conoscitiva di dettaglio

Fase di adozione della variante di piano

Elenco ARS di rilevanza strategica provinciale

Sommario

1702503 BOVEZZO Ex S.L.M./Stefana	Scheda 1 a	4
1702901 BRESCIA Ex S.L.M./Stefana	Scheda 1 b	4
1702904 BRESCIA Stazione FS (Via Sostegno)	Scheda 2	8
1702907 BRESCIA Quadrante Milano_Comparto Milano.....	Scheda 3	11
1702910 BRESCIA Quadrante Orzinuovi FS logistica	Scheda 4 a	15
1702910 BRESCIA Quadrante Orzinuovi Pietra Tubificio	Scheda 4 b	19
1702910 BRESCIA Quadrante Orzinuovi Pietra Curva	Scheda 4 c	23
1702910 BRESCIA Quadrante Orzinuovi Maritan Borgato	Scheda 4 d	27
1702915 BRESCIA Maf - Papa (AdT C.1.2 Caserma Papa)	Scheda 5 a	31
1702916 BRESCIA Maf - Papa (AdT C.1.1 Maf Logistics).....	Scheda 5 b	34
1702918 BRESCIA Ottaviani-Randaccio Caserma Ottaviani.....	Scheda 6 a	37
1702918 BRESCIA Ottaviani-Randaccio Caserma Randaccio.....	Scheda 6 b	40
1702926 BRESCIA Quadrante Milano_Ideal Clima/Ideal Standard.....	Scheda 7 a	43
1702927 BRESCIA Quadrante Milano Caffaro.....	Scheda 7 b	47
1702928 BRESCIA Sereno Nord.....	Scheda 8	51
1702929 BRESCIA Labirinto (Via Labirinto).....	Scheda 9	54
1703401 CALVISANO Ex Sisva (SP 37).....	Scheda 10	58
1706202 CORTE FRANCA Ex Vela (SP XI).....	Scheda 11	61
1706501 DARFO BOARIO TERME Ex Italsider (Via Bonara).....	Scheda 12	64
1706503 DARFO BOARIO TERME Cerestar (Corso Lepetit).....	Scheda 13 a/b	68
1706504 DARFO BOARIO TERME Ex Acciaieria di Darfo (Via dell'Industria).....	Scheda 14	72
1707803 GHEDI Ex Tessival (Via Sabotino - Via XX Settembre).....	Scheda 15	75
1707806 GHEDI Ex Sei (Strada Gavardo).....	Scheda 16	78
1709202 LONATO DEL GARDA Tiracollo (Via Tiracollo - Via Mantova).....	Scheda 17 a/b/c	81
1709203 LONATO DEL GARDA Traversino (Via Mantova).....	Scheda 18 a/b	85
1709205 LONATO DEL GARDA Ex Genux (Via Slossaroli).....	Scheda 19	89
1710302 MANERBIO Ex Marzotto (Via G. Verdi).....	Scheda 20	92
1711303 MONTICHIARI Ex Caserma Serini (Via Luigi Pirandello).....	Scheda 21	95
1711702 NAVE Ex Fenotti-Comini (Via Trento).....	Scheda 22	98
1711703 NAVE Ex Afim (Via Sorelle Minola).....	Scheda 23	101
1712701 OSPITALETTO Esselunga (Via Mulini).....	Scheda 24	104
1713311 PALAZZOLO SULL'OGGIO Ex Cottonificio Ferrari (Fiume Oglio).....	Scheda 25	107

1713315 PALAZZOLO SULL'OGGIO Ex Italcementi (Fiume Oglio).....	Scheda 26 a	112
1713323 PALAZZOLO SULL'OGGIO Ex Fonderie Montini (Via San Pancrazio).....	Scheda 26 b	116
1714303 PISOONE COSTA VOLPINO Ex O.L.S. (Via Baglioni, Via Da Vinci).....	Scheda 27 a/b	119
1717032 SALO' Ex Tavina (Via Zette).....	Scheda 28	123
1717101 SAN FELICE DEL BENACO Ex Mollificio (Via Zeneri).....	Scheda 29	127
1717201 SAN GERVASIO BRESCIANO Ex ACME (Via IV Novembre).....	Scheda 30	131
1717902 SIRMIONE Area Commerciale Ovest (Via Brescia - Via Comunità Europea)	Scheda 31	134
1719502 VEROLANUOVA Ex Ocean (Viale Europa).....	Scheda 32	138

Per ogni ARS di primo livello individuata è stata redatta una scheda composta dai seguenti elementi:

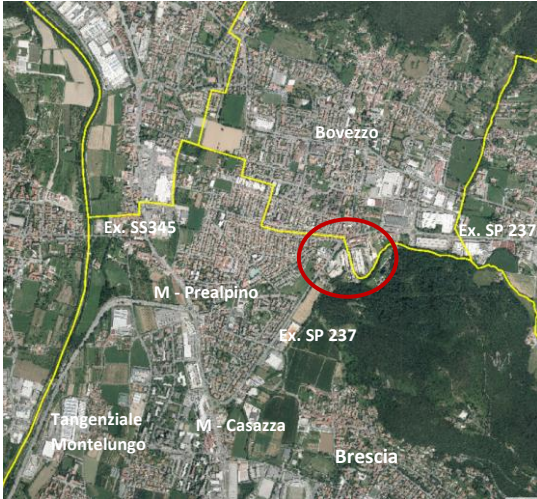
Localizzazione – Rappresenta la localizzazione dell'area nel contesto territoriale urbano, periurbano od extraurbano ed il relativo livello di accessibilità rispetto ai sistemi di trasporto pubblico ed alle infrastrutture viarie.

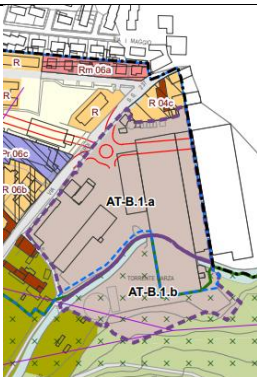
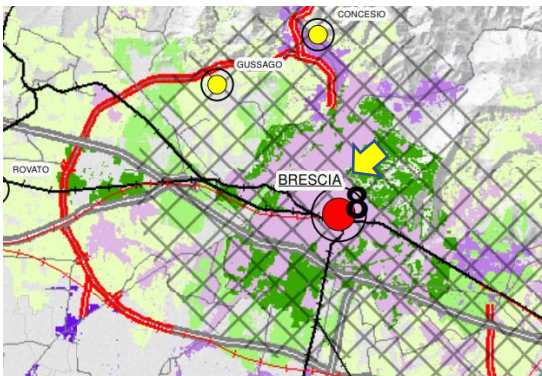
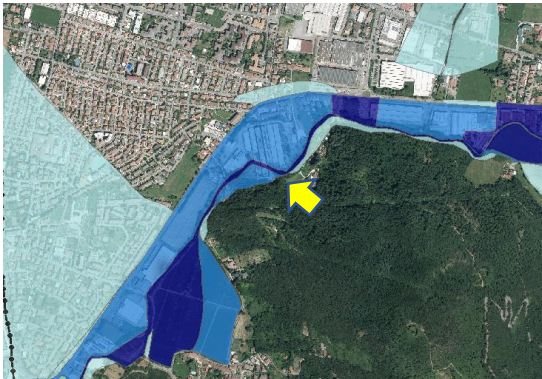
Stato di fatto – Descrive le condizioni dell'area nel contesto locale in relazione alle trasformazioni avvenute nel corso del tempo, compresa l'indicazione dell'eventuale presenza di siti contaminati.

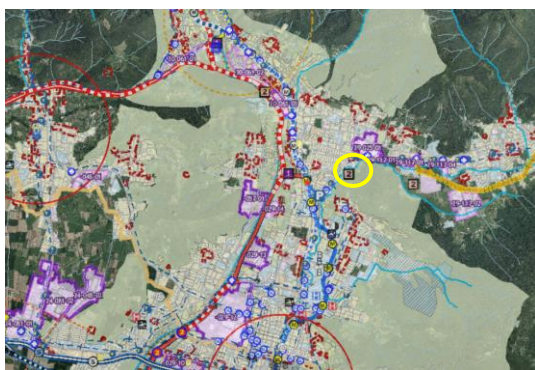
Stato di diritto – Descrive la destinazione urbanistica dell'area desunta dal PGT vigente al momento della redazione del presente elaborato in rapporto alle previsioni del PTCP e degli altri strumenti di pianificazione di area vasta (PTR, PPR, PTR, PAI-PGRA, PTC del Parco).

Analisi SWOT – Individua in via preliminare possibili punti di forza e punti di debolezza propri di ciascuna area e le opportunità e minacce connesse al contesto urbanistico e socio-economico nel quale sono inserite.

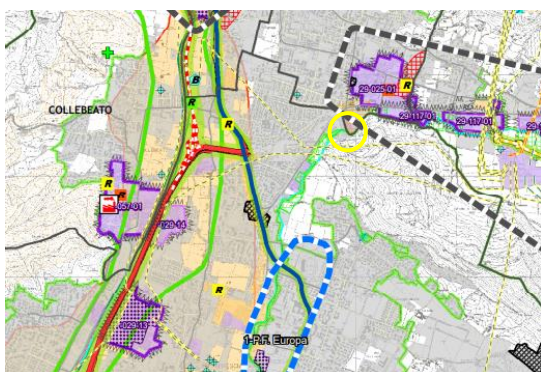
Indicazioni preliminari del PTCP – Riguardano la vocazione delle singole aree in ragione del possibile recupero finale secondo usi urbani (per destinazioni prevalentemente residenziali o produttive, anche sovracomunali) oppure ai fini della rinaturalizzazione in chiave paesaggistica ed ecosistemica.

Nome area: 1702503 - 1702901 Ex. S.L.M./Stefana (Via Conicchio)		Comune di: Bovezzo - Brescia	Scheda n. 01a/b				
		Localizzazione: Area periurbana L'ambito è collocato a cavallo dei Comuni di Brescia e Bovezzo, ai margini del tessuto urbano consolidato ed è parzialmente interessato dal Plis delle Colline di Brescia. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.2 Km dalle Stazioni della Metropolitana (Villaggio Prealpino e Casazza), Raggio 300 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Il sito è posizionato lungo la ex SP 237 della Valle Sabbia, e dista 1.2 km dalla via Triumplina (ex SP 345 della Valle Trompia) e dalla Tangenziale Ovest di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso avviene pressoché direttamente dalla viabilità extraurbana, ovvero da Via Conicchio (ex SP 237).					
		Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di un'area che si estende su una superficie territoriale superiore a 5 ettari, occupata per la quasi totalità dell'insediamento siderurgico ex. Stefana ora dismesso. La porzione ovest dell'ambito è parzialmente interessata da una superficie boscata appartenente al Plis delle Colline di Brescia. L'area è attraversata dal Torrente Garza che corre parzialmente tombinato sotto il fabbricato dismesso. Presenza di siti inquinati: L'ambito è compreso fra i <i>Siti di interesse regionale</i> del <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022) ed è classificato, al 2021, come <i>Sito contaminato con caratterizzazione conclusa</i>. Il sito risulta contaminato, per le componenti suolo e falda, con caratterizzazione conclusa e non ancora bonificato. Per la componente suolo le indagini di caratterizzazione hanno accertato il supero delle CSC, Tabella 1/B, allegato V alla parte quarta del D.Lgs. 152/06. La competenza del procedimento è regionale.					
		Descrizione dello stato di diritto - PGT: <table><tr><td><i>PGT Brescia:</i> Variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.</td><td><i>PGT Bovezzo:</i> PGT approvato d.C.C. n. 8 del 2024</td></tr><tr><td><i>Previsione del Documento di Piano:</i> Scheda AdT B.1-a/b (All.01 alle NTA del DdP)</td><td><i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT n. 03</td></tr></table>		<i>PGT Brescia:</i> Variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.	<i>PGT Bovezzo:</i> PGT approvato d.C.C. n. 8 del 2024	<i>Previsione del Documento di Piano:</i> Scheda AdT B.1-a/b (All.01 alle NTA del DdP)	<i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT n. 03
<i>PGT Brescia:</i> Variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.	<i>PGT Bovezzo:</i> PGT approvato d.C.C. n. 8 del 2024						
<i>Previsione del Documento di Piano:</i> Scheda AdT B.1-a/b (All.01 alle NTA del DdP)	<i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT n. 03						

 PdR - Tavola PR01 (PGT Brescia)  DdP - NTA All.01: Scheda Prescrittiva AT-B.1	 PdR - Tavola R1.1_v (PGT Bovezzo)	Superficie territoriale: 38.500 mq SL: 14.900 mq Destinazione d'uso: Produttiva e logistica Specifiche: Oltre alla destinazione principale sono ammesse quelle artigianali, direzionali e ricettive. È prevista la possibilità di realizzare una bretella bypass di via Conicchio di concerto con la Provincia Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.A – Torrente Garza	Superficie territoriale: 16.356 (esclusa la viabilità extra-comparto) Destinazione d'uso: Produttive e terziarie Specifiche: È prevista una fascia di salvaguardia di ampiezza pari a 30 m per garantire la possibilità di realizzare un nuovo arco stradale in variante alla EXSS237 in prossimità del nucleo storico di Conicchio di concerto con la Provincia Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No
 PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione 		Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M) delle Mappe di pericolosità e nelle aree a rischio R4 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP) per le quali il Comune di Brescia ha effettuato la valutazione del rischio ai sensi della normativa vigente. Rapporto con il PTCP ▪ L'ambito è collocato in un contesto misto residenziale e produttivo, a ridosso della ex SP 237 e di un Nucleo di antica formazione ed è parzialmente compreso nel Plis delle Colline di Brescia. ▪ A nord-est, in Comune di Bovezzo, è presente un ambito produttivo sovracomunale (APS) riconosciuto dal PTCP. ▪ Più a sud (a circa 1.5 km), in corrispondenza del tracciato della metropolitana, è presente la Polarità funzionale 'Europa' di cui all'art. 86 della Normativa di Piano caratterizzata dalla presenza di Servizi di carattere sovracomunale (Università, energia, sanità e sport).	

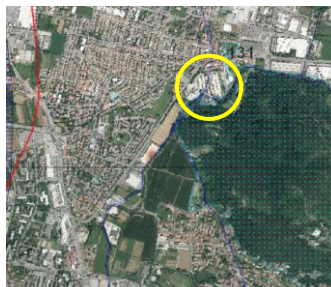


PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

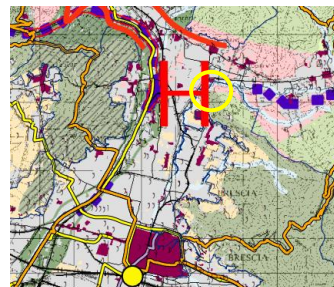


PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali

- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è parzialmente interessato da un elemento di secondo livello della RER.
- Riguardo alla Rete verde, ci troviamo in corrispondenza di un nodo strategico delle valli fluviali dove attivare processi complessi di riqualificazione.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Presenza di una buona disponibilità di aree già urbanizzate, senza prevedere nuovo consumo di suolo.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricostruzione di un equilibrato rapporto fra i diversi contesti urbani ed extraurbani, assumendo un ruolo di cerniera fra le aree edificate, anche di valore storico, e gli spazi aperti naturali.
- Possibilità di valorizzare il Torrente Garza ed il suo intorno in chiave ecologica e paesaggistica.

Punti di debolezza:

- Complessità delle operazioni di recupero ambientale ed urbano.
- Necessità di adattare il progetto al contesto urbano, data la contiguità ad un Nucleo di antica formazione e ad ambiti a destinazione prevalentemente residenziale posti oltre la ex. SP 237.

Minacce (Criticità):

- Gestire un intervento unitario sul territorio di due comuni.
- Necessità di bonifica.
- Possibili limitazioni al recupero dell'area in ragione delle condizioni di rischio idraulico da approfondire.

Indicazioni del PTCP

Vocazione dell'area:

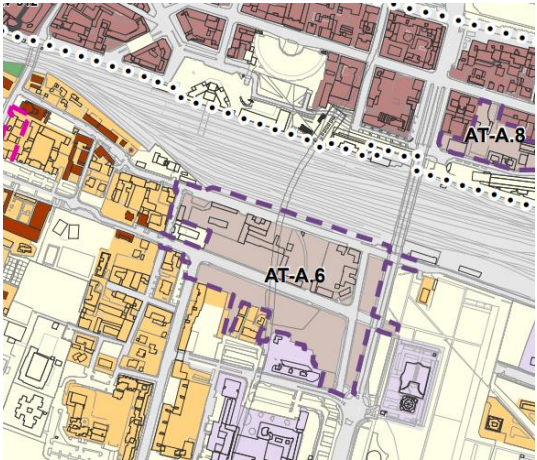
- Insediamento di funzioni urbane, comprese quelle produttive, anche sovracomunali.
- Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.

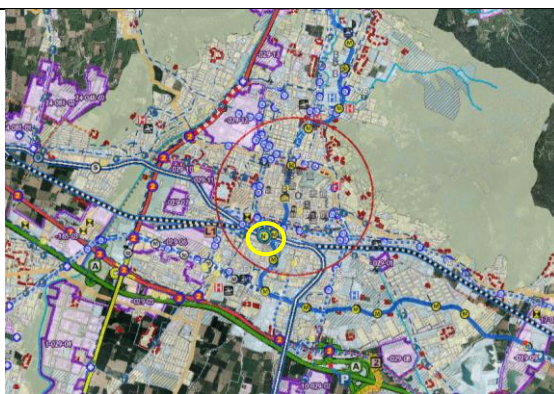
Tema della rigenerazione:

- Recupero ambientale dell'area già urbanizzata a partire dagli interventi di bonifica.
- Insediamento di un mix funzioni urbane, anche di natura sovracomunale data la dimensione dell'area, compresa la rifunionalizzazione produttiva.

	▪ Gestione del rapporto con il mix funzionale che caratterizza il contesto e con il Nucleo di antica formazione. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la collocazione in un ambito periurbano limitrofo al Plis – Parco delle Colline di Brescia, avente anche funzione di nodo della Rete eco-paesistica sovracomunale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati anche a livello intercomunale.

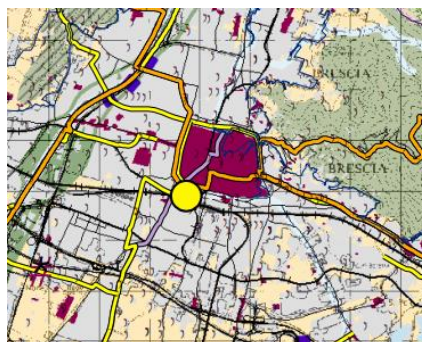
Nome area: 1702904 Stazione FS (Via Sostegno)	Comune di: Brescia	Scheda n. 02
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è collocato in un'area centrale del capoluogo in prossimità del nodo di interscambio della Stazione Centrale. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> - Stazione FS, Stazione metropolitana, Autostazione linee extraurbane, fermate linee autobus urbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 3.0 km dal Casello autostradale di Brescia Centro e 4 Km dal Casello autostradale di Brescia Ovest, raggio 2.0 km dagli svincoli di accesso alla viabilità principale (Tangenziale Sud). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene attraverso la viabilità locale urbana.	
	Tipologia del sito: Area produttiva parzialmente dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un ampio vuoto urbano, che si estende su una superficie territoriale di circa 6 ettari, comprensivo di aree dismesse, fabbricati degradati e aree verdi di ricucitura con il limitrofo quartiere di Brescia Due posto a sud. L'ambito confina a nord con la linea ferroviaria Milano – Venezia, dove sono presenti due sottopassi verso la Stazione Centrale e la Metropolitana, e ad est con il Cavalcavia Kennedy ed il Parco Tarello. Presenza di siti inquinati: Nell'ambito sono presenti due siti contaminati ricadenti nel perimetro del SIN Brescia - Caffaro: – Il Sito 'CAM Petroli' è compreso fra i <i>Siti contaminati del Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate (PRB -2022)</i> in qualità di <i>Impianto di stoccaggio o adduzione di carburanti</i>. Stato iter – Certificazione di conclusione della bonifica da parte della Provincia di Brescia con atto 2837/2023 del 26/09/2023 che prevede il monitoraggio delle acque di falda per due anni successivamente alla certificazione. Procedimento in carico al Ministero sia per i terreni che per la falda. Persistono prescrizioni in corrispondenza di una porzione di mappale interessata dall'Analisi di Rischio. – Il sito 'Punto vendita 6977' appartiene al SIN Caffaro, anch'esso in qualità di <i>Impianto di stoccaggio o adduzione di carburanti</i>. Stato iter – Documento di analisi del rischio (ADR) approvato il 27/06/2022, in attesa del progetto operativo di bonifica (POB). Il procedimento per la matrice suolo e sottosuolo è in carico al Comune di Brescia, mentre per la matrice acqua di falda la competenza è Ministeriale	

	essendo il sito incluso nel perimetro del SIN Brescia Caffaro.
 PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 09.02.2016. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> Scheda AdT A.6 (All.01 alle NTA del DdP) <i>Superficie territoriale:</i> 63.011 mq <i>SL:</i> 29.100 mq <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di residenziale (max 50%) e altre funzioni urbane (servizi, direzionale, ricettivo). <i>Specifiche:</i> È prevista la riqualificazione di Via Sostegno e della viabilità di adduzione all'area, il completamento del sottopasso di collegamento alla Stazione FS ed alla Stazione Metropolitana, la ricucitura con il contesto urbanizzato mediante l'implementazione della rete verde urbana. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Allo stato attuale è in corso l'istruttoria per l'approvazione di un PA in variante, per cui è stata svolta la procedura di verifica assoggettabilità a VAS. Restano confermati e perseguiti gli obiettivi previsti, ma con un diverso schema insediativo e una variazione delle altezze massime. <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> ARU.E – Stazione FS/Via Sostegno.
 PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA). Rapporto con il PTCP - ▪ L'ambito è collocato in corrispondenza del Centro di interscambio primario di Brescia per l'intermodalità dei passeggeri a livello provinciale, suburbano e locale urbano, di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP. ▪ L'ambito è collocato in corrispondenza della Polarità funzionale 'Stazione' specializzata per l'intermodalità e per le destinazioni direzionali e commerciali, di cui all'art. 86 della Normativa di Piano del PTCP, e confina a nord con la Polarità del 'Centro storico' e a sud con 'Brescia Due'. ▪ Riguardo alla Rete verde, l'ambito è caratterizzato dalla presenza della stazione FS quale nodo dell'intermodalità dolce sul quale confluiscono elementi della rete fruitiva del



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

patrimonio paesaggistico, in particolare precorsi di mobilità dolce.



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde



PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Collocazione in corrispondenza di un punto di accessibilità del trasporto pubblico di rango nazionale.
- Presenza di una buona disponibilità di aree in un ambito urbano centrale, prossimo alla stazione FS, al centro storico e al centro direzionale di Brescia Due.
- Possibilità assolvere ai fabbisogni per funzioni urbane usufruendo di aree già urbanizzate, senza prevedere nuovo consumo di suolo.

Opportunità:

- Possibilità di insediare funzioni di rango sovracomunale massimizzando l'uso del trasporto pubblico.
- Integrazione delle previsioni dell'ambito col nodo di interscambio anche tramite la realizzazione di servizi di supporto alla stazione (parcheggi scambiatori e riorganizzazione del TPL).
- Ricostruzione del fronte sud della stazione.
- Ricucitura del tessuto urbano in continuità con i quartieri circostanti.

Punti di debolezza:

- Presenza di un sito contaminato non ancora totalmente bonificato.

Minacce (Criticità):

- Necessità di bonifica.
- Persistenza di prescrizioni in corrispondenza di una porzione interessata dall'Analisi di Rischio.

Indicazioni del PTCP

Vocazione dell'area:

Insediamiento di funzioni insediative strategiche.

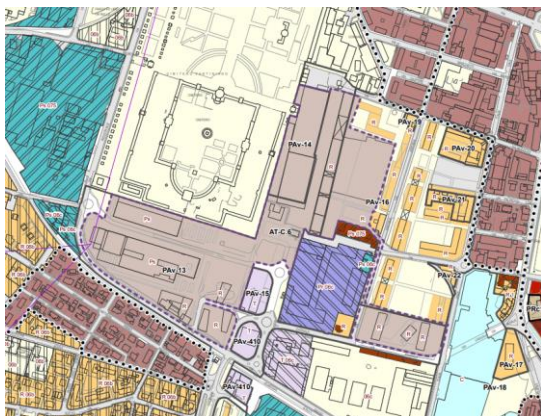
Tema della rigenerazione:

- Recupero ambientale dell'area già urbanizzata a partire dal completamento della bonifica.
- Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche sovracomunali.

Gestione degli interventi e priorità:

- E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702907 QUADRANTE MILANO Comparto Milano (Via Stefana, Via Cassala, Via Eritrea, Via Tempini)	Comune di: Brescia	Scheda n. 03
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è situato in zona semicentrale compresa tra il Centro Storico ad est, la ferrovia Brescia – Edolo a sud, il Cimitero Vantiniano ad ovest e il quartiere di Porta Milano a nord. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.0 km Stazione FS di Brescia e dalla Stazione delle linee autobus extraurbane, nonché dalla Stazione FS di Borgo San Giovanni. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 1.7 km dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla viabilità locale urbana (Via Stefana, Via Cassala, Via Eritrea, Via Tempini).	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Si tratta di un vasto comparto produttivo dismesso prossimo al Centro Storico ed alla Stazione ferroviaria di Brescia, parte del quale già recuperato ad usi prevalentemente residenziali, commerciali e ricettivi. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice suolo e acque sotterranee. Il procedimento di bonifica del suolo è concluso e certificato dalla Provincia di Brescia sulla base dei dati raccolti negli anni. E' confermata la presenza di una sorgente secondaria di contaminazione all'interno del comparto a monte del PZ13, Arpa effettua i monitoraggi delle acque di falda nell'ambito dell'Accordo di Programma con il Ministero. La competenza del procedimento per la matrice acqua di falda è Ministeriale essendo il sito incluso nel perimetro del SIN Brescia Caffaro.	



PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano



DdP - Tavola DP02: Carta delle Strategie

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.

Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT C.6 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile con Piano Attuativo.

L'ambito è ciò che rimane del più ampio Piano Particolareggiato approvato nel 2002 ed è interessato da diversi comparti a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane con piano attuativo approvato, compresa la previsione del Museo dell'industria (MUSIL).

La scheda introdotta dalla variante al PGT approvata nel 2016 regola l'incremento volumetrico di 30.000 mq di SL corrisposti ai sensi dell'art. 21 della l.r. 26/03 quale compensazione per la bonifica dei siti contaminati.

L'ambito si pone in continuità con il 'Programma di Rigenerazione Urbana n. 1 - Via Milano', posto ad ovest, di cui all'All.05 alle NTA del DdP e all'art. 49 delle NTA del PGT.

Superficie territoriale: 131.058 mq

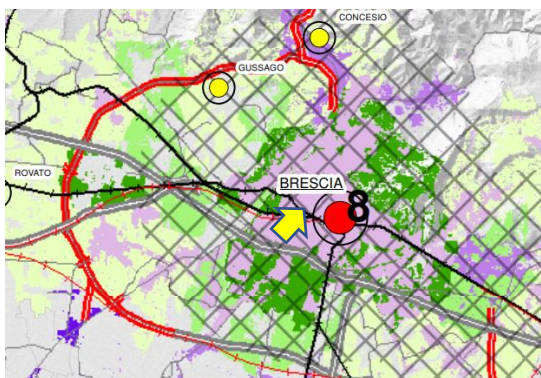
SL: 30.000 mq in aggiunta a quella già riconosciuta dal P.P. approvato

Destinazione d'uso: Mix di residenza (max 80%) e destinazioni per altre funzioni urbane (direzionale, servizi, ricettivo, commerciale).

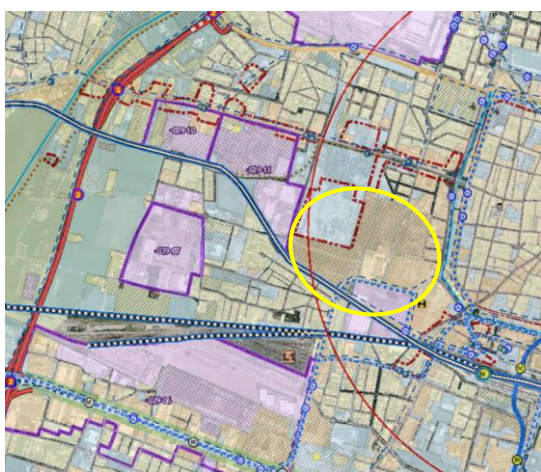
Specifiche: Recupero delle architetture industriali storiche.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Il PA è stato convenzionato nel 2019.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

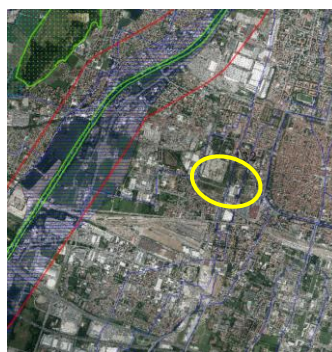
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

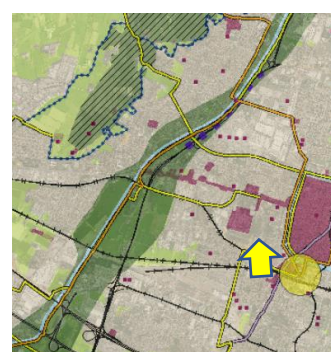
L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R1 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in posizione urbana semicentrale in prossimità al Centro Storico ed in fregio alla linea ferroviaria Brescia – Edolo.
- Riguardo alla Rete ecologica non si rileva la presenza di elementi di rilievo della RER e della REP.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità al Nodo dell'intermodalità dolce rappresentato dalla Stazione di Brescia e ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali i percorsi ciclabili.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Prossimità alla stazione di Brescia quale punto di accesso privilegiato al trasporto pubblico.
- Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane.
- Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia Brescia - Edolo mediante la realizzazione di opere a vede.

Punti di debolezza:

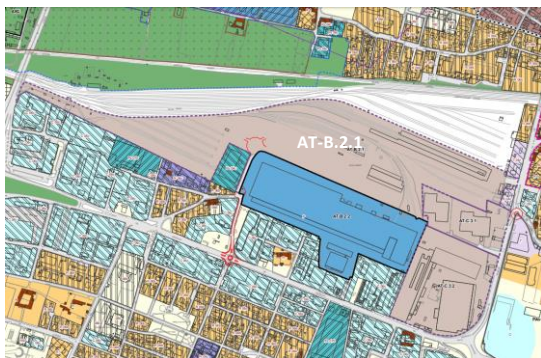
- Complessità delle operazioni di recupero considerata anche l'entità delle aree da recuperare.

Minacce (Criticità):

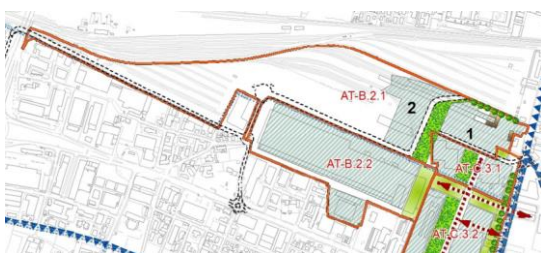
- Presenza del vincolo cimiteriale

Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale, a completamento del tessuto esistente.	Tema della rigenerazione: ▪ Rifunzionalizzazione dell'area con un mix di funzioni di urbane, anche sovracomunali data la dimensione e localizzazione dell'area. ▪ Ricucitura del rapporto con i tessuti edilizi limitrofi. ▪ Ricostruzione delle relazioni eco-paesistiche con il contesto urbano e con il tracciato ferroviario.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

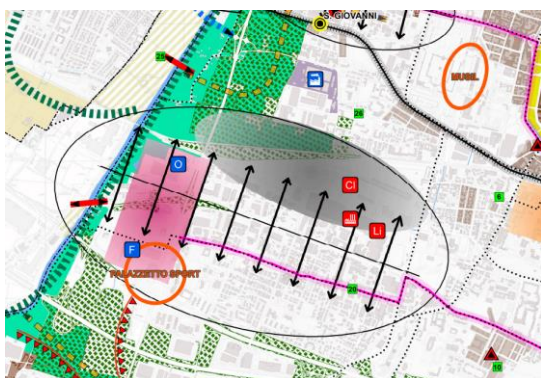
Nome area: 1702910 (parte 1 di 4) QUADRANTE ORZINUOVI FS Logistica (Via Dalmazia – Via Orzinuovi)	Comune di: Brescia	Scheda n. 4a
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato nel quadrante ovest della Città, lungo la linea ferroviaria storica per Milano ora potenziata come linea AC/AV, in corrispondenza dello scalo ferroviario merci della 'Piccola Velocità'. Accessibilità: <i>Trasporto ferroviario</i> – Accessibilità diretta allo scalo merci ferroviario. <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.2 km dalla Stazione ferroviaria di Brescia e dalle Stazioni della Metropolitana (Stazione FS e Lamarmora); raggio 300/700 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 3.0 km dal Casello autostradale A4 di Brescia Ovest; raggio 1.5 km dalla Tangenziale Ovest e Sud di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso avviene da Via Dalmazia e da Via Orzinuovi-via Varese.	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di una porzione prevalentemente dismessa del sedime dello scalo ferroviario merci di Brescia; sul fronte di via Dalmazia sono collocati due distributori di carburante ancora in attività. Presenza di siti inquinati: L'ambito appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee e delle rogge.	



PdR - Tavola PR01



DdP - NTA All.01: Scheda Prescrittiva AT-B.2.1



DdP - Tavola DP02: Carta delle Strategie

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

PGT Brescia: Variante approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 e variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.

Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT B.2.1 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile tramite Piano Attuativo.

L'ambito appartiene alle porzioni del territorio comunale nelle quali attivare 'Programmi di Rigenerazione Urbana' e in particolare il 'Programma n. 2 - Via Orzinuovi' di cui all'All.05 alle NTA del DdP, i cui obiettivi generali sono:

- *'realizzare un sistema integrato di attività e di servizi capaci di rilanciare le attività in corso e attirare nuove attività di carattere produttivo, direzionale e commerciale;*
- *riorganizzazione della viabilità prevedendo, tra l'altro, la realizzazione di un sistema innovativo di trasporto pubblico integrato con la rete del Metrobus;*
- *recupero delle ex aree produttive dismesse mediante la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da adeguati mix di funzioni urbane in cui sia garantita la presenza significativa di spazi per la produzione e di servizi ad essa rivolti'.*

Per tali programmi l'attuazione è demandata a specifici Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PGT.

Superficie territoriale: 234.000 mq.

SL: 16.300 mq (compresa quella esistente) da realizzare sui sedimi 1 e 2.

Destinazione d'uso:

Sedime ovest – Centro Intermodale.

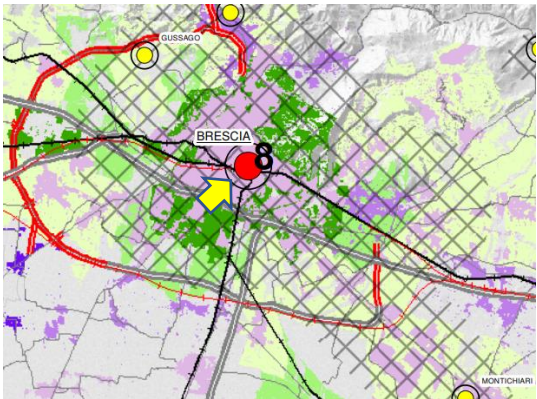
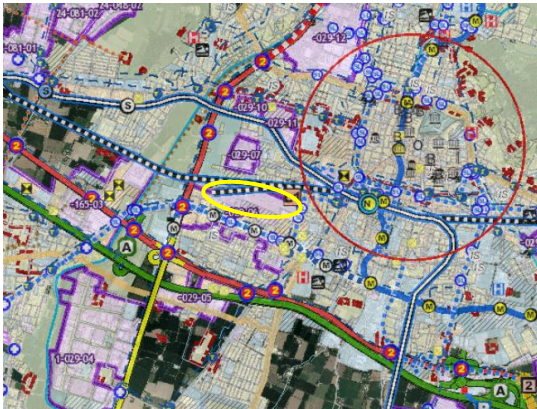
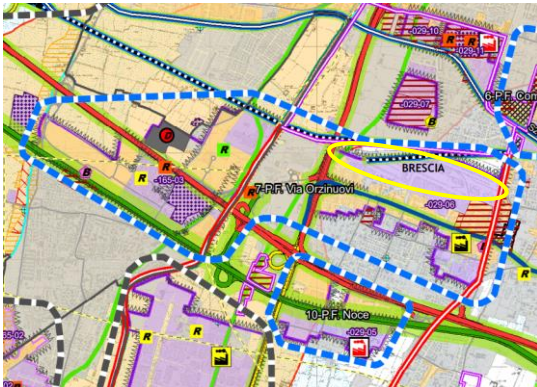
Sedimi (1 e 2) – Mix funzionale di Logistica, artigianato di servizio, direzionale (comprese limitate quote di ricettivo, residenziale, commerciale). Le attività manifatturiere potranno essere collocate esclusivamente sul sedime 2.

Specifiche: L'accessibilità veicolare per il sedime 1 avviene da via Dalmazia, mentre per il centro intermodale e per il sedime 2 avviene da via Orzinuovi. Per questi ultimi è comunque prevista la possibilità di realizzare una viabilità alternativa che consenta l'accesso diretto alla viabilità extraurbana (Casello di Brescia Ovest dell'A4 e Tangenziale Sud). La medesima viabilità dovrà collegare anche lo scalo ferroviario della 'Piccola Velocità'. Realizzazione di una fascia di mitigazione verde ai margini est e nord del sedime 1, recupero degli immobili vincolati presenti sul sedime 1.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Il Centro intermodale (Hupac) incluso nel progetto AlpTransit è già stato assoggettato alla procedura di Autorizzazione Unica Regionale (PAUR).

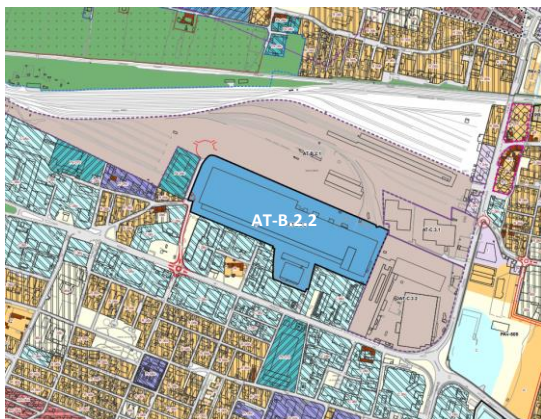
Allo stato attuale, relativamente ai sedimi 1 e 2, è in corso un'interlocuzione con gli operatori a vario titolo dell'ambito.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.D – Via Orzinuovi/Scalo merci

	Con la variante n. 4 approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 il Comune ha introdotto la previsione relativa alla realizzazione della prima linea del nuovo sistema tramviario cittadino il cui tracciato insiste su Via Orzinuovi.	
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>  <i>PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo. Rapporto con il PAI-PGRA La porzione più ad ovest dell'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R1 o R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP). Rapporto con il PTCP ▪ L'ambito è collocato in un contesto misto produttivo e residenziale, a breve distanza dai principali assi viari di livello primario e principale ed in diretta connessione con lo scalo ferroviario di Brescia, qualificato come Centro di Interscambio Merci di livello sovracomunale (L1) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP. ▪ Lungo via Orzinuovi è prevista l'estensione della Metropolitana. ▪ L'ambito appartiene alla Polarità funzionale 'Via Orzinuovi', di cui all'art. 86 della Normativa di Piano, a vocazione mista produttiva, intermodale e logistica, ma anche espositiva, commerciale e dell'innovazione. ▪ Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è prossimo al Corridoio ecologico della RER e della REP. ▪ Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali percorsi ciclabili ed al Plis delle Colline esteso al Mella.	
		 <i>PTR: Rete Ecologica</i>  <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: ▪ Collocazione in corrispondenza di un punto di accessibilità del trasporto merci ferroviario di rango nazionale.		Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.

▪ Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale.	▪ Possibilità di fruire, nel medio periodo, dei benefici del potenziamento del servizio del trasporto pubblico urbano (Tram). ▪ Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane. ▪ Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito comunale.
Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero. ▪ Presenza di un contesto urbano eterogeneo, data la contiguità ad ambiti (esistenti e previsti) a destinazione mista produttiva e terziaria, ma anche residenziale.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato, considerata la contiguità con altri ambiti della rigenerazione urbana di analoga complessità. ▪ Necessità di bonifica.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Sviluppo dell'intermodalità ferroviaria e ferro/gomma. ▪ Insediamento di funzioni urbane, comprese quelle produttive/logistiche, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Potenziamento dell'intermodalità ferroviaria e ferro-gomma. ▪ Insediamento di un mix funzioni urbane, anche di natura sovracomunale data la dimensione e collocazione dell'area, compresa la rifunzionalizzazione produttiva. ▪ Gestione del rapporto con il mix funzionale che caratterizza il contesto urbano in relazione agli impatti pregressi e previsti. ▪ Gestione dei flussi di mobilità privata e pubblica generata dagli interventi previsti nell'ambito. ▪ Adeguamento/potenziamento della viabilità di accesso all'areale del Programma di rigenerazione urbana. ▪ Ricostruzione del fronte urbano e riqualificazione degli assi viari e dei relativi affacci, anche in relazione al potenziamento del trasporto pubblico. ▪ Realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

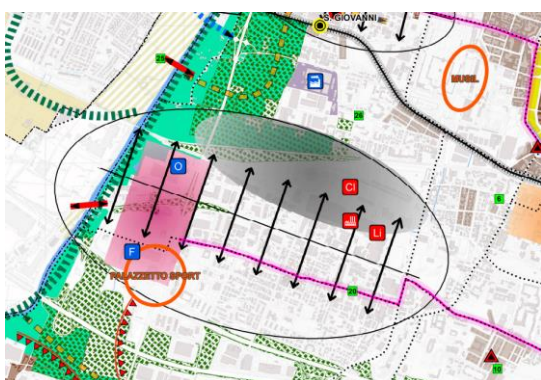
Nome area: 1702910 (parte 2 di 4) QUADRANTE ORZINUOVI Pietra Tubificio (Via Orzinuovi – Via Varese)	Comune di: Brescia	Scheda n. 4b
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato nel quadrante ovest della Città, tra il costruendo Terminal Intermodale ferroviario, in corrispondenza del precedente ambito (Scheda 3a), e l'area produttiva/commerciale posta a nord di Via Orzinuovi. Accessibilità: <i>Trasporto ferroviario</i> – Contiguità con lo scalo merci ferroviario. <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.5 km dalla Stazione ferroviaria di Brescia e dalle Stazioni della Metropolitana (Stazione FS e Lamarmora); raggio 300/500 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 2.0 km dal Casello autostradale A4 di Brescia Ovest; raggio 1.3 km dalla Tangenziale Ovest e Sud di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso avviene da Via Varese e Via Orzinuovi.	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Trattasi di un capannone dismesso posto nella zona produttiva di Via Orzinuovi, che si estende su una superficie territoriale di circa 10 ettari compresa tra il costruendo Terminal Intermodale ferroviario posto a nord, i fabbricati produttivi/commerciali esistenti ancora attivi posti ad ovest e a sud, e l'area produttiva dismessa della 'Pietra Curva' posta ad est. Presenza di siti inquinati: L'ambito appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee e delle rogge. Arpa effettua i monitoraggi delle acque di falda nell'ambito dell'Accordo di Programma con il Ministero. Il monitoraggio del 2019 relativo al piezometro pz-3, effettuato in contraddittorio con le analisi di parte, ha rilevato superi degli analiti triclorometano, 1,1 dicloroetilene, tetracloroetilene e tetracloruro di carbonio. La matrice acqua di falda è di competenza Ministeriale essendo il sito incluso nel perimetro del SIN Brescia Caffaro.	



PdR - Tavola PR01



DdP - NTA All.01: Scheda Prescrittiva AT-B.2.2



DdP - Tavola DP02: Carta delle Strategie

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

PGT Brescia: Variante approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 e variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.

Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT B.2.2 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile tramite Piano Attuativo.

L'ambito appartiene alle porzioni del territorio comunale nelle quali attivare *'Programmi di Rigenerazione Urbana'* e in particolare il *'Programma n. 2 - Via Orzinuovi'* di cui all'All.05 alle NTA del DdP, i cui obiettivi generali sono:

- *'realizzare un sistema integrato di attività e di servizi capaci di rilanciare le attività in corso e attirare nuove attività di carattere produttivo, direzionale e commerciale;*
- *riorganizzazione della viabilità prevedendo, tra l'altro, la realizzazione di un sistema innovativo di trasporto pubblico integrato con la rete del Metrobus;*
- *recupero delle ex aree produttive dismesse mediante la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da adeguati mix di funzioni urbane in cui sia garantita la presenza significativa di spazi per la produzione e di servizi ad essa rivolti'.*

Per tali programmi l'attuazione è demandata a specifici Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PGT.

Superficie territoriale: 118.280 mq.

SL: 59.000 mq riferita esclusivamente allo scenario 2.

Destinazione d'uso:

Scenario 1 (mantenimento volumi esistenti) – Produttiva / logistica.

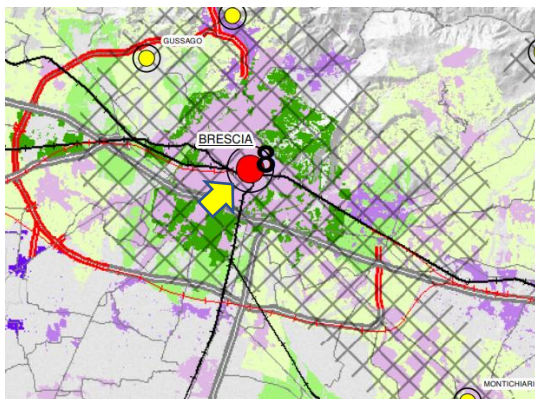
Scenario 2 (demolizione dei fabbricati) – Produttiva / logistica, direzionale.

Specifiche: Per lo scenario 2 è prevista la realizzazione di connessioni ambientali, compresa la mitigazione ambientale in lato est, verso l'AdT C.3.2. È altresì prevista la partecipazione alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento al sistema viario extraurbano.

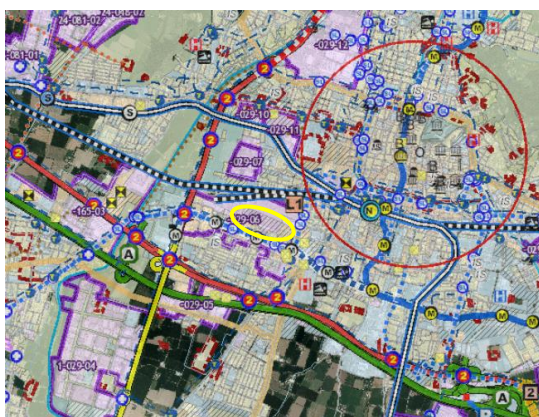
Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.D – Via Orzinuovi/Scalo merci

Con la variante n. 4 approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 il Comune ha introdotto la previsione relativa alla realizzazione della prima linea del nuovo sistema tramviario cittadino il cui tracciato insiste su Via Orzinuovi.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'*Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

- L'ambito è collocato in un contesto misto produttivo e residenziale, a breve distanza dai principali assi viari di livello primario e principale ed in contiguità con lo scalo ferroviario di Brescia, qualificato come Centro di Interscambio Merci di livello sovracomunale (L1) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Lungo via Orzinuovi è prevista l'estensione della Metropolitana.
- L'ambito appartiene alla Polarità funzionale 'Via Orzinuovi', di cui all'art. 86 della Normativa di Piano, a vocazione mista produttiva, intermodale e logistica, ma anche espositiva, commerciale e dell'innovazione.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registrano interferenze con la RER e la REP.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali percorsi ciclabili ed al Plis delle Colline esteso al Mella.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

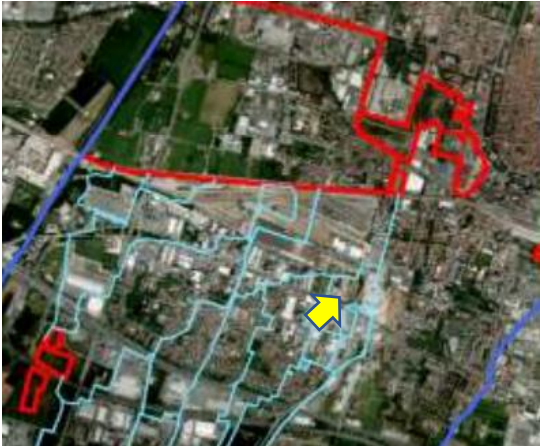
Punti di forza:

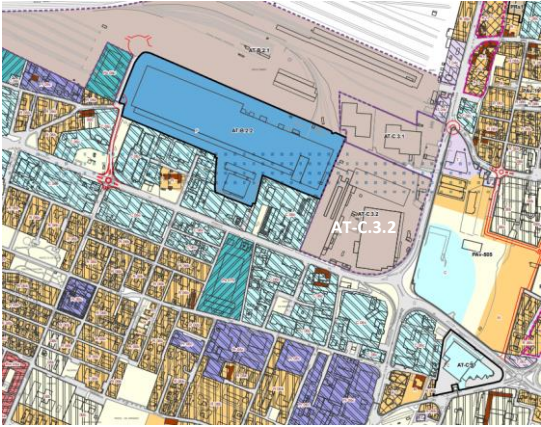
- Collocazione in corrispondenza di un punto di accessibilità del trasporto merci ferroviario di rango nazionale.
- Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale.

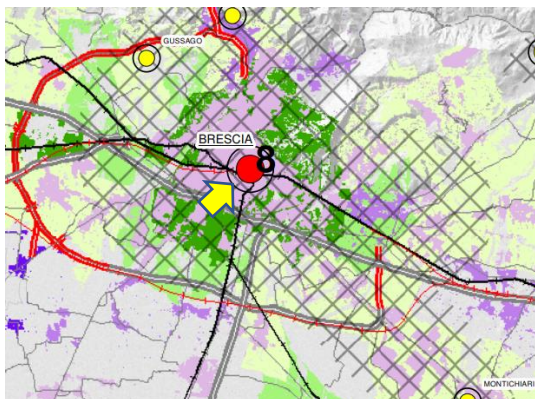
Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Possibilità di fruire, nel medio periodo, dei benefici del potenziamento del servizio del trasporto pubblico urbano (Tram).
- Possibilità di interagire ed instaurare sinergie con il contiguo Centro Intermodale ferroviario e ferro/gomma.
- Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane.

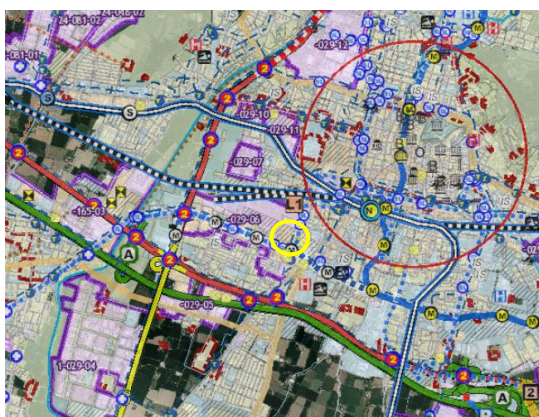
	▪ Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito comunale.
Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero. ▪ Presenza di un contesto urbano eterogeneo, data la contiguità ad ambiti (esistenti e previsti) a destinazione mista produttiva e terziaria, ma anche residenziale.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato, considerata anche la contiguità con altri ambiti della rigenerazione urbana di analoga complessità. ▪ Necessità di bonifica.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, comprese quelle produttive/logistiche, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Rifunzionalizzazione produttiva e direzionale, anche di natura sovracomunale data la dimensione e collocazione dell'area. ▪ Gestione del rapporto con il mix funzionale che caratterizza il contesto in relazione agli impatti pregressi e previsti. ▪ Gestione dei flussi di mobilità privata e pubblica. ▪ Adeguamento/potenziamento della viabilità di accesso all'areale del Programma di rigenerazione urbana. ▪ Realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione paesaggistico ambientale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702910 (parte 3 di 4) QUADRANTE ORZINUOVI Pietra Curva (Via Orzinuovi – Via Dalmazia)	Comune di: Brescia	Scheda n. 4c
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato nel quadrante ovest della Città, a sud dello Scalo merci ferroviario ed alla confluenza di via Orzinuovi e via Dalmazia. Accessibilità: <i>Trasporto ferroviario</i> – Raggio 500 m dallo scalo merci ferroviario. <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.5 km dalla Stazione ferroviaria di Brescia e dalle Stazioni della Metropolitana (Stazione FS e Lamarmora); raggio 300 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 2.3 km dal Casello autostradale A4 di Brescia Ovest; raggio 1.6 km dalla Tangenziale Ovest e 1.0 km dalla Tangenziale Sud di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso avviene da via Orzinuovi e via Dalmazia.	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione dello stato di fatto: Trattasi di un'area dismessa di circa 8 ettari di superficie territoriale posta nella zona produttiva di Via Orzinuovi, compresa tra la Pietra Tubificio a ovest, l'AdT C-3.1 a nord e le vie Dalmazia e Orzinuovi a est e a sud. Presenza di siti inquinati: L'ambito appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee e delle rogge. L'ambito è compreso fra i <i>siti contaminati</i> del <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022). Il sito risulta contaminato, per le componenti suolo e falda, con caratterizzazione conclusa e non ancora bonificato. Per la componente suolo le indagini di caratterizzazione hanno accertato il supero delle CSC, Tabella 1/B, allegato V alla parte quarta del D.Lgs. 152/06. La competenza del procedimento è comunale per la componente suolo e sottosuolo, mentre per la matrice acqua di falda è di competenza Ministeriale essendo il sito incluso nel perimetro del SIN Brescia Caffaro. Arpa effettua i monitoraggi delle acque di falda nell'ambito dell'Accordo di Programma con il Ministero. Nel monitoraggio del 2021 del piezometro pz-C2 conferma la presenza di una forte contaminazione da cromo esavalente, con una possibile sorgente secondaria di contaminazione all'interno del sito.	

	Relativamente alla non conformità dei materiali di riporto riscontrata in corrispondenza dei sondaggi C1 per i parametri Arsenico e Piombo, C2 per il parametro Cromo Esavalente e C3 per il parametro Cromo Esavalente e nei saggi P5 per il parametro Arsenico e P8 per i parametri Arsenico, Piombo e Mercurio, si evidenzia che tali materiali costituiscono sorgente primaria di contaminazione. Relativamente alla matrice suolo e sottosuolo, si rileva che le indagini effettuate in tutti i terreni e nei materiali di riporto hanno evidenziato il rispetto delle CSC previste dall'allegato 5 tab 1/b titolo V del d.lgs 152/06
 PdR - Tavola PR01  DdP - NTA All.01: Scheda Prescrittiva AT-C.3.2  DdP - Tavola DP02: Carta delle Strategie	Descrizione dello stato di diritto - PGT: <i>PGT Brescia: Variante approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 e variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.</i> <i>Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT C.3.2 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile con Piano Attuativo.</i> L'ambito appartiene alle porzioni del territorio comunale nelle quali attivare 'Programmi di Rigenerazione Urbana' e in particolare il 'Programma n. 2 - Via Orzinuovi' di cui all'All.05 alle NTA del DdP, i cui obiettivi generali sono: ▪ 'realizzare un sistema integrato di attività e di servizi capaci di rilanciare le attività in corso e attirare nuove attività di carattere produttivo, direzionale e commerciale; ▪ riorganizzazione della viabilità prevedendo, tra l'altro, la realizzazione di un sistema innovativo di trasporto pubblico integrato con la rete del Metrobus; ▪ recupero delle ex aree produttive dismesse mediante la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da adeguati mix di funzioni urbane in cui sia garantita la presenza significativa di spazi per la produzione e di servizi ad essa rivolti'. Per tali programmi l'attuazione è demandata a specifici Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PGT. <i>Superficie territoriale: 79.890 mq. SL: 25.685 mq.</i> <i>Destinazione d'uso: Mix di altre funzioni urbane (direzionale, servizi, ricettivo, commerciale, produttivo) e residenza (20%).</i> <i>Specifiche: Bonifica delle aree inquinate. La destinazione produttiva è ammessa esclusivamente sul sedime posto ad ovest, verso l'AdT-B.2.2 - Pietra Tubificio.</i> <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato.</i> <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.D - Via Orzinuovi/Scalo merci</i> Con la variante n. 4 approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 il Comune ha introdotto la previsione relativa alla realizzazione della prima linea del nuovo sistema tramviario cittadino il cui tracciato insiste su Via Orzinuovi.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

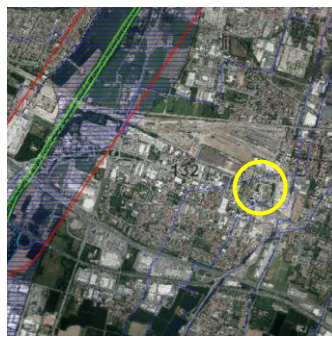
Rapporto col PTR – L'ambito è collocato al centro dell'*Areale n. 8* - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in un contesto misto produttivo e residenziale, a breve distanza dai principali assi viari di livello primario e principale ed in prossimità dello scalo ferroviario di Brescia, qualificato come Centro di Interscambio Merci di livello sovracomunale (L1) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Lungo via Orzinuovi è prevista l'estensione della Metropolitana.
- L'ambito appartiene alla Polarità funzionale 'Via Orzinuovi', di cui all'art. 86 della Normativa di Piano, a vocazione mista produttiva, intermodale e logistica, ma anche espositiva, commerciale e dell'innovazione.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registrano interferenze con la RER e la REP.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali precorsi ciclabili.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

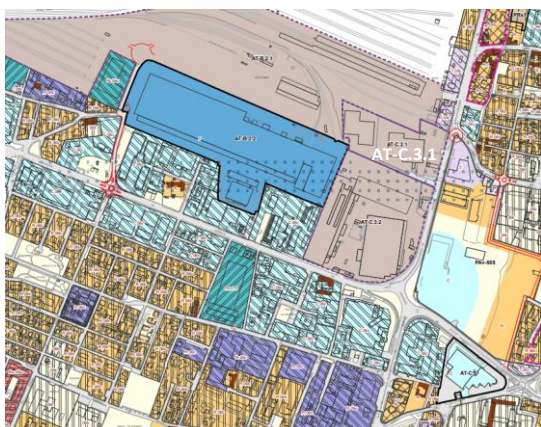
- Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale.
- Collocazione all'intersezione di importanti assi di distribuzione viaria a scala urbana.

Opportunità:

- Recupero ambientale dell'area già urbanizzata.
- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Possibilità di fruire, nel medio periodo, dei benefici del potenziamento del servizio del trasporto pubblico urbano (Tram).
- Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane.
- Riqualficazione dei principali affacci viari.

	▪ Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito comunale.
Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero. ▪ Presenza di un contesto urbano eterogeneo, data la contiguità ad ambiti (esistenti e previsti) a destinazione mista produttiva e terziaria, ma anche residenziale.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato, considerata anche la contiguità con altri ambiti della rigenerazione urbana di analoga complessità. ▪ Necessità di bonifica.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale delle aree già urbanizzate. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche di natura sovracomunale data la disponibilità di aree già urbanizzate e la centralità del sito nel quadrante sud-ovest della Città. ▪ Gestione del rapporto con il mix funzionale che caratterizza il contesto urbano. ▪ Gestione dei flussi di mobilità privata e pubblica generata dagli interventi previsti nell'ambito. ▪ Adeguamento/potenziamento della viabilità di accesso all'areale del Programma di rigenerazione urbana. ▪ Realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione paesaggistico ambientale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702910 (parte 4 di 4) QUADRANTE ORZINUOVI Maritan Borgato (Via Dalmazia)	Comune di: Brescia	Scheda n. 4d
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato nel quadrante ovest della Città a sud-est dello Scalo merci ferroviario ed in fregio a via Dalmazia. Accessibilità: <i>Trasporto ferroviario</i> – Adiacente allo scalo merci ferroviario. <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.5 km dalla Stazione ferroviaria di Brescia e dalle Stazioni della Metropolitana (Stazione FS e Lamarmora); raggio 200 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 2.4 km dal Casello autostradale A4 di Brescia Ovest; raggio 1.5 km dalla Tangenziale Ovest e 1.1 km dalla Tangenziale Sud di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso avviene da Via Dalmazia.	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva parzialmente dismessa. Descrizione dello stato di fatto: Trattasi di un'area occupata da magazzini in parte attivi ed in parte in via di dismissione, per una superficie territoriale di circa 3.5 ettari, posta nella zona produttiva di via Orzinuovi, tra lo scalo merci ferroviario ed il Centro Intermodale a ovest, l'AdT C-3.2 a sud e la via Dalmazia ad est. Presenza di siti inquinati: L'ambito appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee e delle rogge.	



PdR - Tavola PR01



DdP - NTA All.01: Scheda Prescrittiva AT-C.3.2



DdP - Tavola DP02: Carta delle Strategie

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

PGT Brescia: Variante approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 e variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.

Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT C.3.1 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile con Piano Attuativo.

L'ambito appartiene alle porzioni del territorio comunale nelle quali attivare 'Programmi di Rigenerazione Urbana' e in particolare il 'Programma n. 2 - Via OrzINUOVI' di cui all'All.05 alle NTA del DdP, i cui obiettivi generali sono:

- 'realizzare un sistema integrato di attività e di servizi capaci di rilanciare le attività in corso e attirare nuove attività di carattere produttivo, direzionale e commerciale;
- riorganizzazione della viabilità prevedendo, tra l'altro, la realizzazione di un sistema innovativo di trasporto pubblico integrato con la rete del Metrobus;
- recupero delle ex aree produttive dismesse mediante la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da adeguati mix di funzioni urbane in cui sia garantita la presenza significativa di spazi per la produzione e di servizi ad essa rivolti'.

Per tali programmi l'attuazione è demandata a specifici Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PGT.

Superficie territoriale: 35.272 mq.

SL: 10.550 mq.

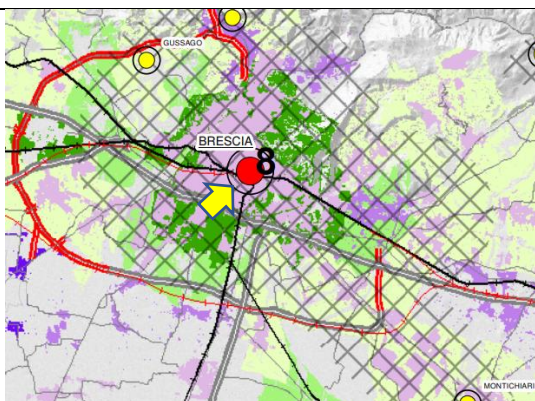
Destinazione d'uso: Mix di altre funzioni urbane (direzionale, servizi, ricettivo, commerciale, produttivo) e residenza (20%).

Specifiche: La destinazione produttiva è ammessa esclusivamente sul sedime posto ad ovest, verso il Centro Intermodale.

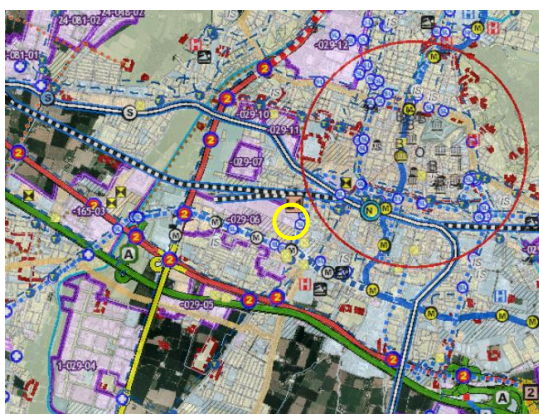
Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.D - Via OrzINUOVI/Scalo merci

Con la variante n. 4 approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 il Comune ha introdotto la previsione relativa alla realizzazione della prima linea del nuovo sistema tramviario cittadino il cui tracciato insiste su Via OrzINUOVI.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

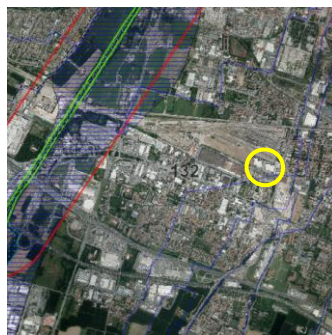
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'*Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

- L'ambito è collocato in un contesto misto produttivo e residenziale, a breve distanza dai principali assi viari di livello primario e principale ed in prossimità dello scalo ferroviario di Brescia, qualificato come Centro di Interscambio Merci di livello sovracomunale (L1) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Lungo via Orzinuovi è prevista l'estensione della Metropolitana.
- L'ambito appartiene alla Polarità funzionale 'Via Orzinuovi', di cui all'art. 86 della Normativa di Piano, a vocazione mista produttiva, intermodale e logistica, ma anche espositiva, commerciale e dell'innovazione.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registrano interferenze con la RER e la REP.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali precorsi ciclabili.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

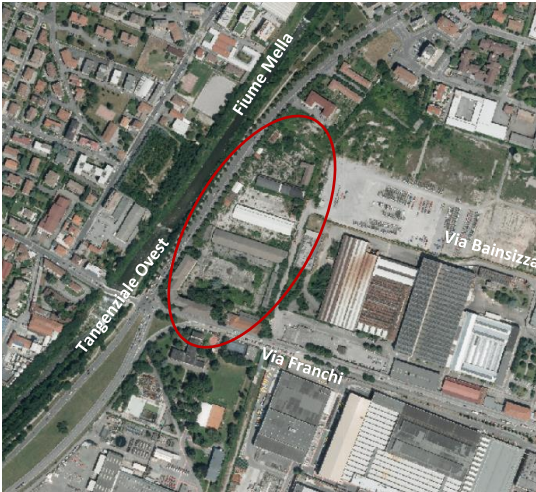
Punti di forza:

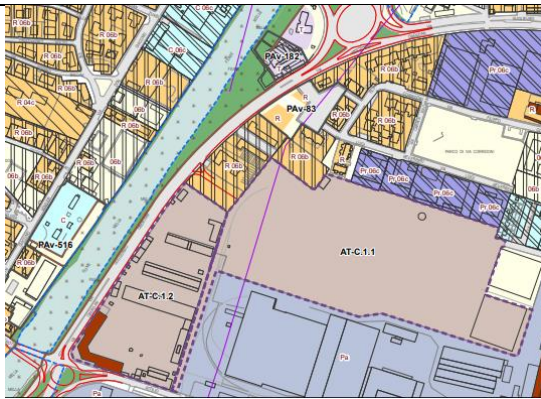
- Collocazione in ambito urbano semicentrale in corrispondenza di un rilevante contesto di rigenerazione urbana.

Opportunità:

- Possibilità di fruire delle opportunità di trasformazione date dal contesto di rigenerazione urbana.
- Possibilità di fruire, nel medio periodo, dei benefici del potenziamento del servizio del trasporto pubblico urbano (Tram).
- Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane.
- Riqualficazione affaccio su via Dalmazia.
- Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito comunale in modo coordinato con i comparti contigui.

Punti di debolezza: ▪ Presenza di un contesto urbano eterogeneo, data la contiguità ad ambiti (esistenti e previsti) a destinazione mista produttiva e terziaria, ma anche residenziale.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato, considerata la contiguità con altri ambiti della rigenerazione urbana.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane.	Tema della rigenerazione: ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche sovracomunali sulla base di previsioni coordinate dal Programma di rigenerazione urbana previsto dal PGT. ▪ Gestione del rapporto con il mix funzionale che caratterizza il contesto urbano. ▪ Realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione paesaggistico ambientale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702915 MAF-PAPA Caserma Papa (Via Franchi) In corso	Comune di: Brescia	Scheda n. 05a
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è posto in fregio alla Tangenziale Ovest ed al Fiume Mella, al margine di un quadrante urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi di grande scala. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> - Raggio 200 m dalle fermate delle linee autobus urbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Adiacente alla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla viabilità locale urbana (via Franchi).	
	Tipologia del sito: Area dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area demaniale occupata da una caserma dismessa al cui interno sono presenti anche corpi edilizi di valore storico e testimoniale. L'area è interclusa tra la Tangenziale Ovest e via Franchi a ovest e sud, insediamenti residenziali a nord, ed insediamenti produttivi a est compreso l'ambito 'Maf Logistics' di cui alla precedente scheda 4a. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee. Il sito risulta contaminato, per le componenti suolo e falda, con caratterizzazione conclusa e non ancora bonificato. Per la componente suolo le indagini di caratterizzazione hanno accertato il supero delle CSC per suolo e sottosuolo, Tabella 1/A, allegato V alla parte quarta del D.Lgs. 152/06. A luglio 2022 è stato approvato il Progetto operativo di bonifica (POB). La competenza del procedimento è comunale per la componente suolo e sottosuolo, mentre per la matrice acqua di falda la competenza è Ministeriale essendo il sito incluso nel perimetro del SIN Brescia Caffaro.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: <i>PGT Brescia: Variante approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 e variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.</i> <i>Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT C.1.2</i> <i>Superficie territoriale:</i> 38.758 mq <i>SL:</i> 16.270 mq	



PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano

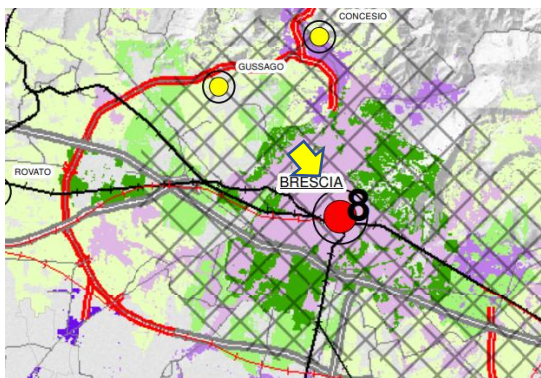
Destinazione d'uso: Mix di destinazioni per altre funzioni urbane (Servizi - anche 100% -, direzionale, ricettivo, artigianato di servizio, commerciale) e residenziale - max 15%.

Specifiche: Realizzare un collegamento viario tra via Franchi e via San Bartolomeo. Realizzare una mitigazione arborea verso la Tangenziale Ovest. Recuperare gli edifici di valore storico e testimoniale. Adottare una soluzione unitaria del disegno urbano coordinata con le previsioni contenute nell'AdT adiacente 'Maf Logistics'.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Piano attuativo convenzionato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No

Con la variante n. 4 approvata con d.C.C. n. 60 del 16.10.2023 il Comune ha introdotto la previsione relativa alla realizzazione della prima linea del nuovo sistema tramviario cittadino che prevede una fermata nel raggio di circa 500 m dall'attuale ingresso al comparto.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

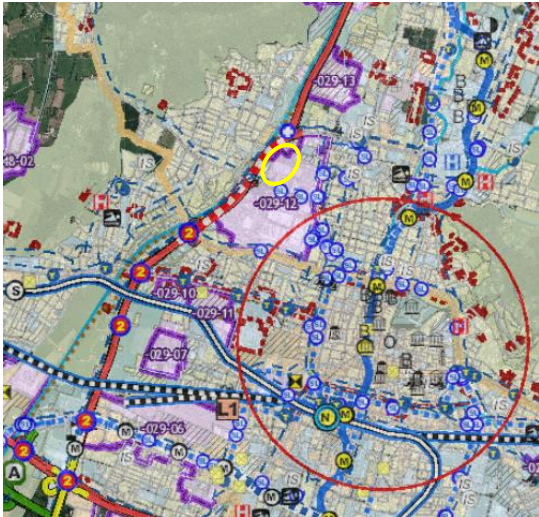
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'*Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

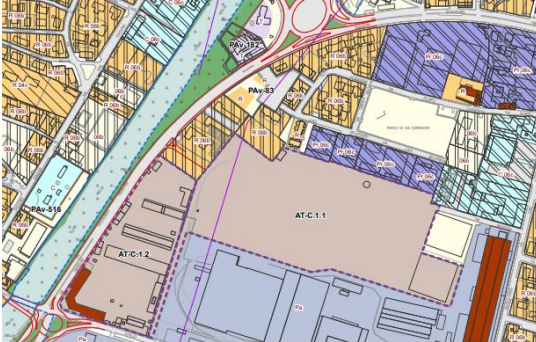
Rapporto con il PAI-PGRA

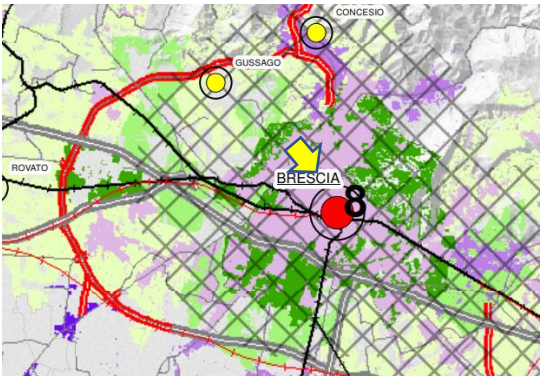
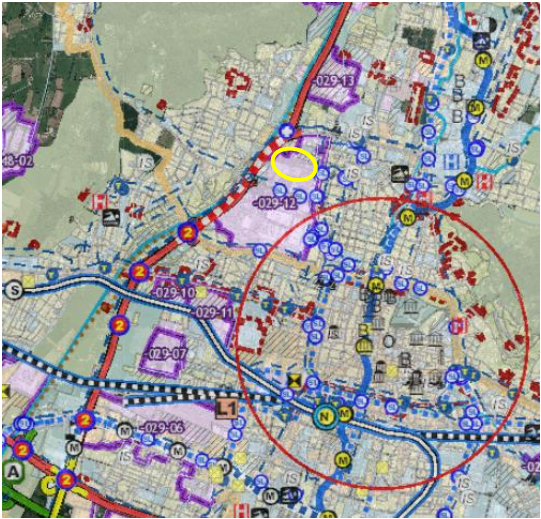
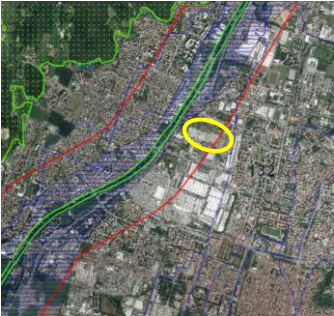
L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in corrispondenza di un Ambito produttivo sovracomunale (APS) del PTCP di cui all'art. 84 della Normativa di Piano ed è posto in fregio ad un asse della rete viaria principale rappresentato dalla Tangenziale Ovest di Brescia.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato al Corridoio ecologico della RER e della REP afferente al Fiume Mella.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali precorsi ciclabili e sentieri, appartenenti al Plis delle Colline esteso al Fiume Mella.

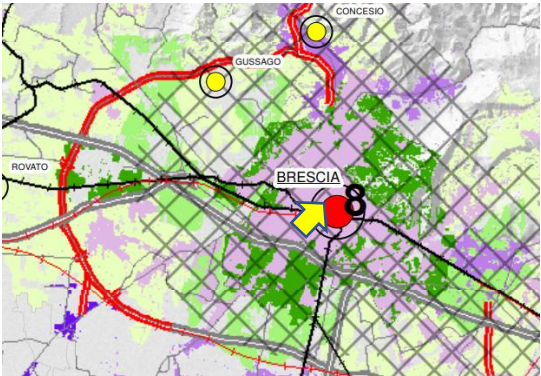
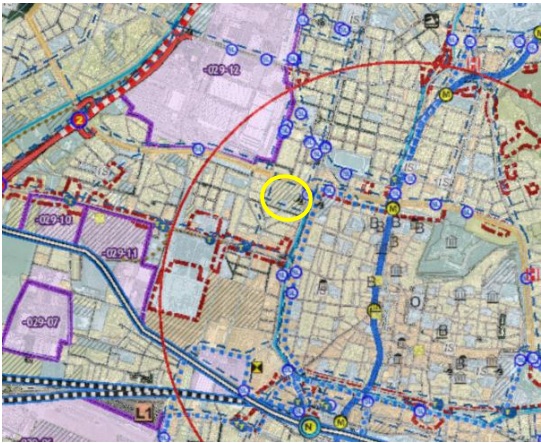
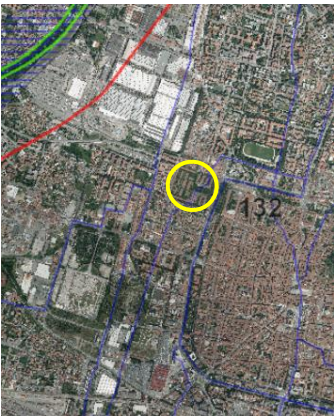
		
PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità		
PTR: Rete Ecologica		
PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde		
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale, prossimo ad un asse viario di rango principale e a breve distanza da una fermata del futuro sistema tramviario cittadino.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane. - Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito locale connettendosi al Plis delle Colline esteso al Mella ed al contiguo comparto di rigenerazione 'Maf Logistics'.	
Punti di debolezza: Complessità delle operazioni di recupero.	Minacce (Criticità): Necessità di bonifica.	
Indicazioni del PTCP		
Vocazione dell'area: Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: - Recupero ambientale delle aree già urbanizzate. - Rifunzionalizzazione dell'area con un mix di funzioni di servizio e ad esse complementari, anche a carattere sovracomunale data la tipologia e collocazione dell'area. - Ricostruzione delle relazioni eco-paesistiche con il contesto urbano contiguo e con il Fiume Mella. - Realizzazione di adeguate opere di mitigazione eco-paesaggistiche data la collocazione in un contesto prettamente urbano a ridosso del Fiume Mella.	
	Gestione degli interventi e priorità: E' opportuno un progetto unitario.	

Nome area: 1702916 MAF-PAPA Maf Logistics (Via Bainsizza) Parzialmente attuata	Comune di: Brescia	Scheda n. 05b
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è posto in un quadrante territoriale compreso tra la Tangenziale Ovest, via Oberdan, via Franchi e via San Bartolomeo. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> - Raggio 400 m dalle fermate delle linee autobus urbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 500 m dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene attraverso la viabilità locale urbana (via Franchi, via San Bartolomeo, via Bainsizza).	
 Ortofoto 2021	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa parzialmente attuata Descrizione area stato di fatto: L'ambito, intercluso tra fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva, è in parte utilizzato come deposito all'aperto. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee. Data la pregressa destinazione produttiva è prescritta l'indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06. Indagine ambientale sulle aree in cessione al Comune di Brescia e successiva convenzione urbanistica.	
 <i>PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 09.02.2016. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> Scheda AdT C.1.1 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile tramite Piano Attuativo. <i>Superficie territoriale:</i> 86.125 mq <i>SL:</i> 25.830 mq <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di destinazioni per altre funzioni urbane (direzionale, servizi, ricettivo, artigianato di servizio, commerciale) e residenziale (max 20%). <i>Specifiche:</i> Realizzare un collegamento viario tra via Franchi e via San Bartolomeo. Realizzare una fascia tampone boscata in lato sud. Adottare una soluzione unitaria del disegno urbano coordinata con le previsioni contenute nell'AdT adiacente	

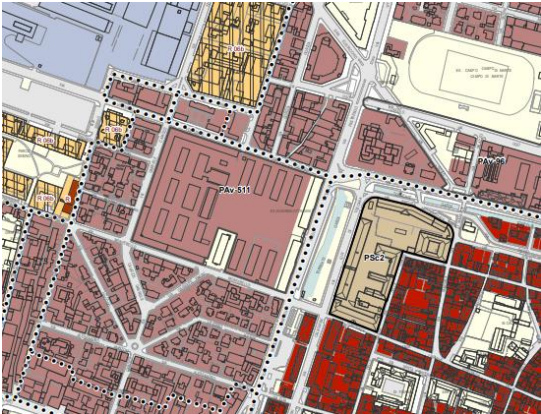
	'Caserma Papa'. Data la pregressa destinazione produttiva è prescritta l'indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Piano attuativo convenzionato. L'intervento è in fase di realizzazione. Intervento realizzato su porzione est dell'area (Centro operativo SDA e sede Croce Rossa). <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No		
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R1 o R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP). Rapporto con il PTCP - ▪ L'ambito è collocato in corrispondenza di un Ambito produttivo sovracomunale (APS) del PTCP di cui all'art. 84 della Normativa di Piano ed è posto in fregio ad un asse della rete viaria principale rappresentato dalla Tangenziale Ovest di Brescia. ▪ Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato dal Corridoio ecologico della RER afferente al Fiume Mella. ▪ Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali precorsi ciclabili e sentieri, appartenenti al Plis delle Colline esteso al Fiume Mella.   <i>PTCP: Rete Ecologica</i> <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>		
Analisi SWOT dell'ambito <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Punti di forza: ▪ Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale, prossimo ad un asse viario di rango principale. </td><td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data la dimensione dell'area, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. </td></tr> </table>		Punti di forza: ▪ Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale, prossimo ad un asse viario di rango principale.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data la dimensione dell'area, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
Punti di forza: ▪ Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale, prossimo ad un asse viario di rango principale.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data la dimensione dell'area, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.		

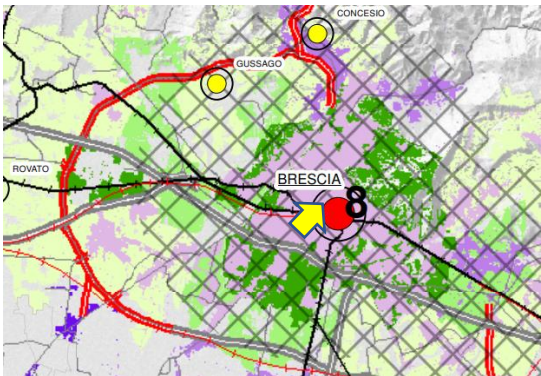
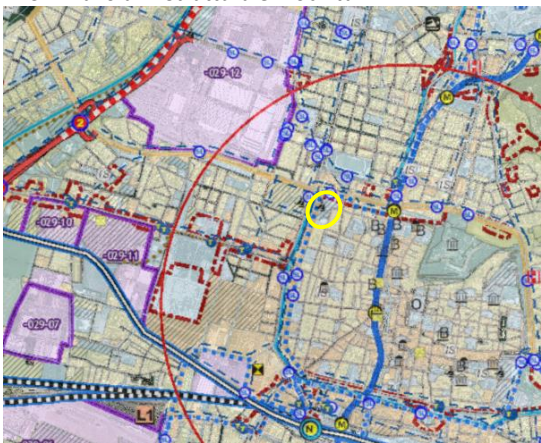
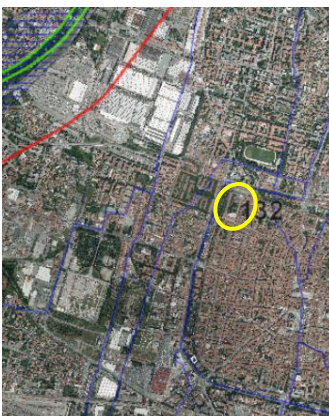
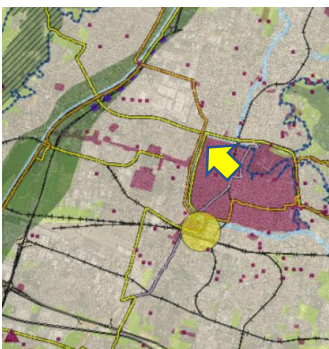
	▪ Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane. ▪ Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito locale connettendosi al Plis delle Colline esteso al Mella ed al contiguo comparto di rigenerazione 'Caserma Papa'.
Punti di debolezza: ▪ Contesto urbano disorganico.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato, considerata anche la contiguità con un altro ambito della rigenerazione di analoga complessità.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale delle aree già urbanizzate. ▪ Rifunionalizzazione dell'area con destinazioni compatibili con il contesto urbano. ▪ Ricostruzioni delle relazioni eco-paesistiche con i contesti urbani contigui e con il Fiume Mella. ▪ Realizzazione di adeguate opere di mitigazione di carattere eco-paesaggistico ambientale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702918 (parte 1 di 2) OTTAVIANI - RANDACCIO Caserma Ottaviani (Via Tartaglia)	Comune di: Brescia	Scheda n. 06a
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è posto in posizione semicentrale, all'esterno delle mura venete ed al margine nord-occidentale del Centro storico cittadino. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 600 m dalla fermata della Metropolitana 'San Faustino'. L'ambito è servito da diverse linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 1.5 km dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla viabilità urbana (Via Volturmo, Via Tartaglia).	
	Tipologia del sito: Caserma dismessa Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area occupata da una caserma dismessa, già sdemanializzata, compresa tra le vie Volturmo, Tartaglia, Montebello e Camozzi. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee.	
 <i>PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 09.02.2016. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> PAV 511 – Piano Attuativo vigente approvato con d.G.C. n. 213 del 23.04.2014 Il complesso appartiene anche ai tessuti storici (TS) in qualità di Edifici speciali civili di cui all'art. 80 delle NTA del PGT. <i>Superficie territoriale:</i> 53.829 mq <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di residenziale e per altre funzioni urbane. <i>Specifiche:</i> Bene Culturale tutelato ai sensi degli artt. 10, comma 1, e 12 del D.Lgs 42/04. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato.	

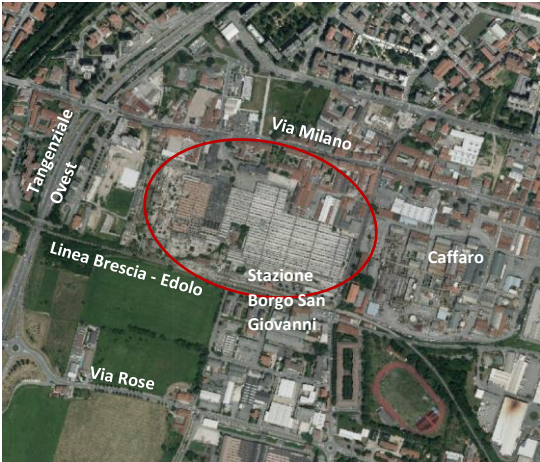
	<i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.B - Caserme Randaccio e Ottaviani.</i>
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP). Rapporto con il PTCP - ▪ L'ambito è collocato in corrispondenza del Centro Storico cittadino, a breve distanza dalla Stazione della Metropolitana 'San Faustino'. ▪ Riguardo alla Rete ecologica non sono presenti elementi di rilievo della RER e della REP. ▪ Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali percorsi ciclabili.   <i>PTR: Rete Ecologica</i> <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>
Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: ▪ Presenza di una elevata disponibilità di volumi in un ambito urbano semicentrale prossimo al Centro Storico in condizioni di buona accessibilità al TPL.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Recupero di un complesso di interesse storico. ▪ Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione prevalentemente residenziale.
Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero, data la dimensione ed il valore storico del complesso immobiliare. ▪ Presenza del vincolo art. 10, comma 1 e 12 del D.Lgs 42/04 (oltre 70 anni)	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato.

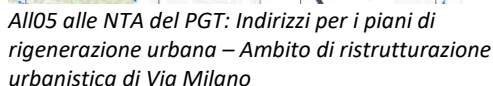
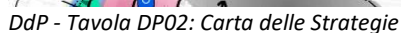
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Rifunionalizzazione dell'area con un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la buona accessibilità ai servizi di TPL. ▪ Recupero dei fabbricati di origine storica. ▪ Ricostruzione delle relazioni con il contesto urbano contiguo.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702918 (parte 2 di 2) OTTAVIANI - RANDACCIO Caserma Randaccio (Via Lupi di Toscana)	Comune di: Brescia	Scheda n. 06b
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è posto al margine nord-occidentale del Centro storico. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 400 m dalla fermata della Metropolitana 'San Faustino'. L'ambito è servito da diverse linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 1.7 km dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla viabilità urbana (Via Lupi di Toscana, Via del Carmine, Via Marsala).	
	Tipologia del sito: Caserma parzialmente dismessa Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area occupata da una caserma di proprietà dell'Agenzia del demanio parzialmente dismessa (si registra la presenza di una Stazione dei Carabinieri e uffici della Prefettura), compresa tra le Vie Lupi di Toscana, Brigata Meccanizzata, Marsala, Fratelli Bandiera, delle Grazie e del Carmine. All'interno dell'area è stato realizzato un parcheggio multipiano a servizio del centro storico. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee.	
 <i>PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 09.02.2016. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> PSc2 – Caserma Randaccio. Il complesso appartiene al Nucleo Storico Principale e agli Edifici Speciali sottoposti a disposizioni particolari ai sensi rispettivamente degli artt. 76 e 77 delle NTA del PGT. <i>Superficie territoriale:</i> 23.800 <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di servizi e residenza. <i>Specifiche:</i> Bene Culturale verificato ai sensi dell'art. 10, comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 42/04. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato.	

	Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.B - Caserme Randaccio e Ottaviani.	
 PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità 	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n.8 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA). Rapporto con il PTCP - ▪ L'ambito è collocato in corrispondenza del Centro Storico cittadino, a breve distanza dalla Stazione della Metropolitana 'San Faustino'. ▪ Riguardo alla Rete ecologica non sono presenti elementi di rilievo della RER e della REP. ▪ Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali percorsi ciclabili.	
	 PTR: Rete Ecologica	 PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: ▪ Collocazione nel Centro Storico in condizioni di buona accessibilità al TPL.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Recupero di un complesso di interesse storico. ▪ Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue.	
Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero, data l'entità ed il valore storico del complesso immobiliare. ▪ Bene Culturale verificato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/04	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato.	

Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Rifunzionalizzazione dell'area con un mix di funzioni di urbane, anche a carattere sovracomunale data la buona accessibilità ai servizi di TPL. ▪ Recupero dei fabbricati di origine storica. ▪ Ricostruzione delle relazioni con il contesto urbano contiguo.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome ambito: 1702926 QUADRANTE MILANO Ideal Clima – Ideal Standard (Via Milano – Via Villa Glori) In fase di attuazione parziale (Ideal Clima) Nelle more della formazione di un piano attuativo, non ancora avviato, sono stati completamente demoliti gli edifici dell'area ex ideal Standard.	Comune di: Brescia	Scheda n. 07a
	Localizzazione: Area urbana L'ambito, compreso tra la strada storica per Milano e la ferrovia Brescia – Edolo, è posto nel quadrante ovest della Città, a breve distanza dalla Tangenziale Ovest. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Adiacente alla Stazione FS di Borgo San Giovanni; raggio 200 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 500 m dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla viabilità locale urbana (via Milano - via Villa Glori).	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un ampio sito produttivo dismesso, di circa 9 ettari di superficie territoriale, compreso tra la cortina edificata di via Milano a nord, la ferrovia Brescia – Edolo a sud, il sito della Caffaro ad est e un comparto residenziale di recente formazione ad ovest. A sud dell'Ideal Standard è stata recentemente riqualificata la Stazione di Borgo San Giovanni. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice suolo e acque sotterranee. Ideal standard: Piano di caratterizzazione anno 2010 - hot-spot con MISE per PCDD e PCDF superi colonna 1/B terreni e tab 2 acque di falda effettuati nel mese di ottobre 2021, che hanno evidenziato il superamento della CSC di cui alla Tab. 2 per il parametro Cromo VI nel piezometro Pz3 e Pz5. La competenza del procedimento è ministeriale sia per la componente suolo e sottosuolo che per la matrice acqua di falda. Ideal clima: piano di caratterizzazione anno 2014 con superi tab 1/A per PCB, Diossine e Furani; acqua di falda superi tab 2 ma si ritiene che il sito non offra contributo alla contaminazione acqua di falda. La competenza del procedimento è ministeriale sia per la componente suolo e sottosuolo che per la matrice acqua di falda.	



Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016 successivamente modificata dalla III variante, approvata con d.C.C. n. 35 del 16.04.2018.

La scheda è stata modificata nel 2018 stralciando le aree del PS05, appartenenti all'Ideal clima, destinate alla realizzazione del Teatro Borsoni.

Con la IV variante al PGT sono state sottratte dal perimetro dell'AT aree da destinare a servizi culturali e per l'implementazione delle connessioni).

L'ambito appartiene alle porzioni del territorio comunale nelle quali attivare *'Programmi di Rigenerazione Urbana'* e in particolare il *'Programma n. 1 - Via Milano'* di cui all'All.05 alle NTA del DdP, i cui obiettivi generali sono:

- *riqualificazione degli edifici degradati;*
- *riqualificazione del sistema di spazi pubblici;*
- *riorganizzazione della viabilità con l'obiettivo di abbattere drasticamente la componente del traffico su via Milano rappresentato dai flussi di attraversamento della zona;*
- *incremento della dotazione di servizi alla persona;*
- *recupero delle ex aree produttive dismesse mediante la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da adeguati mix di funzioni urbane in cui sia garantita la presenza significativa di edilizia sociale e convenzionata ed attività produttive a basso impatto ambientale.'.*

Per tali programmi l'attuazione è demandata a specifici Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PGT.

Superficie territoriale: 89.310 mq.

SL: 26.300 mg

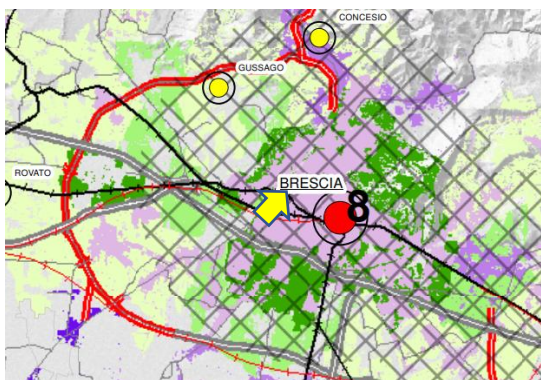
Destinazione d'uso: Mix di destinazioni per altre funzioni urbane (Servizi - anche 100% -, direzionale, ricettivo, artigianato di servizio, commerciale) e residenziale - max 50%.

Specifiche: Adeguare l'accessibilità veicolare e realizzare un sottopasso carraio alla linea ferroviaria in corrispondenza di Via del Rampino. Organizzare il centro di interscambio intermodale in prossimità della stazione ferroviaria. Realizzare un'ampia area a verde pubblico a sud del comparto, in continuità col parco previsto presso l'adiacente area della Caffaro.

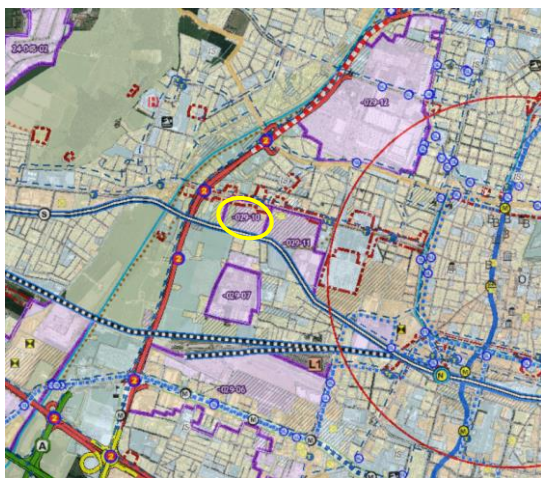
Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:

Porzione relativa all'Ideal Clima è stata interessata dalla costruzione del Teatro Borsoni.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.C – Via Milano



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'*Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

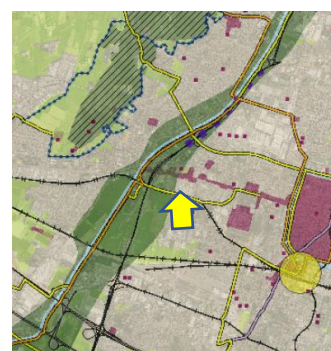
L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in corrispondenza di un Ambito produttivo sovracomunale (APS) del PTCP di cui all'art. 84 della Normativa di Piano, posto a nord della linea ferroviaria Brescia – Edolo e a breve distanza da un asse della rete viaria principale rappresentato dalla Tangenziale Ovest di Brescia.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è parzialmente interessato al Corridoio ecologico della RER e della REP afferente al Fiume Mella.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali percorsi ciclabili e sentieri, appartenenti al Plis delle Colline esteso al Fiume Mella.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

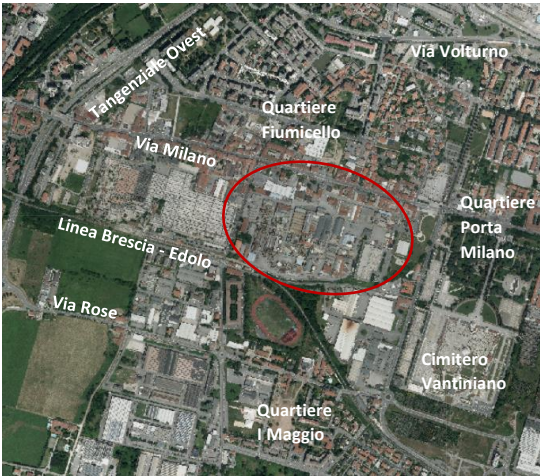
Punti di forza:

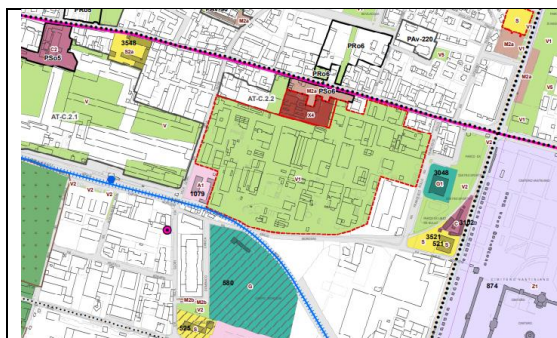
- Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale prossimo ad un asse viario di rango principale.

Opportunità:

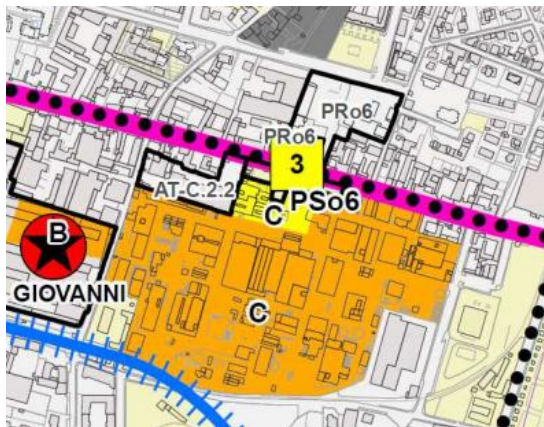
- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo,
- Prossimità alla stazione di Borgo San Giovanni quale punto di accesso privilegiato al trasporto pubblico.
- Ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane.
- Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia Brescia - Edolo mediante la realizzazione di opere a vede.
- Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito locale, connettendosi al Plis delle Colline esteso al Mella ed al contiguo comparto di rigenerazione della Caffaro.

Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero considerata anche l'entità delle aree da recuperare.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel dare attuazione ad un disegno coordinato, considerata anche la contiguità con un altro ambito della rigenerazione di analoga complessità. ▪ Necessità di bonifica.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, compresi servizi di quartiere e comunali, social housing e funzioni sovracomunali. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale delle aree già urbanizzate. ▪ Rifunzionalizzazione dell'area con un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data l'entità delle aree da recuperare e la presenza della stazione ferroviaria. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la collocazione in un contesto intensamente urbanizzato. ▪ Ricostruzione del rapporto con gli insediamenti esistenti e con la ferrovia mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione eco-paesaggistiche. ▪ Ricostruzione delle relazioni eco-paesistiche con il contesto del Plis delle Colline esteso al Mella posto a sud della ferrovia.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702927 QUADRANTE MILANO Caffaro (Via Milano – Via Villa Glori – Via Nullo)	Comune di: Brescia	Scheda n. 07b
	Localizzazione: Area urbana L'ambito, compreso tra la strada storica per Milano e la ferrovia Brescia – Edolo, è posto nel quadrante ovest della Città in prossimità del Cimitero Vantiniano. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 400 m dalla Stazione FS di Borgo San Giovanni; raggio 200 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 1.0 km dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla viabilità locale urbana (via Milano - via Villa Glori – via Nullo).	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva in dismissione. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un ampio sito produttivo in dismissione, di circa 10 ettari di superficie territoriale, compreso tra la cortina edificata di via Milano a nord, la ferrovia Brescia – Edolo ed un'area produttiva a sud, il Cimitero Vantiniano ad est e l'Ideal Standard (Vd Scheda 05 a) ad ovest. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice suolo e acque sotterranee. In data 14 ottobre 2025 è stato sottoscritto dal Commissario straordinario il progetto esecutivo di bonifica del “Sito di Interesse Nazionale Brescia Caffaro”. Il cantiere per la relativa bonifica è aperto dal 23 ottobre 2025.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016. <i>Previsione del Piano dei Servizi:</i> L'area è inserita tra i Parchi e giardini di nuova previsione come meglio specificato nella 'Scheda delle nuove opere – C' di cui all'All.02 al PdS il cui	



PdS - Tavola PS02: Disciplina delle Aree a Servizio



PdS - All.02: Scheda Nuove Opere - C



DdP - Tavola DP02: Carta delle Strategie



All05 alle NTA del PGT: Indirizzi per i piani di rigenerazione urbana – Ambito di ristrutturazione urbanistica di Via Milano

obiettivo è la *'Messa in sicurezza/bonifica dell'area e messa a disposizione di una superficie a parco urbano in continuità con la trasformazione limitrofa a ovest; recupero degli edifici esistenti da mantenere come servizi a scala urbana e di quartiere'*

L'ambito appartiene alle porzioni del territorio comunale nelle quali attivare *'Programmi di Rigenerazione Urbana'* e in particolare il *'Programma n. 1 - Via Milano'* di cui all'All.05 alle NTA del DdP, i cui obiettivi generali sono:

- *'riqualificazione degli edifici degradati;*
- *riqualificazione del sistema di spazi pubblici;*
- *riorganizzazione della viabilità con l'obiettivo di abbattere drasticamente la componente del traffico su via Milano rappresentato dai flussi di attraversamento della zona;*
- *incremento della dotazione di servizi alla persona;*
- *recupero delle ex aree produttive dismesse mediante la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da adeguati mix di funzioni urbane in cui sia garantita la presenza significativa di edilizia sociale e convenzionata ed attività produttive a basso impatto ambientale.'*

Per tali programmi l'attuazione è demandata a specifici Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PGT.

Superficie territoriale: 99.000 mq

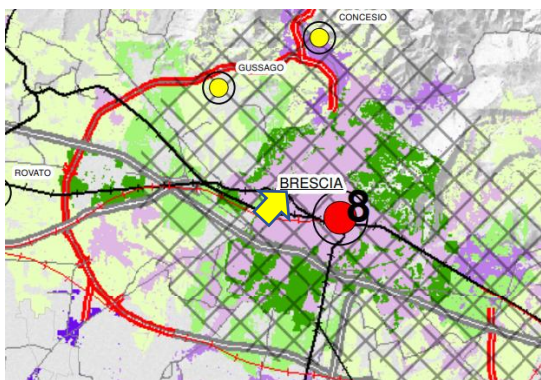
SL: Recupero degli edifici esistenti

Destinazione d'uso: Parco a scala urbana e attrezzature polifunzionali

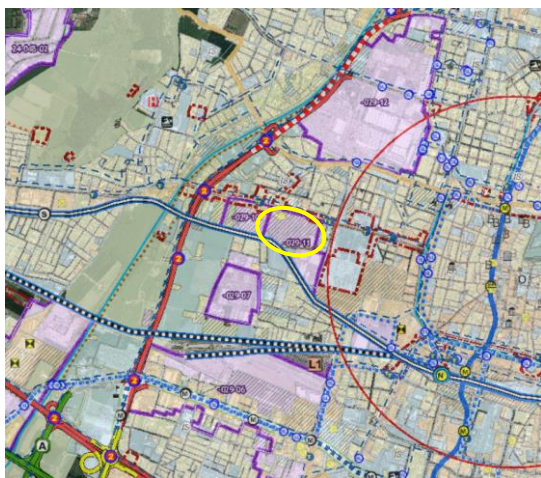
Specifiche: -

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: il cantiere per la relativa bonifica è aperto dal 23 ottobre 2025.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ARU.C – Via Milano



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

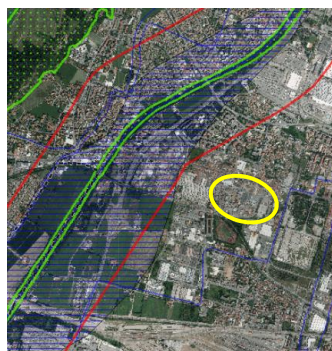
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in corrispondenza di un Ambito produttivo sovracomunale (APS) del PTCP di cui all'art. 84 della Normativa di Piano, posto a nord della linea ferroviaria Brescia – Edolo.
- Riguardo alla Rete ecologica non si rileva la presenza di elementi di rilievo della RER e della REP.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali percorsi ciclabili, di connessione tra il centro storico ed il Plis delle Colline esteso al Fiume Mella.



PTCP: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Presenza di una elevata disponibilità di aree in un ambito urbano semicentrale.

Opportunità:

- Recupero ambientale e urbanistico di una vasta area ora interdotta agli usi urbani e ricucitura del rapporto con le aree urbane contigue a destinazione mista residenziale e per altre funzioni urbane.
- Prossimità alla stazione di Borgo San Giovanni quale punto di accesso privilegiato al trasporto pubblico.
- Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia Brescia - Edolo mediante la realizzazione di opere a vede.
- Possibilità di potenziare la trama della rete ecologica e rete verde fruitiva in ambito locale, in connessione con Via Milano, il contiguo comparto di rigenerazione dell'Ideal Standard e Ideal Clima ed il Plis delle Colline esteso al Mella.

Punti di debolezza:

- Complessità delle operazioni di recupero considerata la tipologia di inquinamento e l'entità delle aree da recuperare.

Minacce (Criticità):

- Necessità di tempi medio-lunghi necessari per la bonifica dell'area.

	▪ Difficoltà nel dare attuazione alla previsione urbanistica a causa della peculiare situazione ambientale.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi. ▪ Insediamento di funzioni urbane, di servizio a livello di quartiere e comunale.	Tema della rigenerazione: ▪ Ricostruzione del fronte su via Milano rifunzionalizzando gli edifici esistenti con un mix di funzioni urbane e potenziando le relazioni eco-paesistiche in direzione nord-sud (deframmentazione della via) ed est-ovest, dando continuità al corridoio verde previsto nella contigua area di rigenerazione (Ideal Standard – Ideal Clima) e quindi anche verso il Plis delle Colline esteso al Fiume Mella.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1702928 Sereno Nord (Via Flero)	Comune di: Brescia	Scheda n. 08
	Localizzazione: Area Periurbana. L'ambito è collocato al margine nord-est del Villaggio Sereno, in fregio all'Autostrada A4 ed a contatto con aree agricole per i rimanenti lati. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – L'ambito è collocato in corrispondenza della fermata delle linee autobus urbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 3.0 km dai Caselli autostradali A4 e A21 di Brescia Ovest e Brescia Centro; raggio 0.5 km dalla Tangenziale Sud di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso avviene da Via Flero.	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva/servizi dismessa. Descrizione dello stato di fatto: Sull'area insistevano un edificio produttivo dismesso ed un complesso sportivo solo parzialmente realizzato negli anni '70 e in seguito abbandonato. Gli edifici sono stati demoliti. Presenza di siti inquinati: L'ambito fa parte del SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee. Nell'anno 2019, a seguito della previsione di una trasformazione dell'area, è stata eseguita l'indagine ambientale. Due maglie risultano essere interessate da superamenti delle CSC Tabella 1/B dell'allegato V alla parte quarta del D.Lgs. 152/06 relativamente al parametro zinco. La competenza del procedimento è comunale per la componente suolo e sottosuolo.	



PdR - Tavola PR01



DdP - NTA All.01: Scheda Prescrittiva AT-E.3

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

PGT Brescia: Variante generale approvata con d.C.C. n. 17 del 09.02.2016.

Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT E.3 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile con Piano Attuativo.

Superficie territoriale: 83.882 mq.

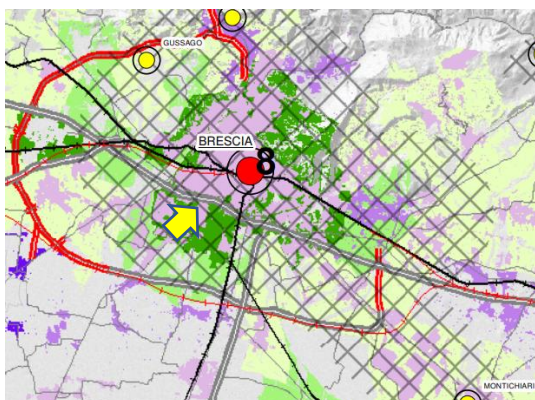
SL: Edificio 1 (esistente + 10%); Edificio 2 (8.000 mq).

Destinazione d'uso: Edificio 1 - Mix di altre funzioni urbane (produttivo, direzionale); Edificio 2 - Servizi

Specifiche: Le due aree possono essere recuperate indipendentemente: l'area 1 a destinazione produttiva e l'area 2 a servizi sociosanitari per anziani (RSA). Sono prescritti l'adeguamento dell'accesso da Via Flero e un'ampia fascia boscata di mitigazione verso l'autostrada.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Sedime 1 Sono stati demoliti gli edifici; sedime 2 Piano Attuativo approvato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

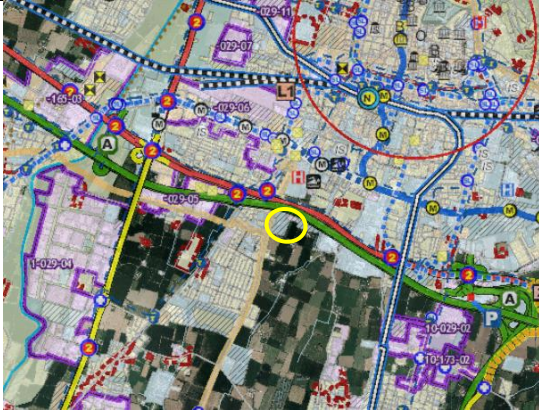
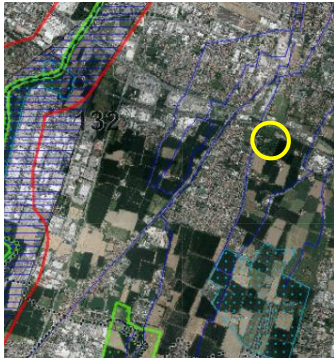
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in un contesto misto residenziale, servizi a contatto con aree agricole, in fregio ad assi viari di rango primario.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registrano interferenze con la RER e la REP se non la prossimità ad un'un'asta secondaria del reticolo idrografico.
- Riguardo alla Rete verde si registra la prossimità ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali precorsi ciclabili.

 PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità	 PTR: Rete Ecologica	 PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: Presenza di buona disponibilità di aree in prossimità di aree residenziali e di importanti assi autostradali e tangenziali.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Possibilità di completare l'offerta di servizi a scala urbana e di quartiere. - Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo e naturale. - Riqualificazione/potenziamento della fascia di ambientazione delle grandi infrastrutture.	
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità):	
Indicazioni del PTCP		
Vocazione dell'area: - Insediamento di funzioni urbane a carattere e di servizio - Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: - Insediamento di un mix funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area. - Gestione del rapporto con il contesto agricolo e naturale, con le infrastrutture e con il limitrofo quartiere del Villaggio Sereno. - Controllo dell'inserimento paesaggistico e ambientale rispetto alle infrastrutture poste a nord dell'area. - Mantenimento di parte dell'area a verde con effetti mitigativi rispetto alla presenza delle suddette infrastrutture.	
	Gestione degli interventi e priorità: E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.	

Nome area: 1702929 Labirinto (Via Labirinto)	Comune di: Brescia	Scheda n. 09
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è localizzato a sud del territorio comunale, in posizione intermedia tra i quartieri del Villaggio Sereno e delle Fornaci. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> - Raggio 400 m dalle fermate delle linee autobus urbane e delle extraurbane urbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 1.0 km dalla viabilità principale (Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene da Via Labirinto.	
  <i>SIN Caffaro – D.M. del 24.02.2003 modificato con D.M. del 10.02.2021</i>	Tipologia del sito: Area produttiva/deposito degradata. Descrizione area stato di fatto: L'ambito occupa una fascia di territorio compresa tra il centro sportivo del Villaggio Sereno ed un'attività florovivaistica ed è interessato dalla presenza di fabbricati artigianali dismessi e deposito all'aperto. Presenza di siti inquinati: L'area appartiene al SIN Brescia-Caffaro limitatamente alla matrice delle acque sotterranee. Data la pregressa destinazione produttiva è prescritta preliminare indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06.	



PdR - Tavola PR01: Sintesi della Azioni di piano



DdP - All01: Schede AdT



DdP - Tavola DP02: Carta delle strategie

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 17 09.02.2016.

Previsione del Documento di Piano: Scheda AdT D.3 (All.01 alle NTA del DdP) attuabile con Piano Attuativo.

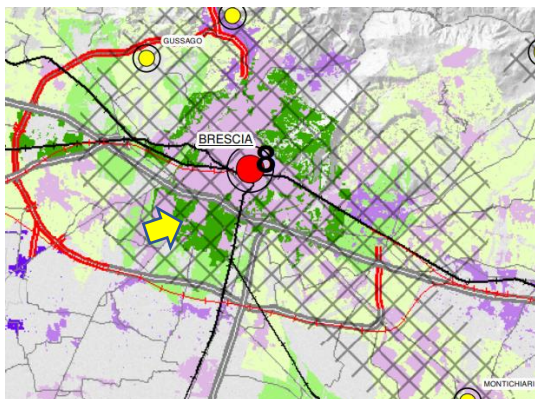
Superficie territoriale: 62.093 mq
SL: 7.800 mq

Destinazione d'uso: Mix di destinazione residenziale (max 100%) e per altre funzioni urbane (direzionale, ricettivo, commerciale, artigianato di servizio, servizi).

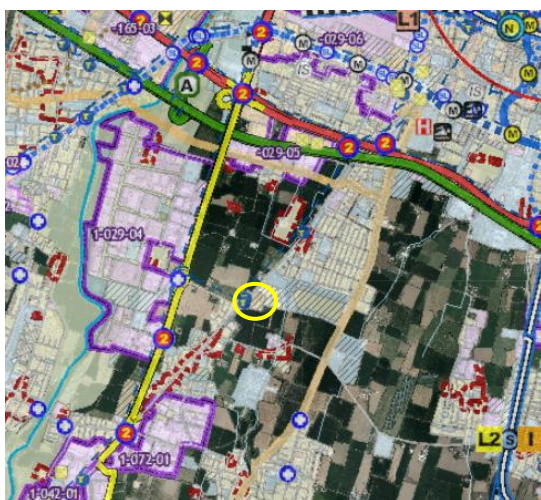
Specifiche: Concentrazione dell'edificazione sul fronte sud e ripristino ambientale delle aree a nord per dare attuazione al corridoio eco-paesistico. Data la pregressa destinazione produttiva è prescritta l'indagine ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: ART.H - Aree agricole del SIN 'Brescia-Caffaro' (Solo per la porzione a nord dell'ambito).



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

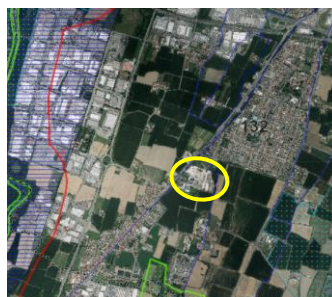
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune Capoluogo.

Rapporto con il PAI-PGRA

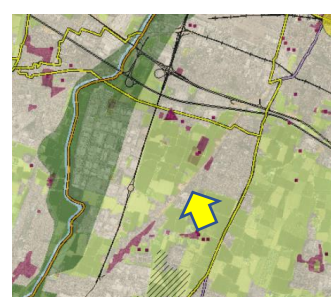
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP -

- L'ambito è collocato in corrispondenza di un contesto a prevalente destinazione residenziale e servizi del PTCP.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registra la presenza di elementi di rilievo della RER e della REP, mentre sono presenti di corridoi ecologici terrestri e varchi della REC.
- Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di rilievo a scala provinciale, salvo la Greenway dei Parchi di connessione tra il Fiume Mella e d il Parco delle Cave prevista dal PGT.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde



PGT: Rete Ecologica



PGT: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Elevata disponibilità di aree in ambito periurbano.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricucitura del rapporto tra aree urbane contigue.
- Ripristino delle connessioni eco-fruttive fra ambiti agricoli ora frammentati.

Punti di debolezza:

Minacce (Criticità):

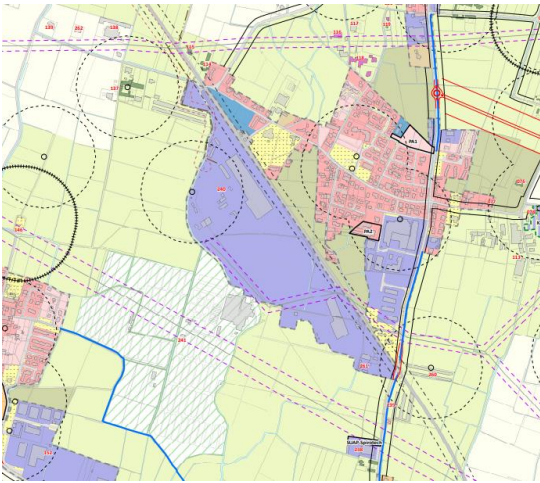
Indicazioni del PTCP

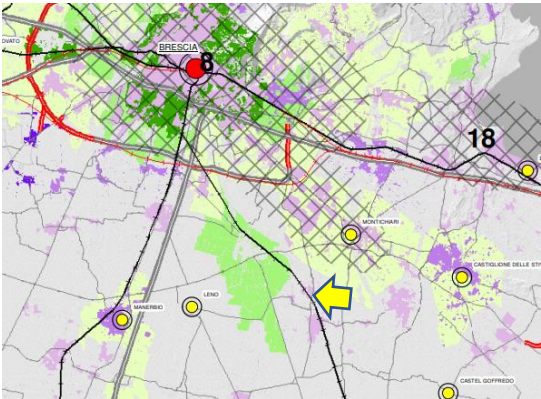
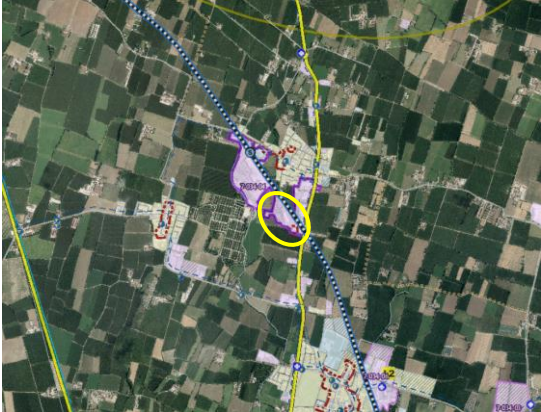
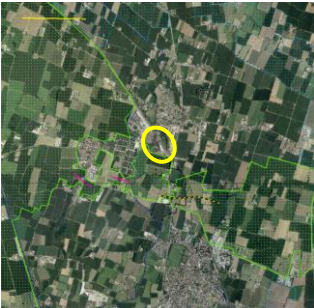
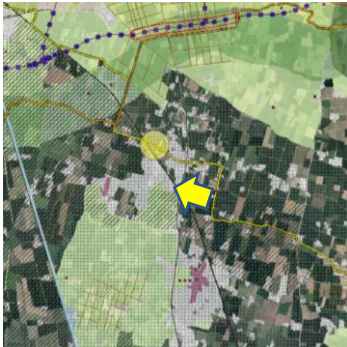
Vocazione dell'area:

Tema della rigenerazione:

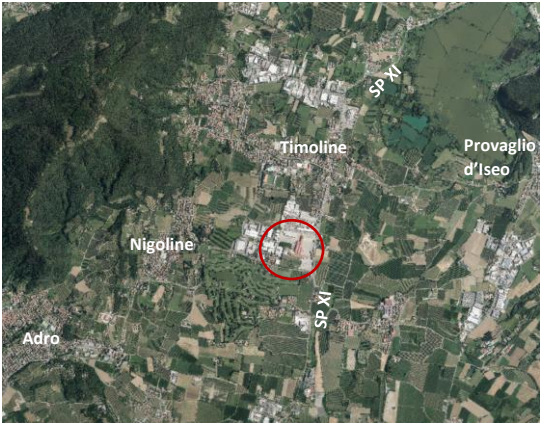
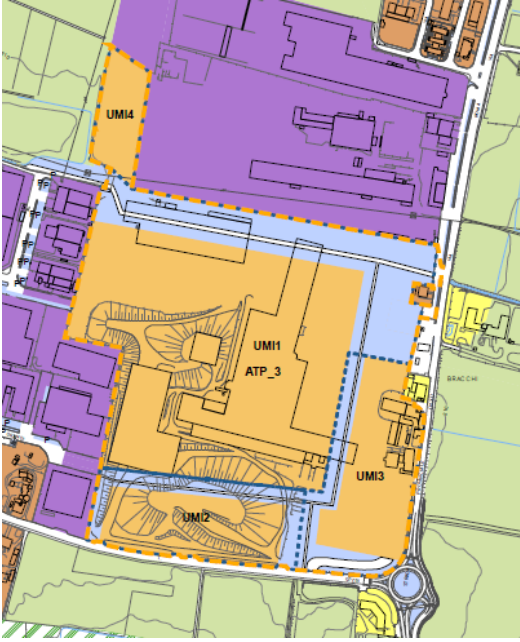
- Recupero ambientale delle aree già urbanizzate.

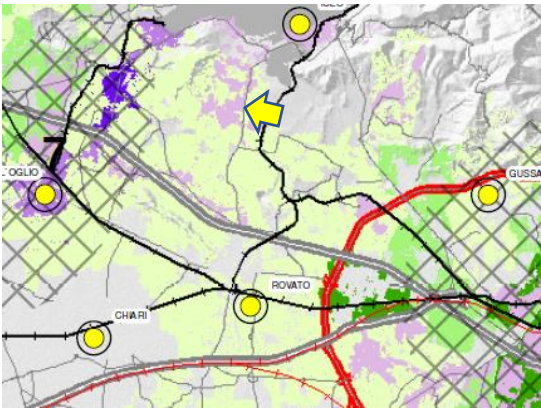
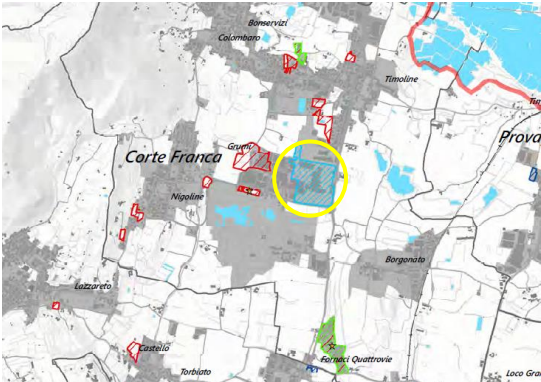
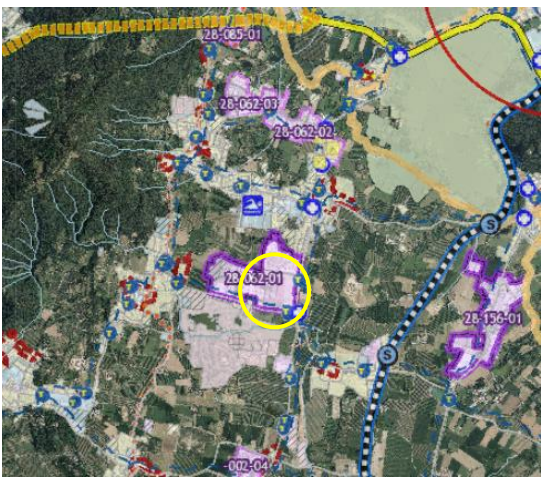
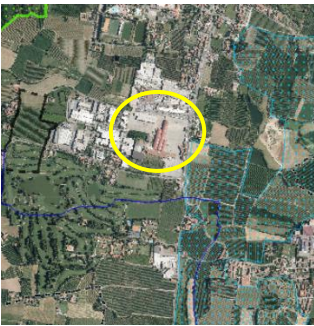
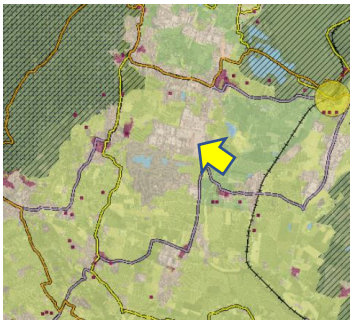
▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	▪ Rifunzionalizzazione dell'area con destinazioni compatibili con il contesto urbano. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo e con i limitrofi quartieri del Villaggio Sereno e delle Fornaci. ▪ Rinaturalizzazione di parte dell'area, ripristinando la permeabilità fruitiva ed ecologica verso i contesti rurali.
	Gestione degli interventi e priorità:

Nome area: 1703401 Ex. Sisva (Via Kennedy)	Comune di: Calvisano	Scheda n. 10
	Localizzazione: Area extraurbana L'ambito è collocato nella frazione di Viadana Bresciana di Calvisano in fregio alla linea ferroviaria Brescia-Parma. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.0 km dalla Stazione FS di Viadana della linea Brescia – Parma; Raggio 1.0 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - L'ambito ha accesso diretto dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 37).	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una ex acciaieria che occupa un'area superiore a 7 ettari di superfici territoriale, posta a sud-ovest della linea ferroviaria Brescia-Parma e a sud dell'Acciaieria di Calvisano. L'area è direttamente accessibile dalla SP 37. Presenza di siti inquinati: L'ambito è identificato dal <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022) fra i <i>Siti Contaminati con Bonifica in corso</i>. La competenza del procedimento è comunale.	
 <i>PdR - Tavola PR1 Var: Classificazione generale degli ambiti</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante al PGT approvata con d.C.C. n. 19 del 30/03/2019 <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> PdR - 'AP Attività produttive art. 49'. <i>Superficie territoriale:</i> 73.303 mq <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva. <i>Specifiche:</i> Sono escluse le insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato	

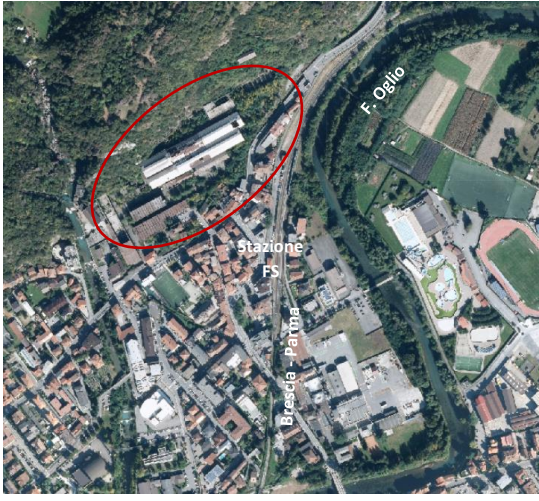
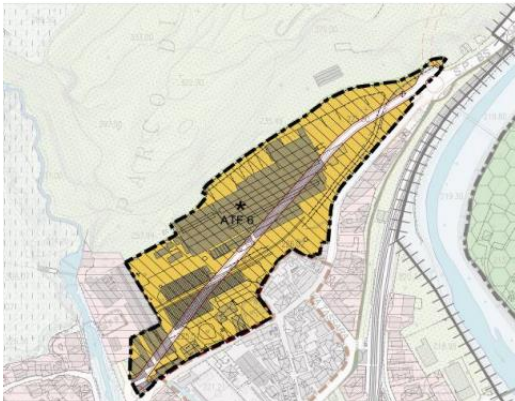
	<i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No</i>
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR – - Il sito è collocato a sud dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA). Rapporto con il PTCP - - Il sito è collocato in corrispondenza di un Ambito produttivo sovracomunale (APS) del PTCP di cui all'art. 84 della Normativa di Piano posto all'intersezione tra la linea ferroviaria Brescia – Parma e la viabilità extraurbana secondaria rappresentata dalla SP 37. - Riguardo alla Rete ecologica il sito confina con Elementi di primo livello della RER ed in prossimità di un varco della REP. - Riguardo alla Rete verde sono presenti in prossimità dell'ambito la stazione FS di Viadana, quale nodo dell'intermodalità dolce, ed elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali percorsi ciclabili.   <i>PTR: Rete Ecologica</i> <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>
Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: Buona disponibilità di aree in condizioni di accessibilità diretta alla rete viaria extraurbana.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Risanamento ambientale dell'area e ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo. - Riqualificazione/potenziamento della fascia di ambientazione dell'infrastruttura ferroviaria.
Punti di debolezza: Complessità delle operazioni di recupero.	Minacce (Criticità):
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: Rifunionalizzazione per destinazioni produttive.	Tema della rigenerazione: Recupero ambientale dell'area già urbanizzata.

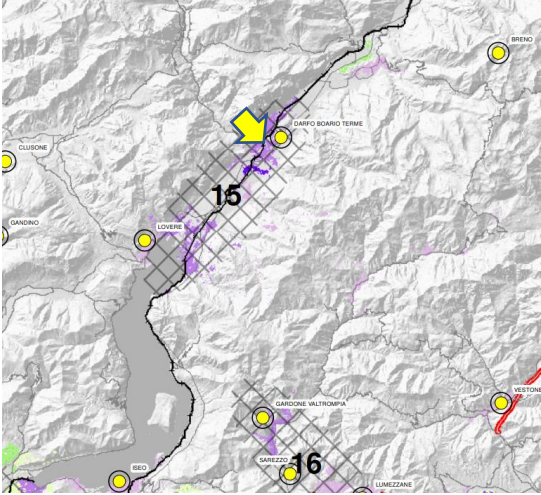
	▪ Reinsediamento di funzioni produttive. ▪ Messa in sicurezza dell'accesso viario. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo e con l'infrastruttura ferroviaria mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione eco-paesaggistica integrate con il progetto architettonico.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

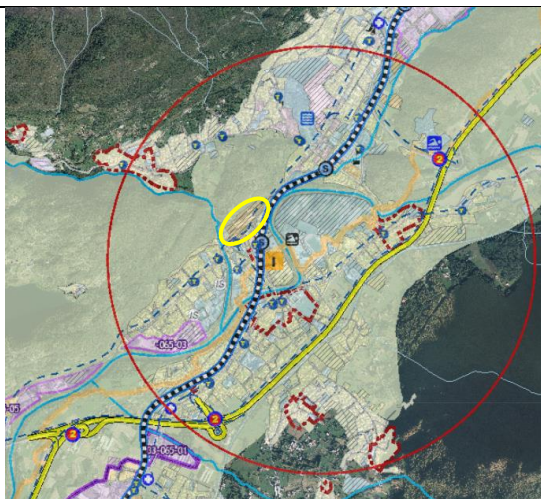
Nome area: 1706202 Ex Vela (SP XI)	Comune di: Corte Franca	Scheda n. 11
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato nella frazione di Timoline di Corte Franca lungo la SP XI. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 0.5 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Accesso diretto dalla SP XI; Raggio 5.0 km dal Casello autostradale A4 di Rovato. <i>Viabilità urbana</i> -.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un sito per produzione di materiali da costruzione, ora dismesso, posto nella Zona produttiva di Timoline. L'area di circa 17 ettari confina ad est con la SP XI e con aree agricole e a sud con via Tito Speri e con aree agricole. A breve distanza a sud è presente il Golf di Franciacorta. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito. Sono presenti nel sito cumuli di argilla e altri rifiuti oggetto di procedimento di azione di recupero secondo l'autorizzazione rilasciata dalla Provincia.	
 Tavola DdP_P01: (PGT 2025)	Descrizione dello stato di diritto - PGT: PGT approvato con d.C.C. n. 11 del 06/05/2025. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> Ambito di trasformazione polifunzionale ATP3 (Ex area Vela) <i>Superficie territoriale:</i> 168.282 mq <i>SL:</i> -. <i>Destinazione d'uso:</i> polifunzionali. <i>Specifiche:</i> -. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuata. <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No	

 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP Franciacorta - Tavola QCT4a: Carta del suolo a rischio di consumo secondo il PTR</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR ▪ L'ambito è collocato in posizione intermedia tra gli <i>Areali - n. 7 e n. 8 di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014. Rapporto col PTR della Franciacorta ▪ L'ambito appartiene alla Superficie già urbanizzata e risulta classificato fra le aree dismesse/ambiti sovracomunali da rigenerare. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA). Rapporto con il PTCP - ▪ Il sito appartiene ad un Ambito produttivo sovracomunale di cui all'Art. 84 della Normativa di PTCP. ▪ Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è prossimo ad Elementi di secondo livello della RER. ▪ Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di particolare rilievo salvo la prossimità alla "Strada del vino Franciacorta".  <i>PTCP: Rete Ecologica</i>  <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>				
Analisi SWOT dell'ambito <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Punti di forza: ▪ Elevata disponibilità di aree già urbanizzate, in condizioni di buona accessibilità viaria. ▪ Collocazione in un contesto di pregio paesaggistico. </td><td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo e naturale. </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> Punti di debolezza: </td><td style="vertical-align: top;"> Minacce (Criticità): </td></tr> </table>		Punti di forza: ▪ Elevata disponibilità di aree già urbanizzate, in condizioni di buona accessibilità viaria. ▪ Collocazione in un contesto di pregio paesaggistico.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo e naturale.	Punti di debolezza:	Minacce (Criticità):
Punti di forza: ▪ Elevata disponibilità di aree già urbanizzate, in condizioni di buona accessibilità viaria. ▪ Collocazione in un contesto di pregio paesaggistico.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo e naturale.				
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità):				

Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, comprese quelle sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Insediamento di un mix funzioni urbane, anche sovracomunale data l'estensione dell'area e la buona accessibilità alla rete viaria autostradale. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo e naturale e con i contigui insediamenti produttivi mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1706501 Ex Italsider (Via Bonara)	Comune di: Darfo Boario Terme	Scheda n. 12
	Localizzazione: Area periurbana L’ambito è collocato al margine settentrionale del centro abitato di Darfo in prossimità della Ferrovia Brescia - Edolo e del Fiume Oglio. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 200 m dalla Stazione FS di Darfo Boario Terme della linea Brescia – Edolo; Raggio 200 m dalle fermate delle linee autobus extraurbani per Brescia e Bergamo. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 2.0 km dagli svincoli di accesso alla SS. 42. <i>Viabilità urbana</i> – L’accesso dalla viabilità urbana avviene da via Bonara.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una ex acciaieria di proprietà dell’Ilva, poi Italsider e Darfo Trade srl, ora Casafiorini srl, sorta a fine Ottocento e definitivamente dismessa nel 1999. Il sito occupa una superficie superiore a 4 ettari ed è posto in corrispondenza del Torrente Dozza, immediatamente a nord del Nucleo antico di Corna ed a breve distanza dalla stazione FS di Darfo lungo la linea Brescia - Edolo. Presenza di siti inquinati: Nell’ambito sono presenti due siti identificati dal <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022) fra i <i>Siti Contaminati</i> con analisi del rischio (<i>AdR</i>) da approvare al 2021. Una limitata porzione del sito di proprietà di “Linea Energia - Sageter” (sub aree A - B) è stata bonificata e certificata dalla Provincia con provvedimento del 2018. La competenza del procedimento è comunale.	
 <i>DdP – Scheda AdT F.6: Classificazione generale degli ambiti</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Seconda Variante al PGT approvata con d.C.C. n. 22 del 26/04/2017. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT F.6 da attuarsi mediante Piano Integrato. <i>Superficie territoriale:</i> 45.575 mq <i>SL:</i> da definirsi in sede di P.I. <i>Destinazione d’uso:</i> Polifunzionale da definirsi in sede di P.I. <i>Specifiche:</i> È a carico del lottizzante la viabilità alternativa a via Bonara e via Marconi, prevista dalla scheda, comprensiva delle rotatorie di innesto sulle stesse vie.	

	<i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PGRA 2022 – Mappa di pericolosità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR Il sito è collocato al margine settentrionale dell'Areale - n. 15 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza della polarità urbana di Darfo Boario Terme tratta dal PTCP. Rapporto con il PAI-PGRA La parte più ad ovest dell'ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni, scenario raro (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Secondario Collina e Montagna (RSCM) e in area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn) della mappa dei dissesti (Elaborato 2 PAI). La parte più a nord dell'ambito ricade in area di frana quiescente (Fq) della mappa dei dissesti (Elaborato 2 PAI). Rapporto con il PTCP - - Il Comune di Darfo è un Centro ordinatore dell'Ambito territoriale della Valle Camonica, mentre la Stazione FS posta lungo la linea Brescia – Edolo è classificata come Centro di interscambio secondario per l'intermodalità dei passeggeri a scala provinciale, di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP. - L'accesso a Darfo avviene dalla SS 42. - L'ambito è interessato dalla fascia di tutela dei fiumi di cui all'art.142, lett. c, del D.Lgs. 42/04. - Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato dal Corridoio Ecologico Primario in ambito montano della RER e REP che si appoggia al Fiume Oglio. Confina inoltre con Elementi di secondo livello della RER che interessano il territorio collinare e montano. - Riguardo alla Rete verde, data la presenza della stazione FS di Darfo, ci troviamo in corrispondenza di un nodo dell'intermodalità dolce ed in presenza di elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e percorsi ciclabili. L'ambito confina inoltre con il Plis del Lago Moro.



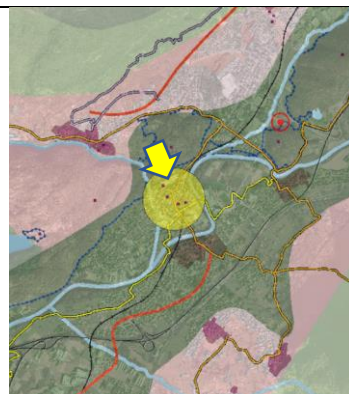
PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTCP - Tavola 2.7: Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Buona disponibilità di aree in un ambito urbano centrale in condizioni di buona accessibilità al trasporto pubblico.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricostruzione di un equilibrato rapporto con il contesto urbano ed extraurbano assumendo un ruolo di cerniera fra le aree edificate, anche di valore storico, e gli spazi aperti naturali.

Punti di debolezza:

- Complessità delle operazioni di recupero in presenza di un sito da bonificare.
- Necessità di adeguare l'accessibilità veicolare dell'area.
- Necessità di adattare il progetto al contesto urbano data la contiguità ad un Nucleo di antica formazione.

Minacce (Criticità):

- Incertezza legata alla procedura di bonifica ed ai relativi costi.
- Eventuali limitazioni al recupero dell'area prospettato dal PGT in ragione delle verifiche relative alle condizioni di rischio idraulico/geologico.

Indicazioni del PTCP

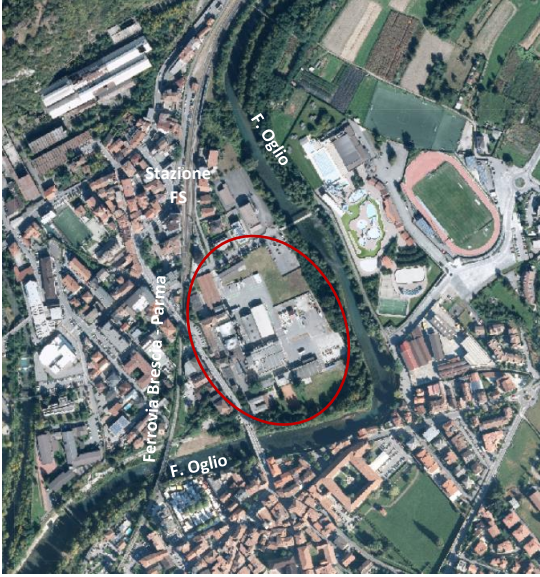
Vocazione dell'area:

- Risanamento ambientale.
- Insediamento di funzioni urbane, comprese quelle produttive, anche sovracomunali.

Tema della rigenerazione:

- Recupero ambientale dell'area già urbanizzata.
- Insediamento di un mix funzioni urbane.

	▪ Rafforzamento delle relazioni con il Centro di interscambio rappresentato dalla vicina stazione ferroviaria, potenziandone i relativi servizi. ▪ Gestione del rapporto con il Nucleo di antica formazione e con le contigue aree naturali di rilevanza ambientale e paesaggistica. ▪ Rinaturalizzazione e valorizzazione ecosistemica di parte dell'area, data la collocazione in un ambito periurbano limitrofo Plis – Parco del Lago Moro avente anche funzione di nodo della Rete eco-paesistica sovracomunale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1706503 Cerestar / DIAMALTERIA ITALIANA srl (Corso Lepetit)	Comune di: Darfo Boario Terme	Scheda n. 13a/b
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è collocato in centro all'abitato di Darfo ed è compreso tra la Ferrovia Brescia - Edolo ed il Fiume Oglio. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 300 m dalla Stazione FS di Darfo Boario Terme della linea Brescia – Edolo; Raggio 300 m dalle fermate delle linee autobus extraurbani per Brescia e Bergamo. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 1.5 km dallo svincolo di accesso alla SS. 42. <i>Viabilità urbana</i> – L'accesso dalla viabilità urbana avviene da Corso Lepetit.	
	Tipologia del sito: Area produttiva parzialmente dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area produttiva parzialmente dismessa dalla ditta Cerestar S.p.A. (ora in parte occupata dalla ditta Diamalteria Italiana S.r.l.) posta nel centro urbano di Darfo, tra i Nuclei antichi di Darfo e Corna, ed interclusa tra via Virgilio, la ferrovia Brescia – Edolo, Corso Lepetit e l'ansa del Fiume Oglio. Presenza di siti inquinati: Nell'ambito sono presenti due siti identificati dal <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022) fra i <i>Siti potenzialmente contaminati prioritari</i> con caratterizzazione conclusa <i>da approvare</i> al 2021. ARPA, con nota del 17 febbraio 2014, ha richiesto una integrazione alle attività di caratterizzazione che allo stato attuale deve essere ancora presentato. Sempre ARPA evidenzia a inizio 2024 che in alcuni pozzi aziendali sono stati rilevati concentrazioni di clorati in <i>“alcuni casi superiori ai valori limiti indicati da ISS per tali sostanze con concentrazioni maggiori nel periodo tardo estivo. Pertanto al fine di avere un riscontro ulteriore è previsto un campionamento da effettuarsi nel periodo agosto settembre 2024”</i>. L'attuale proprietà con nota del 19/06/2023, a seguito di sollecito da parte del Comune, ha comunicato l'intenzione di riprendere il procedimento rimasto sospeso, ma a tuttora non hanno trasmesso nessun documento ufficiale La competenza del procedimento è comunale.	



DdP – Scheda AdT R.14: Classificazione generale degli ambiti



DdP – Scheda AdT F.7: Classificazione generale degli ambiti

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Seconda Variante al PGT approvata con d.C.C. n. 22 del 26/04/2017.

Previsione del Documento di Piano:

- a) ATR.14
- b) ATF.7

Superficie territoriale:

- a) ATR.14 - 31.235 mq
- b) ATF.7 - 11.290 mq

SL: a) ATR.14 - 4.686 mq; b) ATF.7 - 3.161 mq

Destinazione d'uso:

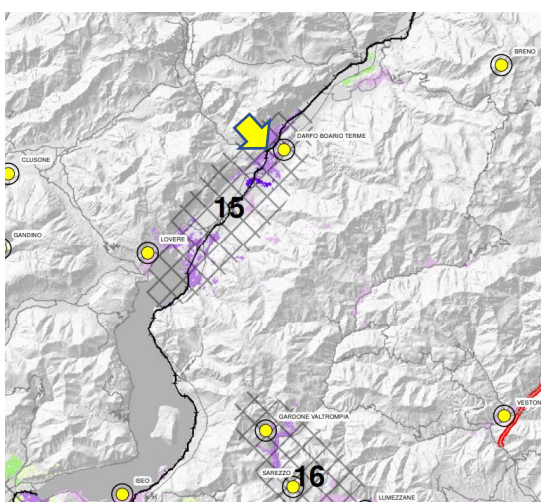
- a) ATR.14 - Mix di funzioni residenziali (70%) e direzionali.
- b) ATF.7 - Mix di funzioni commerciali (40%), residenziali (30%), terziarie (30%).

Specifiche: ATR.14 - È a carico del lottizzante la viabilità interessata dall'ambito di trasformazione.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:

Non attuato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

Il sito è collocato al margine settentrionale dell'Areale - n. 15 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza della polarità urbana di Darfo Boario Terme tratta dal PTCP.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (M) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R4 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

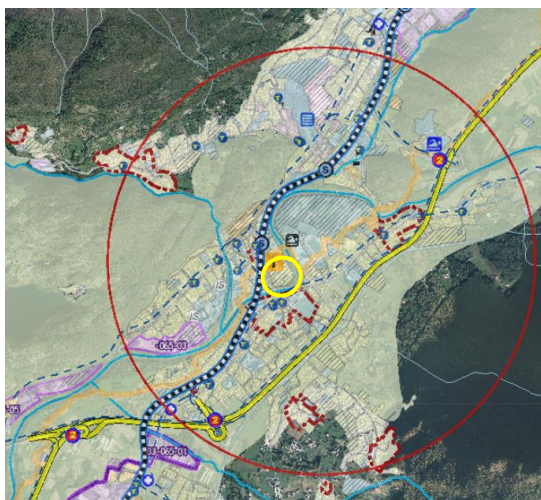
Rapporto con il PTCP

- Il Comune di Darfo è un Centro ordinatore dell'Ambito territoriale della Valle Camonica, mentre la Stazione FS posta lungo la linea Brescia – Edolo è classificata come Centro di interscambio secondario per l'intermodalità dei passeggeri a scala provinciale, di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- L'accesso a Darfo avviene dalla SS 42.

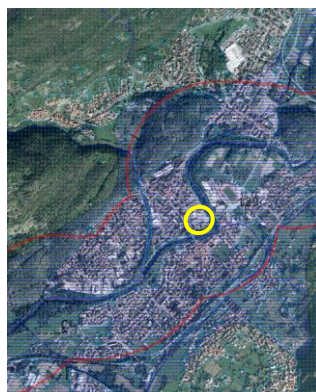


PGRA 2022 – Mappa di pericolosità

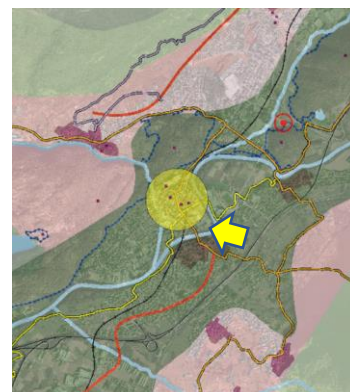
- L'ambito è interessato dalla fascia di tutela dei fiumi di cui all'art.142, lett. c, del D.Lgs. 42/04.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato dal Corridoio Ecologico Primario in ambito montano della RER e REP che si appoggia al Fiume Oglio.
- Riguardo alla Rete verde, data la presenza della stazione FS di Darfo, ci troviamo in corrispondenza di un nodo dell'intermodalità dolce ed in presenza di elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e percorsi ciclabili.



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde



PTCP - Tavola 2.7: Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici.

Analisi SWOT dell'ambito

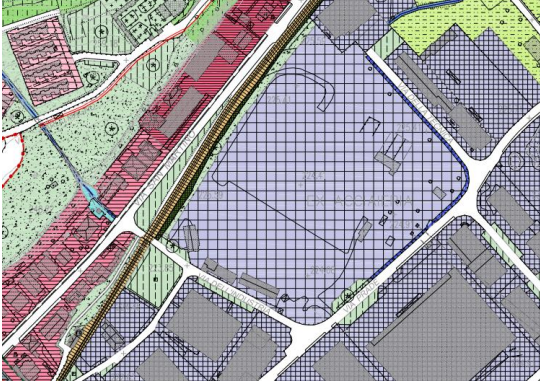
Punti di forza:

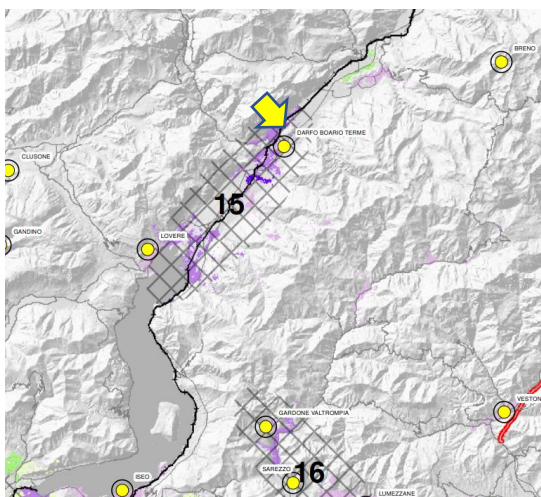
- Buona disponibilità di aree in un ambito urbano centrale in condizioni di buona accessibilità al trasporto pubblico.

Opportunità:

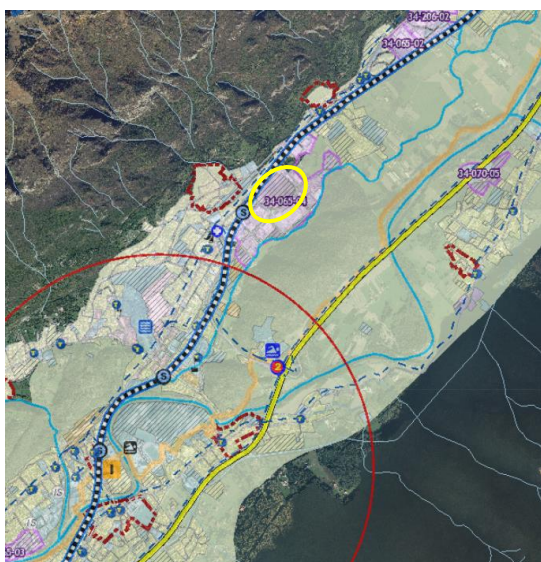
- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data la dimensione e localizzazione delle aree, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricostruzione del tessuto urbano in rapporto con contesti di valore storico e naturale.
- Recupero degli edifici di valore storico e testimoniale.

Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero in presenza di un sito potenzialmente contaminato. ▪ Necessità di adeguare l'accessibilità viaria dell'intero quadrante urbano.	Minacce (Criticità): ▪ Incertezza legata alla eventuale procedura di bonifica. ▪ Eventuali limitazioni al recupero dell'area prospettata dal PGT in ragione delle verifiche relative alle condizioni di rischio idraulico.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, comprese quelle sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata a partire dagli interventi di bonifica. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche sovracomunali data la dimensione e collocazione dell'area prossima ad un Centro di interscambio. ▪ Rafforzamento delle relazioni con il Centro di interscambio rappresentato dalla vicina stazione ferroviaria, potenziandone i relativi servizi. ▪ Recupero degli edifici di valore storico e testimoniale. ▪ Gestione del rapporto con il tessuto urbano limitrofo e con il contesto di valore naturalistico e paesaggistico dell'Oglio. ▪ Rinaturalizzazione e valorizzazione ecosistemica di parte dell'area e potenziamento delle connessioni fruttive lungo il Fiume Oglio.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati anche con il contiguo ambito della rigenerazione 11.

Nome area: 1706504 Ex Acciaieria di Darfo (Via dell'Industria)	Comune di: Darfo Boario Terme	Scheda n. 14
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è collocato a nord del centro abitato di Darfo, verso la frazione di Angone in prossimità della Ferrovia Brescia - Edolo. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 2.3 km dalla Stazione FS di Darfo Boario Terme della linea Brescia – Edolo e 0.3 km dalla stazione FS di Erbanno della medesima linea; raggio 600 m dalle fermate delle linee autobus extraurbani. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 1.5 km dallo svincolo di accesso alla SS. 42. <i>Viabilità urbana</i> – L'accesso dalla viabilità urbana avviene da Via San Martino, Via dell'Industria.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una ex acciaieria dismessa di proprietà di Alba Immobiliare, già oggetto di operazioni di demolizione e bonifica del sito, posta in fregio alla linea ferroviaria Brescia – Edolo. L'accesso all'area avviene da Via San Martino, attraverso via dell'Industria, superando il passaggio a livello con la linea ferroviaria, oppure da Via Valeriana e Via Prade. Presenza di siti inquinati: In alcune sottoaree sono stati eseguiti interventi di messa in sicurezza di emergenza conclusi con provvedimento comunale del 2014.	
 <i>PdR – Tavola 13: Zone omogenee</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Seconda Variante al PGT approvata con d.C.C. n. 22 del 26/04/2017. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> Zona D1 - Produttiva. <i>Superficie territoriale:</i> 55.600 mq <i>SL:</i> If 0.75 mq/mq <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva. <i>Specifiche:</i> - <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato. <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No	



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR –

Il sito è collocato al margine settentrionale dell'Areale - n. 15 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza della polarità urbana di Darfo Boario Terme tratta dal PTCP.

Rapporto con il PAI-PGRA

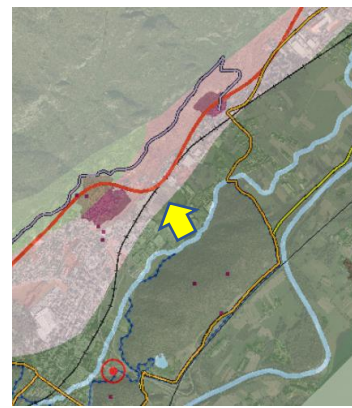
L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R1 o R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

Rapporto con il PTCP -

- Il Comune di Darfo è un Centro ordinatore dell'Ambito territoriale della Valle Camonica.
- In prossimità dell'ambito è presente la Stazione FS di Erbanno posta lungo la linea Brescia – Edolo.
- L'accesso a Darfo avviene dalla SS 42.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è parzialmente interessato dal Corridoio Ecologico Primario in ambito montano della REP che si appoggia al Fiume Oglio; confina inoltre con Elementi di secondo livello della RER che interessano il territorio collinare e montano.
- Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di particolare rilievo in prossimità dell'ambito.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Buona disponibilità di aree già urbanizzate in un ambito urbano semicentrale centrale.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.

Punti di debolezza:

Minacce (Criticità):

Indicazioni del PTCP

Vocazione dell'area:

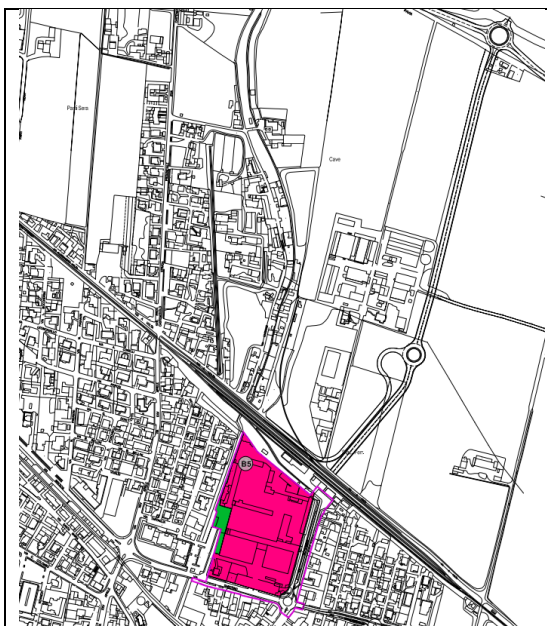
- Completamento dell'area produttiva esistente.

Tema della rigenerazione:

- Rifunionalizzazione produttiva o per funzioni urbane compatibili.

	▪ Adeguamento dell'accessibilità al sito in ragione delle funzioni da insediare. ▪ Gestione del rapporto con il contesto produttivo limitrofo. ▪ Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia per Brescia – Iseo - Edolo mediante la realizzazione di opere a vede.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati anche a livello intercomunale.

Nome ambito: 1707803 Ex Tessival (Via Sabotino – Via XX Settembre)	Comune di: Ghedi	Scheda n. 15
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato al margine nord del centro abitato di Ghedi, in fregio alla linea ferroviaria Brescia – Parma ed in corrispondenza della Stazione di Ghedi. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> - Stazione FS di Ghedi della linea Brescia – Parma; Raggio 0.5 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 6.0 km da Raccordo autostradale A4 - A21 (Borgosatollo); raggio 1.5 km dalla viabilità principale (SP 668); raggio 1.0 km dalla viabilità secondaria (SP 66), 2.0 Km dalla (SP 24). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene da Via Sabotino (ex. SP 24).	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un Cottonificio dismesso di superficie territoriale superiore a quattro ettari, posto ai margini del centro abitato, tra il Centro storico e la linea Brescia – Parma di cui è previsto il potenziamento ad opera di RFI tra Ghedi e Brescia. L'area svolge il ruolo di cerniera tra la stazione FS ed il Centro storico ed è accessibile dalla viabilità locale in direzione delle principali direttrici di traffico. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale PGT approvata con d.C.C. n. 37 del 05/12/2024. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT3 Ambito di rigenerazione urbana. <i>Superficie territoriale:</i> 41.665 mq <i>SL:</i> 15.000 mq commerciale – alberghiero; <i>Vol:</i> 25.000 mc residenziale <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di residenziale, turistico ricettiva, commerciale, produttiva e direzionale e servizi pubblici.	



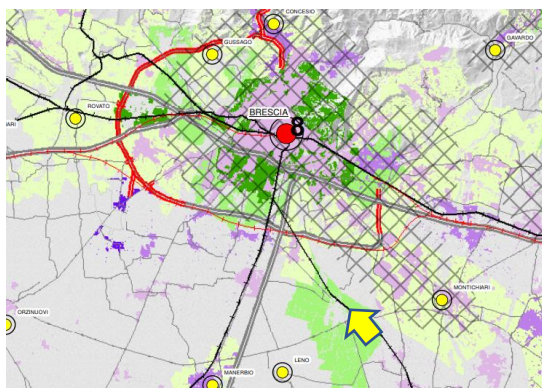
DdP - Tavola T08: Previsioni di Piano – Ambiti di Trasformazione

Specifiche:

Fra gli obiettivi della trasformazione è indicata la sistemazione della Stazione ferroviaria e opere alla stessa connesse, nonché la riqualificazione delle rive della roggia Chiès, al fine di creare un “corridoio verde” Nord-Sud di connessione tra il Centro Antico, il parco di via Dante ed il quartiere Cave.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: Sì



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

- L'ambito è collocato al margine meridionale dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014.

Rapporto col PTR dell'Aeroporto di Montichiari

- L'ambito è collocato al margine meridionale nell'Areale A1 del PTR dell'Aeroporto di Montichiari.

Rapporto con il PAI-PGRA

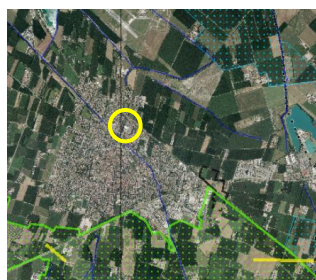
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

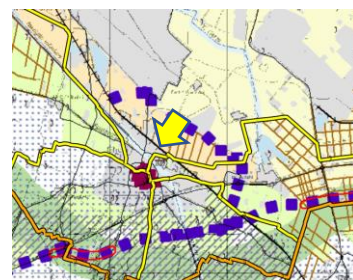
- L'ambito è posto in contiguità alla Stazione FS di Ghedi, lungo la linea Brescia – Parma.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registra la presenza di elementi prioritari della RER e della REP.
- Riguardo alla Rete verde sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali percorsi ciclabili.



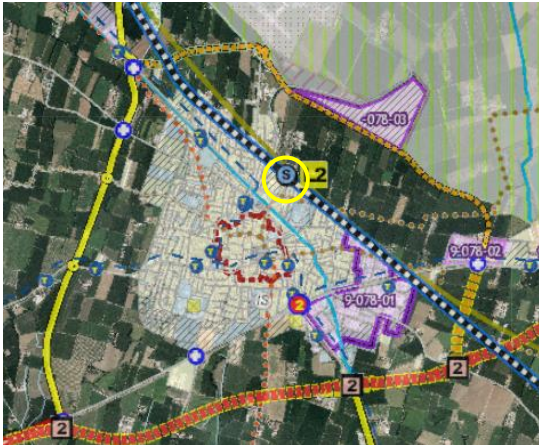
PTRA Montichiari - Tavola 8: Organizzazione Territoriale

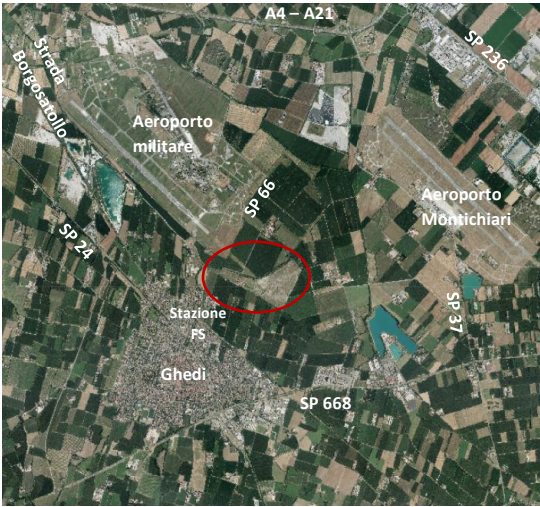


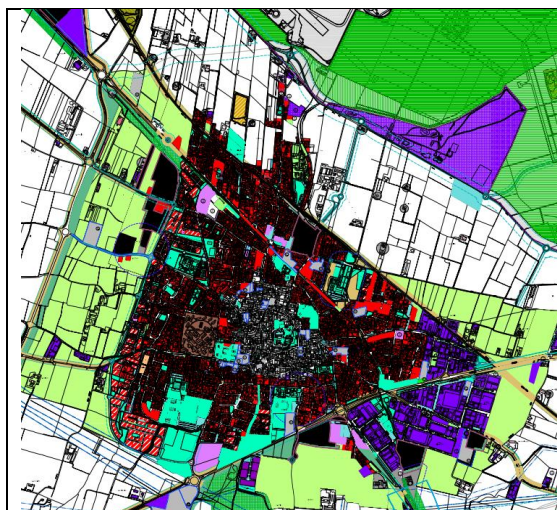
PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

 PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità		
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: - Presenza di una buona disponibilità di aree in un ambito urbano centrale, prossimo alla stazione FS. - Presenza di un buon livello accessibilità al sistema del trasporto pubblico.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente massimizzazione dell'uso del trasporto pubblico e contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Integrazione delle previsioni dell'ambito col nodo di interscambio, anche tramite la realizzazione di servizi di supporto alla stazione (parcheggi scambiatori, funzioni commerciali e ricettive) compresa l'eventuale riorganizzazione del TPL. - Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia per Brescia - Parma mediante la realizzazione di opere a verde. - Potenziamento dell'asse di connessione tra la stazione e il Centro storico. - Potenziamento della connessione viaria e ciclopeditone con il territorio posto nord della linea ferroviaria e con la 'tangenziale nord'. - Ricucitura del tessuto urbano limitrofo esistente.	
Punti di debolezza: Complessità delle operazioni di recupero.	Minacce (Criticità):	
Indicazioni del PTCP		
Vocazione dell'area: Insediamento di funzioni urbane.	Tema della rigenerazione: - Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. - Insediamento di un mix funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la prossimità alla stazione ferroviaria ed al Centro storico. - Gestione del rapporto con il contesto urbano limitrofo.	
	Gestione degli interventi e priorità: E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.	

Nome area: 1707806 Ex Sei (Strada Gavardo) In fase di attuazione	Comune di: Ghedì	Scheda n. 16
	Localizzazione: Area extraurbana L'ambito è collocato a nord del centro abitato di Ghedi, a sud-est dell'Aeroporto Militare e a sud-ovest dell'Aeroporto di Montichiari. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.5 km dalla Stazione FS di Ghedi della linea Brescia – Parma; Raggio 1.8 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Trasporto Aereo</i> – Raggio 3.5 km dalle dall'Aeroporto di Montichiari. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 6.0 km da Raccordo autostradale A4 - A21 (Borgosatollo); raggio 2.0 km dalla viabilità principale (SP 668); raggio 1.0 km dalla viabilità secondaria (SP 66), 3.0 Km dalla (SP 24) e 3.5 km dalla (SP 37). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso alla viabilità urbana avviene da Via Castenedolo.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa in corso di recupero. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una vasta area di superficie territoriale superiore a 40 ettari, posta in coda alla pista dell'Aeroporto di Ghedi ed occupata dalla ex fabbrica di esplosivi di proprietà della società SEI S.p.A., dismessa dal 2003 e successivamente acquisita in sequenza dalla GEI S.r.l. e dalla Valsir S.p.A. L'area è attualmente accessibile dalla SP 66 tramite la viabilità locale. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante generale PGT approvata con d.C.C. n. 37 del 05/12/2024. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> AP – Ambiti produttivi artigianali industriali – PII ex SEI <i>Superficie territoriale:</i> 429.315 mq <i>SL:</i> 364.917 mq <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva. <i>Specifiche:</i> -	

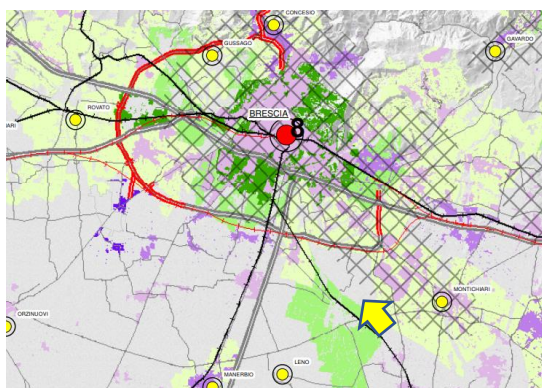


PdR - Tavola T01-A: Uso del suolo

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:

Gli interventi attuativi sono in fase di realizzazione.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: no



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR –

- L'ambito è collocato al margine meridionale dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014.

Rapporto col PTR dell'Aeroporto di Montichiari –

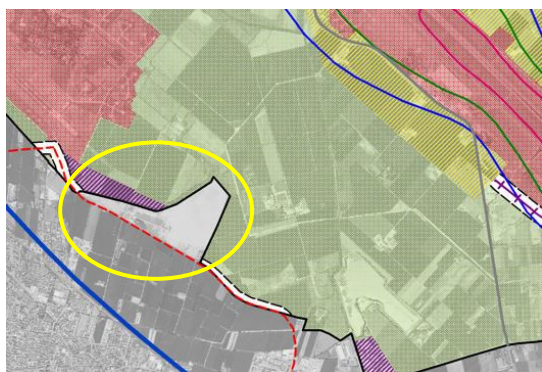
- L'ambito è compreso nell'Areale A1 del PTR dell'Aeroporto di Montichiari e confina con l'Areale A dello stesso PTR ed in particolare con il Sub-ambito T3-3 di sviluppo locale, dove è ammesso l'insediamento di attività economiche, e con il Sub-ambito e T3.5, sempre di sviluppo locale, dove sono ammesse in prevalenza attività agricole.

Rapporto con il PAI-PGRA

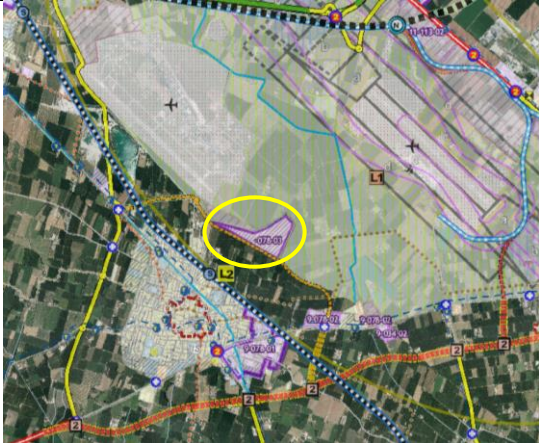
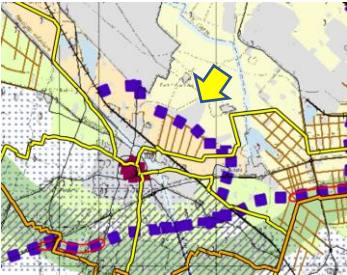
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

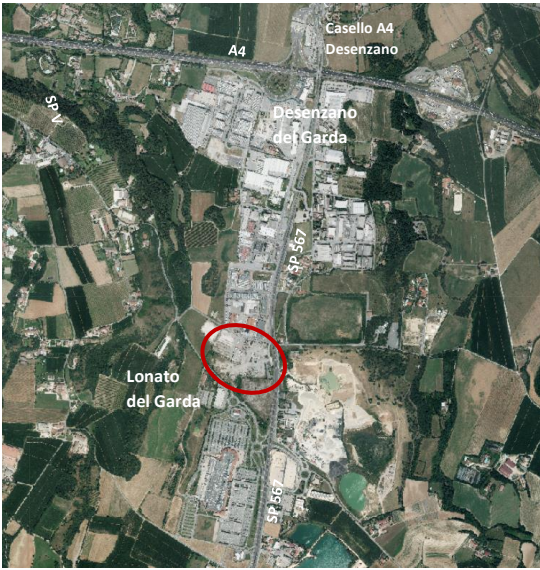
Rapporto con il PTCP -

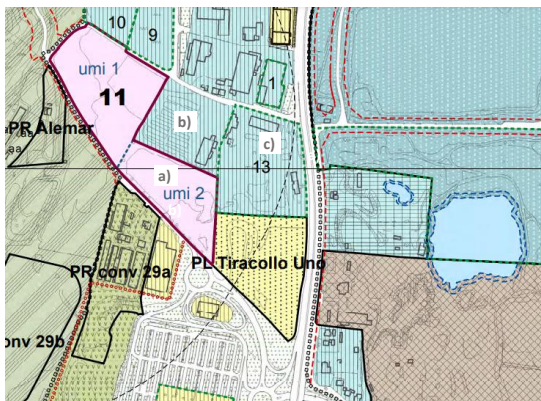
- Il sito è prossimo alla Stazione FS di Ghedi, posta lungo la linea Brescia – Parma e al Centro di interscambio merci di livello sovra-provinciale (L1) rappresentato dall'Aeroporto di Montichiari di cui al medesimo art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Riguardo alla Rete ecologica non si registra la presenza di elementi prioritari della RER e della REP.
- Riguardo alla Rete verde sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali precorsi ciclabili.



PTRA Montichiari - Tavola 8: Organizzazione Territoriale

 PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità	 PTR: Rete Ecologica	 PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: Elevata disponibilità di aree già urbanizzate prossime ai principali assi di comunicazione di livello primario e principale e all'Aeroporto di Montichiari.	Opportunità: - Prossimità alla Stazione ferroviaria di Ghedi. - Possibilità di insediare funzioni complementari al nodo di interscambio rappresentato dall'Aeroporto di Montichiari.	
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità): Complessità dell'iter autorizzativo degli interventi.	
Indicazioni del PTCP		
Vocazione dell'area: Rifunzionalizzazione per destinazioni produttive e logistiche.	Tema della rigenerazione: - Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. - Insediamento di un mix funzioni urbane a prevalente carattere produttivo e logistico, anche sovracomunali data la prossimità all'Aeroporto di Montichiari ed ai principali assi viari extraurbani.	
	Gestione degli interventi e priorità: E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.	

Nome area: 1709202 Tiracollo (Via Tiracollo – Via Mantova Lonato)	Comune di: Lonato del Garda	Scheda n. 17 a/b/c
	Localizzazione: Area urbana L'ambito, interessato da fenomeni di degrado dovuti alla presenza di attività di lavorazione dei materiali di cava e di deposito, si trova lungo la SP 567 Desenzano del Garda – Castiglione delle Stiviere in corrispondenza della zona produttiva di Lonato. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico:</i> Raggio 3.3 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane; 5 km dalle stazioni ferroviarie di Lonato del Garda e Desenzano del Garda. <i>Viabilità extraurbana:</i> Raggio 1.8 km dal Casello autostradale A4 di Desenzano del Garda; raggio 500 m dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 567). <i>Viabilità urbana:</i> L'accesso all'area avviene da Via Tiracollo e Via Mantova Lonato.	
	Tipologia del sito: Lavorazione inerti dismesso. Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di un sito interessato da fenomeni di degrado, poste fra l'area produttiva di Lonato ed il Centro Commerciale 'Il Leone', all'intersezione tra la SP 567 e la viabilità extraurbana locale Via Tiracollo. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	



PdR - Tavola T02.3 – Piano delle Regole

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 05 del 27/01/2015.

Previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole:

- a) AdT 11/umi 2 – Completamento dell'ambito produttivo consolidato;
- b) P1- Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (art. 37 delle NTA del PdR);
- c) P1/Norma particolare - Ambito 13 (art. 37.3 delle NTA del PdR).

Superficie territoriale:

- a) AdT 11/umi2 – 20.726 mq;
- b) P1/Np 13 – 29.400 mq
- c) P1 – 19.800 mq.

SL: a) AdT 11/umi 2 – It 1mq/mq; P1 – If 1 mq/mq

Destinazione d'uso:

- a) AdT 11/umi2 - Produttiva, commerciale (msv);
- b) P1/Np 13 – Produttiva, commerciale (msv);
- c) P1 – Produttiva.

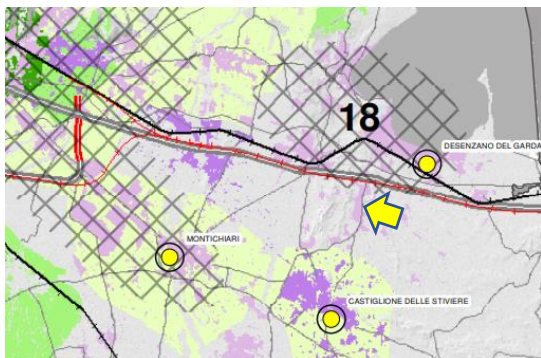
Specifiche:

AdT 11/umi 2 – La previsione è subordinata ad un progetto quadro che comprende anche l'umi 1;

P1/Np 13 – La previsione è sottoposta a procedura di VAS in sede di pianificazione attuativa, con particolare riferimento ai temi dell'accessibilità dell'area, della strutturazione eco-paesistica e degli effetti cumulativi rispetto alle previsioni del contesto.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

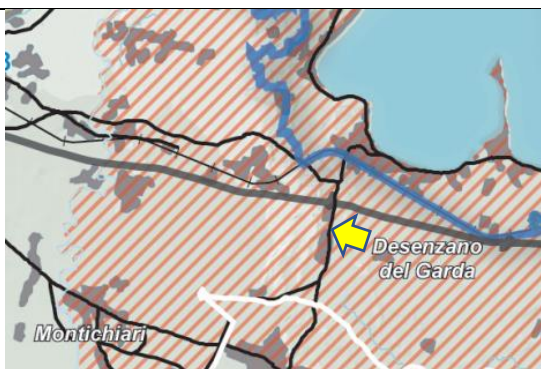
Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

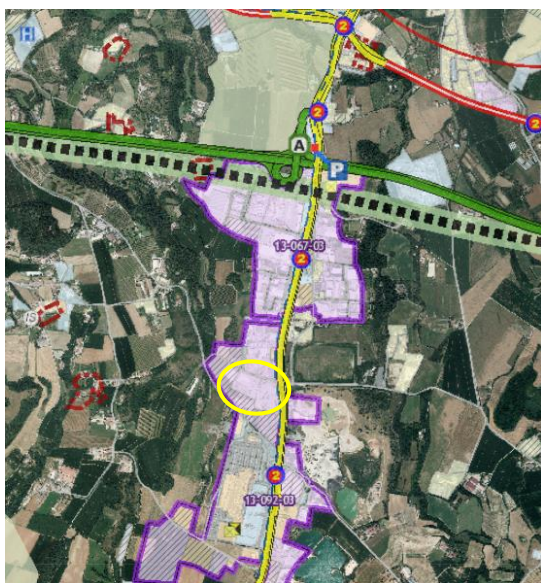
- L'ambito è collocato a sud dell'Areale - n. 18 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 e della polarità urbana di Desenzano del Garda tratta dal PTCP.
- Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale il sito si colloca fra gli 'Ambiti di Criticità dei Laghi' di cui alla Parte III degli Indirizzi di tutela che, in qualità di aree di particolare rilevanza paesaggistica, devono essere oggetto di approfondimento da parte degli strumenti di pianificazione territoriale.

Rapporto con il PAI-PGRA

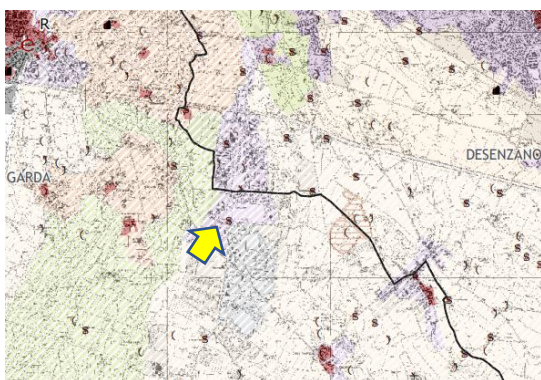
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).



PPR - Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



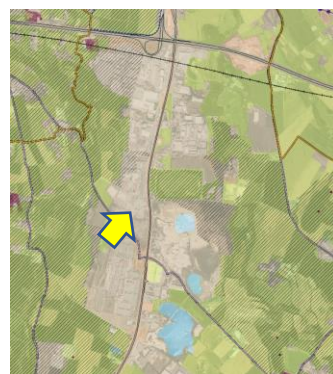
PTCP - Tavola 2.5: Paesaggi dei Laghi Insubrici

Rapporto con il PTCP

- L'ambito, posto a ovest della SP 567, si sviluppa all'interno di un Ambito produttivo sovracomunale di cui all'Art. 84 della Normativa di PTCP.
- Rispetto alla Componente paesaggistica del PTCP l'ambito si colloca nella 'Fascia di transizione del Lago di Garda', in corrispondenza di 'Ambiti densi/discontinui' ed in contiguità ad 'Ambiti rurali a naturalità diffusa'.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è prossimo ad Elementi di Primo Livello della RER rappresentati dalle colline moreniche.
- Riguardo alla Rete verde l'ambito confina con 'Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale' ed è interessato da elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali le 'Strade del vino'.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

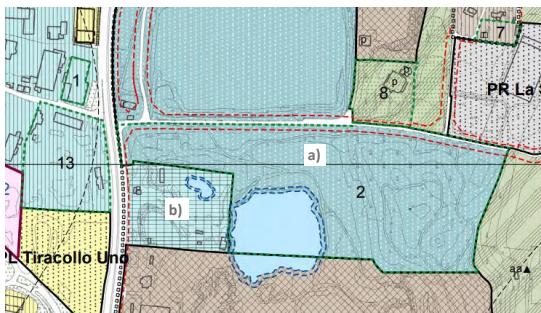
- Presenza di una buona disponibilità di aree in un contesto territoriale di pregio ed in condizioni di buona accessibilità alla rete viaria extraurbana.
- Collocazione in corrispondenza di un ambito produttivo sovracomunale.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricostruzione del rapporto con il contesto naturale e paesaggistico.
- Riqualificazione delle aree poste nella fascia di ambientazione della SP 567.

Punti di debolezza:	Minacce (Criticità):
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali, in armonia con il contesto ambientale e paesistico del sito.	Tema della rigenerazione: ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area e la collocazione in un ambito produttivo sovracomunale. ▪ Potenziamento delle dotazioni eco-fruitive di connessione fra le aree naturali collinari e quelle urbanizzate. ▪ Gestione del rapporto con il contesto urbanizzato limitrofo e con l'infrastruttura viaria.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ È opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.
Decreto di Regione Lombardia DG Territorio e Sistemi Verdi n.9132 del 07/07/2026	
Prescrizioni derivanti dallo Screening di Incidenza: ▪ L'ARS si deve rapportare alla rete ecologica con azioni di mitigazione e compensazione ecologica avendo cura, ove possibile, che vi sia anche restituzione di superfici di naturalità in corrispondenza dei margini verso la matrice agricola.	

Nome area: 1709203 Traversino (Via Mantova)	Comune di: Lonato del Garda	Scheda n. 18a/b
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito appartiene ad un sito estrattivo non più attivo posto lungo la SP 567 Desenzano del Garda – Castiglione delle Stiviere in corrispondenza della zona produttiva di Lonato. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico:</i> Raggio 3.3 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane; 5 km dalle stazioni ferroviarie di Lonato del Garda e Desenzano del Garda. <i>Viabilità extraurbana:</i> Raggio 1.8 km dal Casello autostradale A4 di Desenzano del Garda; raggio 500 mt. dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 567). <i>Viabilità urbana:</i> L'accesso all'area avviene da Via Mantova e Via Lavagnone.	
	Tipologia del sito: Sito estrattivo cessato. Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di un sito estrattivo non più attivo, parzialmente recuperato, che confina ad est con il territorio rurale collinare, a sud con la cava di recupero g7R del Piano Cave 2005 – 2018 (non presente nel nuovo Piano Cave), ad ovest con la SP 567 e a nord con il sito estrattivo, ritombato, del Traversino. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito. Al confine nord è attivo un procedimento di bonifica su un'area precedentemente adibita a discarica (forma rettangolare) Ente procedente: Comune di Lonato	



PdR - Tavola T02.3 – Piano delle Regole

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 05 del 27/01/2015.

Previsione del Documento di Piano e del Piano delle Regole:

a) AP - Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica e Norma particolare - Ambito 2 (art. 48 delle NTA del DdP e art. 27.2/3 delle NTA del PdR);

b) DA - Depositi all'aperto (art. 40 delle NTA del PdR).

La presente scheda considera solamente la porzione dell'ambito AP soggetta a norma particolare.

Superficie territoriale:

a) AP - 137.000 mq;

b) DA - 30.300 mq.

SL: a) AP - Ambito 2 - 15.000 mq derivante dal parziale trasferimento volumetrico dal PL 'Tiracollo Uno' secondo la Convenzione 2013.

Destinazione d'uso:

a) AP - Demandata alla pianificazione attuativa; AP – Ambito 2 (Commerciale/direzionale, logistica, ludico-sportiva e ricreativa);

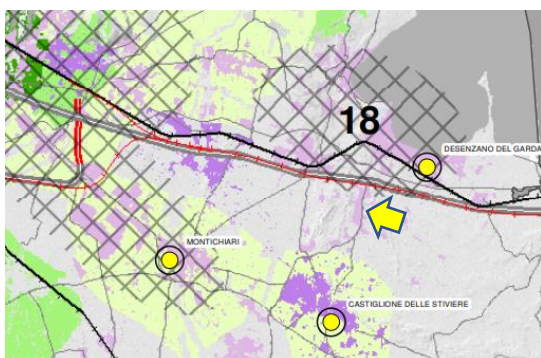
b) DA – Depositi all'aperto.

Specifiche: AP – L'Amministrazione Comunale deve predisporre la pianificazione attuativa per l'intero ambito (AP) al quale seguiranno le singole varianti al Documento di Piano e le relative procedure di valutazione ambientale.

Per la porzione identificata con la norma particolare (Ambito 2) il progetto definirà anche la nuova edificazione.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

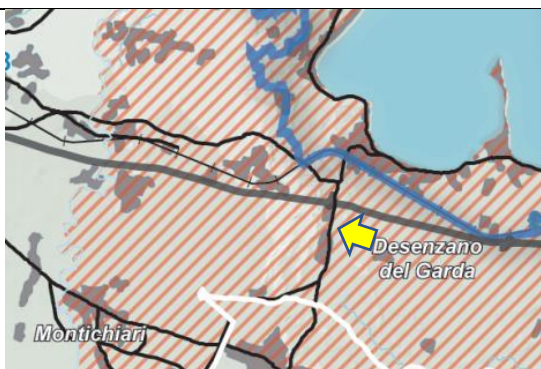
Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

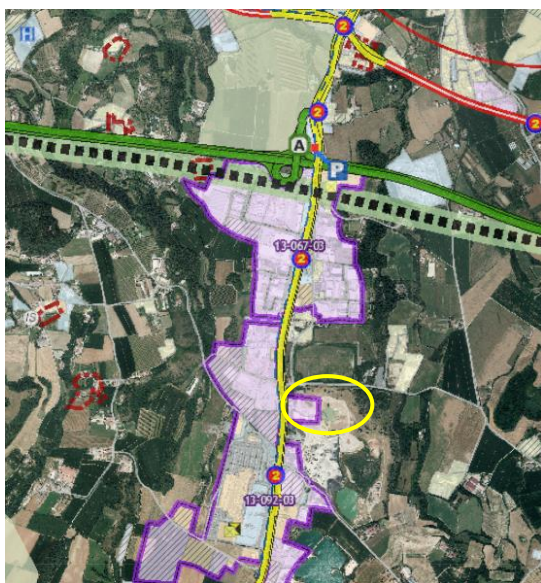
- L'ambito è collocato a sud dell'Areale - n. 18 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 e della polarità urbana di Desenzano del Garda tratta dal PTCP.
- Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale il sito si colloca fra gli Ambiti di Criticità dei Laghi di cui alla Parte III degli Indirizzi di tutela che, in qualità di aree di particolare rilevanza paesaggistica, devono essere oggetto di approfondimento da parte degli strumenti di pianificazione territoriale.

Rapporto con il PAI-PGRA

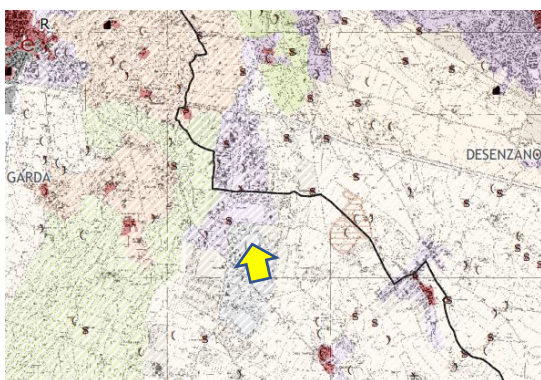
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).



PPR - Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



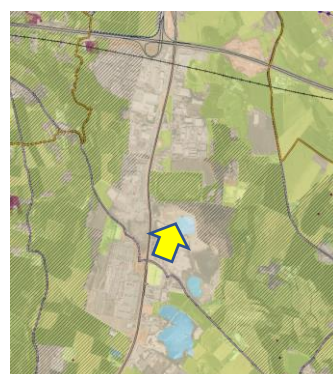
PTCP - Tavola 2.5: Paesaggi dei Laghi Insubrici

Rapporto con il PTCP

- L'ambito, posto a ovest della SP 567, è parzialmente interessato da un Ambito produttivo sovracomunale di cui all'Art. 84 della Normativa di PTCP.
- Rispetto alla Componente paesaggistica del PTCP l'ambito si colloca nella 'Fascia di transizione del Lago di Garda', in corrispondenza di 'Ambiti estrattivi' e di 'Ambiti rurali di transizione'.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato da Elementi di Primo e Secondo Livello della RER.
- Riguardo alla Rete verde l'ambito confina con 'Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale' ed è prossimo ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali le 'Strade del vino'.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

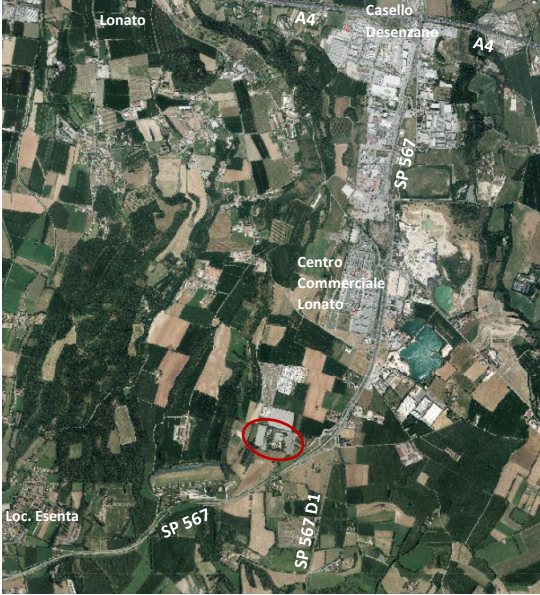
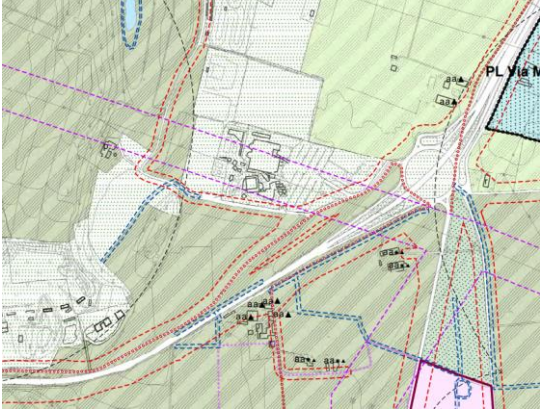
Punti di forza:

- Presenza di una buona disponibilità di aree in un contesto territoriale di pregio ed in condizioni di buona accessibilità alla rete viaria extraurbana.
- Collocazione in corrispondenza di un ambito produttivo sovracomunale.

Opportunità:

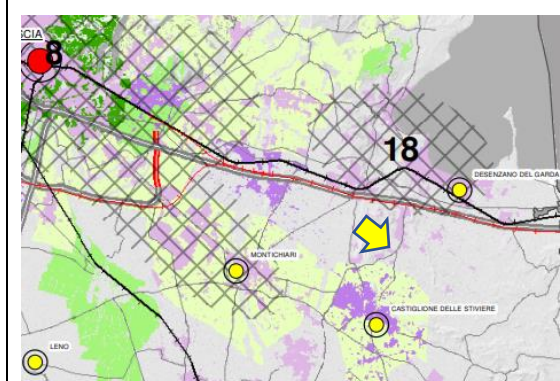
- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricostruzione del rapporto con il contesto naturale e paesaggistico.
- Riqualificazione delle aree poste nella fascia di ambientazione della SP 567.

Punti di debolezza: ▪ Presenza di condizioni di degrado ambientale.	Minacce (Criticità): ▪ Complessità dell'iter per il recupero ambientale e la conseguente trasformazione urbana del sito, anche in relazione alle condizioni dei siti limitrofi. ▪ Presenza di impianto di trattamento rifiuti.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali, in armonia con il contesto ambientale e paesistico del sito. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area e la collocazione prossima ad un ambito produttivo sovracomunale. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la collocazione in un ambito periurbano a forte valenza naturalistica e paesaggistica. ▪ Potenziamento delle dotazioni eco-fruitive di connessione fra le aree naturali collinari e quelle urbanizzate. ▪ Gestione del rapporto con il contesto urbanizzato limitrofo e con l'infrastruttura viaria.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.
Decreto di Regione Lombardia DG Territorio e Sistemi Verdi n.9132 del 07/07/2026	
Prescrizioni derivanti dallo Screening di Incidenza: ▪ L'ARS si deve rapportare alla rete ecologica con azioni di mitigazione e compensazione ecologica avendo cura, ove possibile, che vi sia anche restituzione di superfici di naturalità in corrispondenza dei margini verso la matrice agricola.	

Nome area: 1709205 Ex Genux (Via Slossaroli)	Comune di: Lonato del Garda	Scheda n. 19
	Localizzazione: Area extraurbana L'ambito è collocato lungo la SP 567 che collega Desenzano a Castiglione delle Stiviere e alla SP 236 Brescia – Mantova. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 5.3 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane; 7 km dalle stazioni ferroviarie di Lonato del Garda e Desenzano del Garda. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 3.5 km dal Casello autostradale A4 di Desenzano del Garda; raggio 400 m dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 567). <i>Viabilità urbana</i> -.	
	Tipologia del sito: Area dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area di circa 5 ettari di superficie territoriale, posta in territorio agricolo lungo la SP 567, in prossimità di altri servizi di scala sovracomunale (Multisala cinema, Gokart, Tiro a volo). L'area è direttamente accessibile dalla SP 567 tramite circolazione a rotatoria su livelli sfalsati. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	
 PdR - Tavola T02.3	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante al PGT approvata con d.C.C. n. 5 del 27/01/2015. <i>Previsione del Piano delle Regole e dei Servizi:</i> PdR - 'SP – Ambiti per servizi'; PdS – Attrezzature sociali, ricreative e sportive. <i>Superficie territoriale:</i> 61.000 mq <i>Destinazione d'uso:</i> servizi sociali, ricreativi e sportivi. <i>Specifiche:</i> - <i>Stato di attuazione:</i> non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No	



PdS – Tavola T01q - Ambiti per servizi - stato di fatto



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

- L'ambito è collocato in posizione intermedia tra l'Areale - n. 18 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 e la polarità urbana di Castiglione delle Stiviere identificata dallo stesso PTR sulla scorta del PTCP della Provincia di Mantova.

Rapporto con il PAI-PGRA

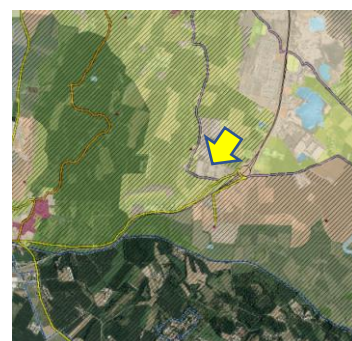
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

- Il sito insiste in un contesto agricolo ed è prossimo ad altre attrezzature di servizio esistenti.
- L'ambito è accessibile dalla Viabilità extraurbana secondaria del PTCP, rappresentata dalla SP 567, mediante intersezione a livelli sfalsati.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito risulta intercluso in Elementi di primo livello della RER.
- Riguardo alla Rete verde sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico, quali percorsi ciclabili e strade del vino, mentre il contesto agricolo, cui è attribuito Valore paesistico ambientale è qualificato fra gli Ambiti dei paesaggi tradizionali del Lugana.

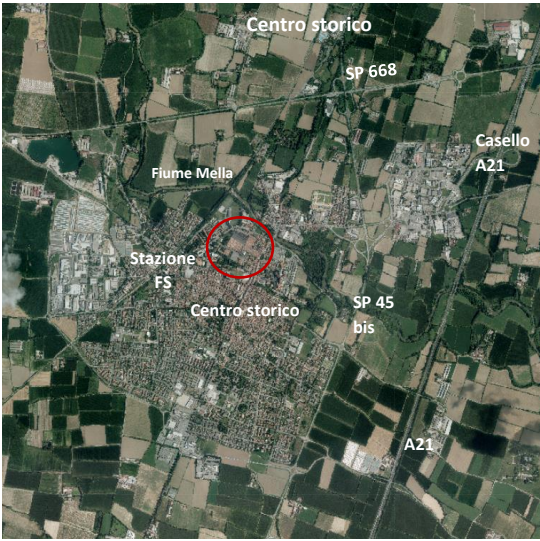


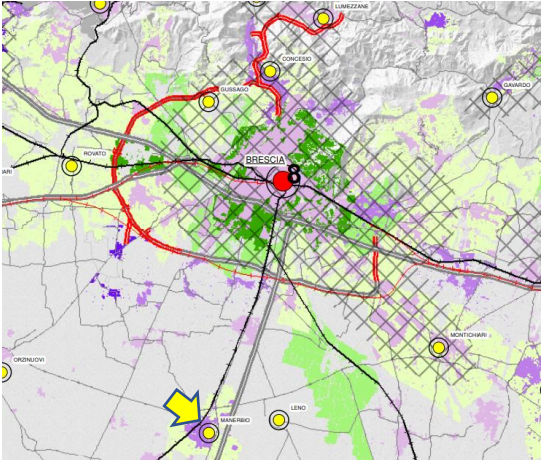
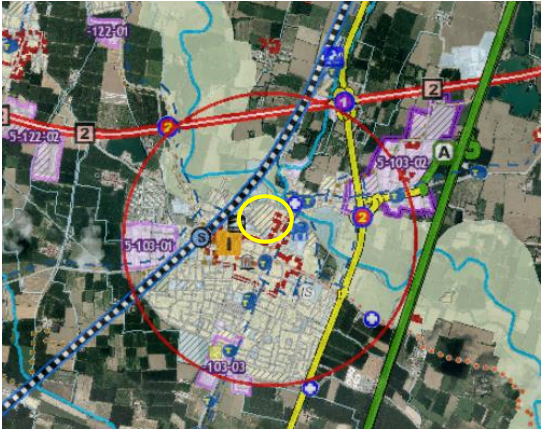
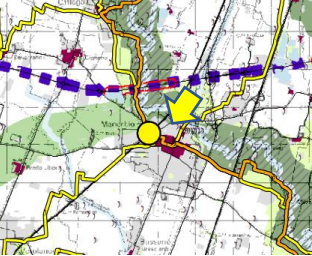
PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

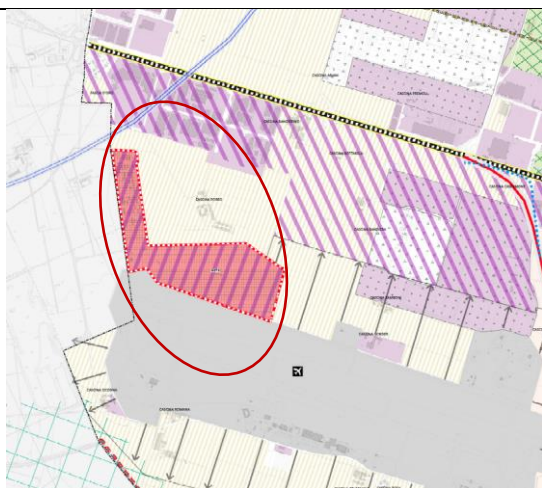
Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: ▪ Disponibilità di aree già urbanizzate in condizioni di accessibilità diretta alla rete viaria extraurbana. ▪ Collocazione in un contesto di pregio paesaggistico e ambientale.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data la collocazione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Sfruttamento dell'area in modo compatibile con il contesto.
Punti di debolezza: ▪ Distanza dai servizi del TPL. ▪ Presenza di un elettrodotto.	Minacce (Criticità):
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: Rifunzionalizzazione per destinazioni a servizi.	Tema della rigenerazione: ▪ Reinsediamento di funzioni a servizi, anche sovracomunali data la buona accessibilità viaria. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.
Decreto di Regione Lombardia DG Territorio e Sistemi Verdi n.9132 del 07/07/2026	
Prescrizioni derivanti dallo Screening di Incidenza: ▪ L'ARS si deve rapportare alla rete ecologica con azioni di mitigazione e compensazione ecologica avendo cura, ove possibile, che vi sia anche restituzione di superfici di naturalità in corrispondenza dei margini verso la matrice agricola. ▪ La fase attuativa della rigenerazione dovrà essere sottoposta a Valutazione di Incidenza appropriata al fine di consentire l'indagine idrogeologica anche per le aree a monte del Sito Rete Natura 2000 ZSC IT20B0018 "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere", nella porzione più ad ovest rispetto a quella già indagata, in modo da assicurare che anche in quell'area non vi siano connessioni tra le falde e l'area umida e considerando opportunamente anche la rete del Reticolo idrico minore eventualmente interessata dalla componente di invarianza idraulica, seguendo le indicazioni del Parco del Mincio, ente gestore della ZSC.	

Nome area: 1710302 Ex Marzotto (Via G. Verdi)	Comune di: Manerbio	Scheda n. 20
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è collocato a nord del centro abitato di Manerbio in posizione intermedia tra il Fiume Mella ed il Centro storico. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 700 m dalla Stazione FS della linea Brescia – Cremona; Raggio 500 m dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 2.0 km dal Casello autostradale della A21 di Manerbio; raggio 1.5 km dagli svincoli di accesso alla viabilità principale (SP 668) e secondaria (SP 45 bis). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene da Via G. Verdi e Via Dante Alighieri provenendo dalla SP 45 bis e dal Casello autostradale.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una vasta area occupata dall'ex. Lanificio Marzotto (dismesso dal 2003) posto all'interno del tessuto urbano consolidato. L'area è racchiusa a nord e ad est dalla circinnvallazione dell'abitato (Via Verdi) e dalla viabilità di accesso al Centro storico (via Dante). Il rapporto con il Centro storico posto a sud è mediato da una fascia mista di servizi e verde profonda mediamente 100 m, mentre ad est il rapporto con il tessuto storico avviene senza soluzione di continuità. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito. Tuttavia, data la pregressa attività produttiva, è prescritta dal PGT l'indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06.	
 <i>DdP - Tavola T01: Ambiti di trasformazione</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante n. 4 comprensiva del Nuovo Documento di Piano approvata con d.C.C. n. 29 del 22/06/2016. Variante n. 5 al PGT, approvata con DCC n. 49 del 14/11/2023. L'area era stata in precedenza interessata da un Programma integrato di intervento a destinazione commerciale, mai attuato in quanto stralciato a seguito di una sentenza del TAR di Brescia. Parte dei volumi esistenti saranno destinati alla realizzazione di una RSA. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> Scheda AdT 7 a/b <i>Superficie territoriale:</i> 89.730 (Umi a 11.400 mq, Umi b 78.330 mq) <i>SL:</i> predefinita per sub-ambito a; UT 0.55 per sub-ambito b	

	<i>Destinazione d'uso:</i> servizi pubblici e/o di interesse collettivo, residenziale, direzionale/commerciale. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> Sì
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato all'esterno degli Areali di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in corrispondenza della polarità urbana di Manerbio tratta dal PTCP. Rapporto con il PAI-PGRA Parte dell'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP). Rapporto con il PTCP - Il Comune di Manerbio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Bassa Bresciana, mentre la Stazione FS, posta lungo la linea Brescia – Cremona, è classificata come Centro di interscambio secondario per l'intermodalità dei passeggeri a scala provinciale di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP. - In Comune di Manerbio sono presenti anche nodi Autostradali e intersezioni di primo e secondo livello della rete viaria extraurbana. - Riguardo alla Rete ecologica è presente il Corridoio Ecologico Primario in ambito pianiziale della RER e REP che si appoggia al Fiume Mella e lambisce l'ambito in oggetto. - Riguardo alla Rete verde, oltre alla stazione FS quale nodo dell'intermodalità dolce, sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e precorsi ciclabili.
	 <i>PTCP - Tavola 4: Rete Ecologica</i>  <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>

Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: ▪ Presenza di una buona disponibilità di aree in un ambito urbano centrale, prossimo alla stazione FS. ▪ Presenza di un buon livello accessibilità alla rete viaria extraurbana ed al trasporto pubblico.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente massimizzazione dell'uso del trasporto pubblico e contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Potenziamento delle aree verdi e dei servizi interposti fra l'ambito in oggetto ed il Centro storico. ▪ Ricostruzione dei margini urbani attualmente a diretto contatto con alcune porzioni del Centro storico in lato est. ▪ Realizzazione di una connessione diretta al corridoio eco-fruttivo del Mella e potenziamento della dotazione verde in direzione dello stesso. ▪ Integrazione della rete ciclopedonale locale con quella sovralocale in direzione del corridoio del Mella e della stazione FS.
Punti di debolezza: ▪ Complessità delle operazioni di recupero data la vastità del sito.	Minacce (Criticità):
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane a carattere residenziale e di servizio. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale, data la prossimità alla stazione ferroviaria ed il ruolo di Centro ordinatore svolto dal comune. ▪ Gestione del rapporto con il contesto urbano limitrofo rappresentato dal Centro storico e con quello naturale rappresentato dal corridoio Ecologico del Fiume Mella. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area, anche a titolo di risarcimento delle attività pregresse, corrispondenza dei nuclei di antica formazione e in direzione del Mella.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1711303 Ex Caserma Serini (Via Luigi Pirandello)	Comune di: Montichiari	Scheda n. 21
	Localizzazione: Area extraurbana L'ambito appartenente al Demanio dello Stato è collocato al margine nord-occidentale dell'Aeroporto di Montichiari, a confine con il Comune di Castenedolo. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico:</i> Raggio 1.5 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Trasporto Aereo:</i> Raggio 2.5 km dalle dall'Aeroporto di Montichiari. <i>Viabilità extraurbana:</i> Raggio 1.5 km da Raccordo autostradale A4 - A21 (SP 19); raggio 5.0 km dalla viabilità extraurbana principale (SP 668); raggio 1.5 km dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 236), 1.0 Km dalla viabilità extraurbana locale (SP 37). <i>Viabilità urbana:</i> -	
	Tipologia del sito: Sito Militare dismesso. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una vasta area di superficie territoriale superiore a 40 ettari, posta in testa alla pista dell'Aeroporto di Montichiari ed occupata dalla ex. Caserma Serini e da installazioni dismesse dell'aeroporto militare (piazzole e relative connessioni). L'area è attualmente accessibile dalla SP 37 e dallo svincolo posto all'intersezione tra la SP 236 e la SP 37 attraverso una viabilità di connessione locale (Via Luigi Pirandello). Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: PGT approvato con d.C.C. n. 23 del 20/06/2023. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT 6 L'attuazione della previsione è subordinata alla modifica del PTRAM, nonché a procedure di concertazione tra la Provincia di Brescia e i Comuni interessati dal PTRAM, previa acquisizione del parere ENAC e sentito il gestore aeroportuale. <i>Superficie territoriale:</i> circa 490.000 mq <i>SL:</i> -	

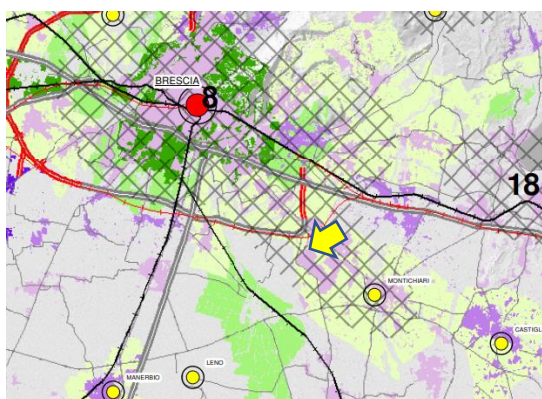


DdP - Tavola DP-1 Sintesi delle previsioni di piano

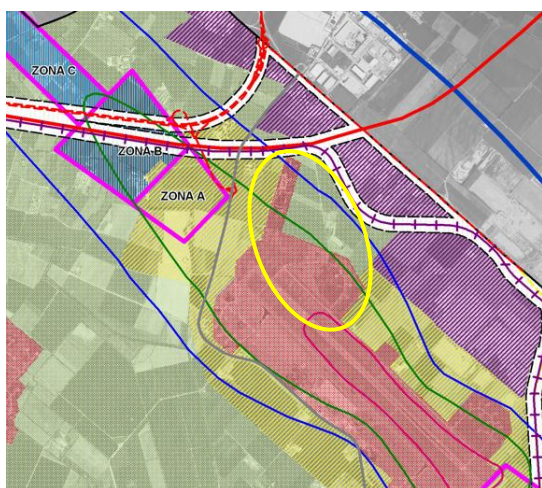
Destinazione d'uso: sono ammesse destinazioni di supporto all'esercizio aeroportuale e per le funzioni correlate e compatibili.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTRA Montichiari - Tavola 8: Organizzazione Territoriale

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

L'ambito è collocato nella porzione sud-orientale dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 ed in corrispondenza della polarità urbana di Montichiari tratta PTCP.

Rapporto col PTR dell'Aeroporto di Montichiari

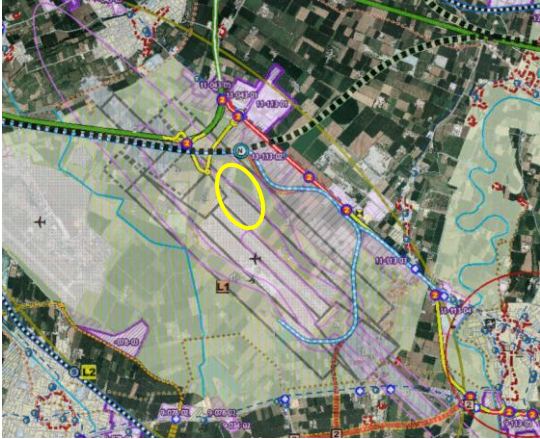
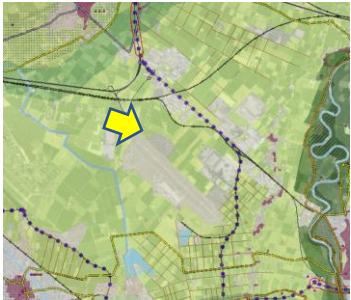
- Il sito appartiene attualmente all'Ambito Territoriale T1 – Sedime aeroportuale civile (rosso) – del PTR nel quale è ammessa la funzione aeroportuale in base al Piano di Sviluppo Aeroportuale approvato da ENAC. Il Comune di Montichiari nell'ambito della variante al PGT 2023, con l'approvazione dell'AdT 6 ha assunto tale previsione come proposta di modifica al PTRAM.
- Il sito confina con l'Ambito Territoriale T2 – Sedime per lo sviluppo aeroportuale (giallo), con l'Ambito Territoriale di sviluppo locale T3.5 (verde) di fatto di salvaguardia agricola, e con l'Ambito Territoriale T3.1 (bianco) dedicato alla salvaguardia delle infrastrutture previste ed al loro potenziamento.

Rapporto con il PAI-PGRA

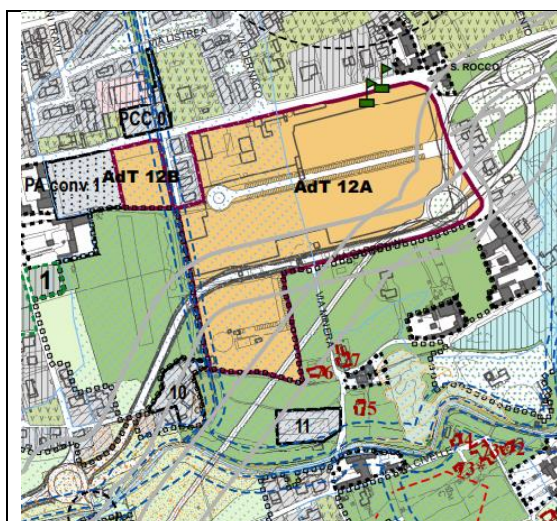
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP -

- Il Comune di Montichiari figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale di Montichiari di cui all'art. 13 della Normativa di Piano del PTCP.
- Il PTCP assume la classificazione delle aree del PTR di Montichiari rispetto alla quale è coordinata e coerente (Art. 22 della Normativa di Piano).
- L'ambito è compreso in quota parte nelle aree di rischio aeroportuale 'c' e 'd' de Piano di rischio aeroportuale approvato dal Comune di Montichiari e, in misura minore nell'area 'a'.

 PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità	▪ L'aeroporto di Montichiari è inoltre classificato come Centro di Interscambio merci e passeggeri di livello primario di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP. ▪ Riguardo alla Rete ecologica non si registra la presenza di elementi prioritari della RER e della REP. ▪ Riguardo alla Rete verde sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali precorsi ciclabili.  PTR: Rete Ecologica  PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde
Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: ▪ Elevata disponibilità di aree già urbanizzate, in condizioni di buona accessibilità alla viabilità extraurbana. ▪ Contiguità col sedime dell'Aeroporto di Montichiari e prossimità ai principali assi di comunicazione di livello primario.	Opportunità: ▪ Sfruttare le potenziali sinergie con l'Aeroporto di Montichiari, sia in termini di implementazione e sviluppo delle funzioni aeroportuali che di previsione e attuazione di funzioni non aeroportuali, comunque complementari allo sviluppo aeroportuale. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo.
Punti di debolezza: ▪ Necessità di procedere alla sdemanializzazione dell'area.	Minacce (Criticità): ▪ Complessità dell'iter autorizzativo degli interventi che richiede anche la concertazione con vari Enti e l'acquisizione del parere ENAC.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Rifunionalizzazione per destinazioni aeroportuali o complementari.	Tema della rigenerazione: ▪ Insediamento di funzioni aeroportuali o complementari all'aeroporto, comunque, di natura sovracomunale data la dimensione dell'area e la prossimità all'Aeroporto stesso ed ai principali assi viari extraurbani. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica compatibili con la funzione aeroportuale.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1711702 Ex Fenotti - Comini (Via Trento)	Comune di: Nave	Scheda n. 22
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato a est del centro abitato di Nave, in fregio alla ex SP 237. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 0.1 km dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Il sito è posizionato lungo la ex SP 237 della Valle Sabbia, a 5.0 km dalla via Triumplina (ex SP 345 della Valle Trompia) e dalla Tangenziale Ovest di Brescia. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso alla viabilità urbana avviene direttamente dalla ex SP 237 (Via Trento).	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'acciaieria dismessa della ditta Fenotti-Comini, già interessata da interventi di parziale demolizione, che si estende su una superficie territoriale di circa 8 ettari in fregio alla ex SP 237 in direzione dell'esistente area produttiva posta ad est del centro abitato. Presenza di siti inquinati: L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un <i>Sito non contaminato</i> con <i>Caratterizzazione conclusa</i> secondo quanto riportato nel <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022). Nel 2018 il Comune ha comunicato la conclusione di una prima fase di rimozione di rifiuti interrati presenti nel sito. Rimane da definire il prosieguo del procedimento alla luce delle indagini ambientali da eseguire al termine della completa rimozione dei rifiuti.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Revisione generale del PGT approvata con d.C.C. n. 29 del 20/04/2022. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT 12A/B <i>Superficie territoriale:</i> 81.355 mq <i>IT.:</i> 0.75 mq/mq <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di produttivo (70%), commerciale, direzionale. <i>Specifiche:</i> Il Subcomparto B può accogliere una quota volumetrica (1.000 mc) proveniente dalla ex. Conceria Andri.	



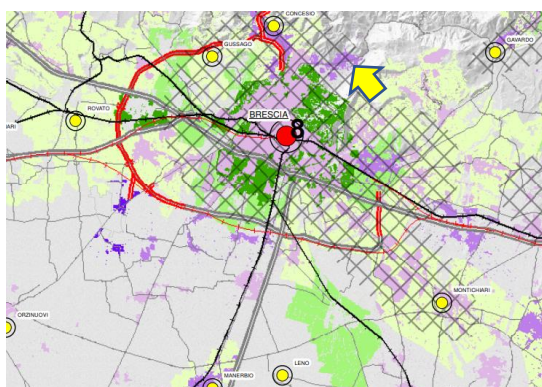
DdP - Tavola T02: Previsioni di Piano

Il Programma Integrato di Intervento del comparto dovrà prevedere la viabilità di collegamento est-ovest per il tratto interno al comparto in conformità al progetto definitivo che verrà predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Il comparto è interessato da fasce di rispetto di corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, lett. c, del D.Lgs. 42/04 (Distrea-Garza).

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: Sì.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

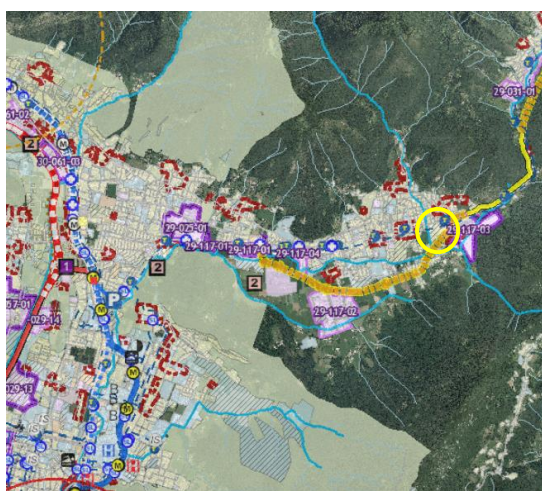
- L'ambito è collocato al margine nord-orientale dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R1 e R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP).

Rapporto con il PTCP

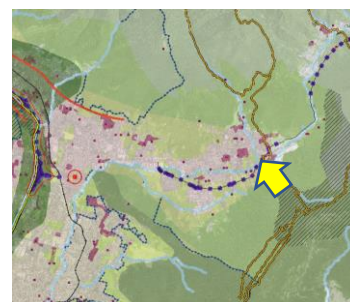
- L'ambito è collocato a margine del Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, in posizione intermedia tra la ex SP 237, il Torrente Garza e la deviante alla SP 237 prevista dal PTCP, nonché in prossimità di un Ambito Produttivo Sovracomunale (APS) del PTCP.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito confina a sud, verso il Torrente Garza, con Elementi di secondo livello della RER.
- Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di particolare rilievo, fatta salva la prossimità al Torrente Garza ed alle aree libere al suo intorno.



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

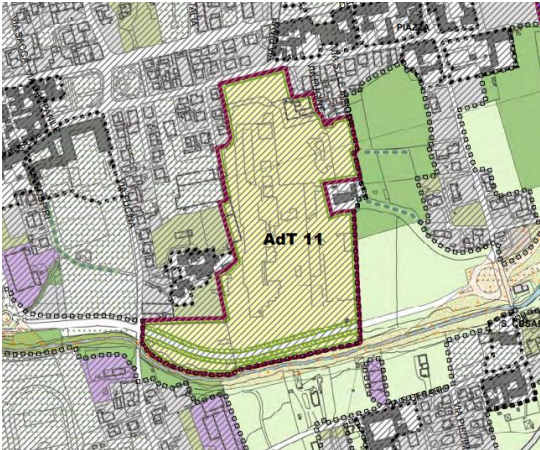


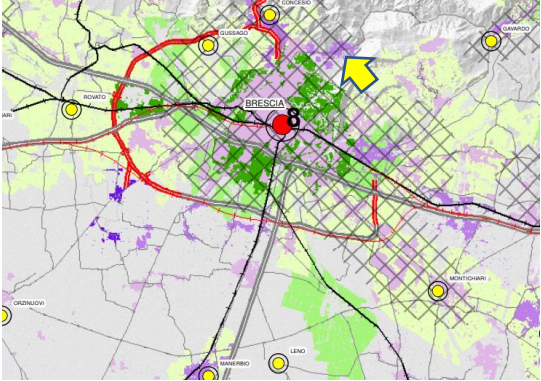
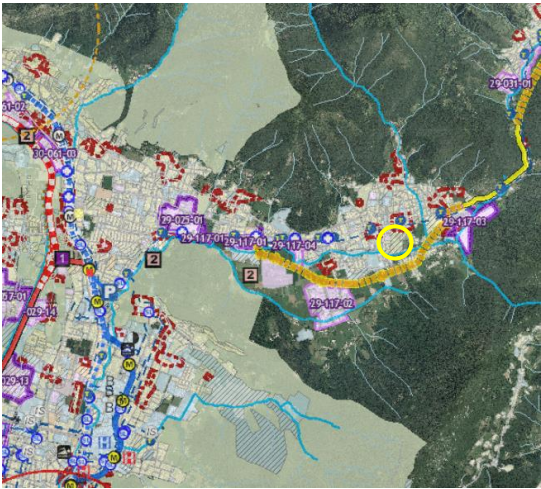
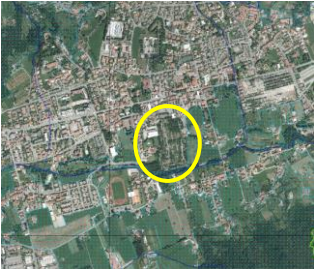
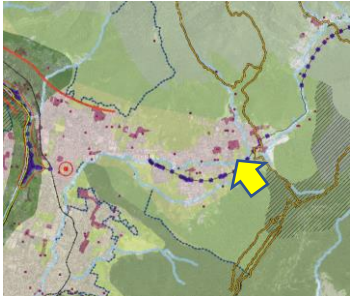
PTR: Rete Ecologica



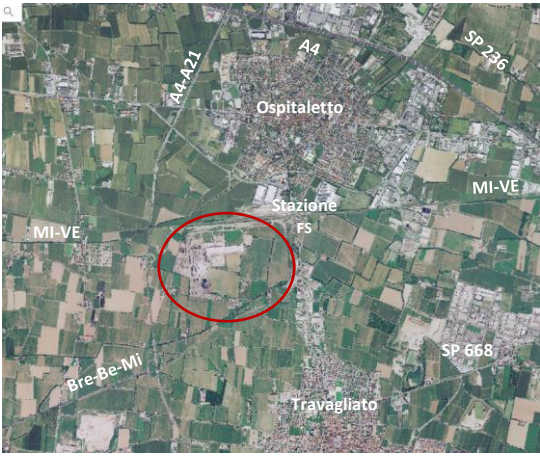
PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

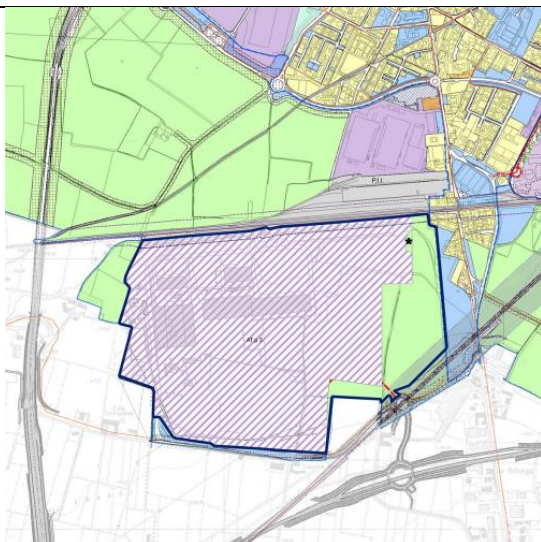
Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: ▪ Elevata disponibilità di aree già urbanizzate, in prossimità di un Ambito Produttivo Sovracomunale (APS) del PTCP.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche sovracomunali vista la prossimità all'APS, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto urbano posto a nord dell'ambito e con quello agricolo e naturale posto a sud e a ovest. ▪ Ricostruzione della fascia di ambientazione del Torrente Distrea, anche come percorso di fruizione paesaggistica, in direzione del Garza.
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità): ▪ Complessità degli interventi di recupero. ▪ Necessità di coordinamento degli interventi insediativi previsti all'interno del comparto con le connessioni viarie previste extra-comparto.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane a carattere residenziale, commerciale, direzionale e di servizio.	Tema della rigenerazione: ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione e la collocazione dell'area. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo e naturale mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la presenza di un corso d'acqua soggetto a vincolo paesaggistico. ▪ Mantenimento delle permeabilità e delle connessioni eco-fruitive verso le aree agricole ed il corridoio ecologico del Garza
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1711703 Ex Afim (Via Sorelle Minola)	Comune di: Nave	Scheda n. 23
	Localizzazione: Area Periurbana. L'ambito è collocato a sud del centro abitato di Nave, tra la ex. SP 237 ed il Torrente Garza. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 400 m dalle fermate delle linee autobus urbane ed extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Il sito è posizionato lungo la ex. SP 237 della Valle Sabbia, a 4.8 km dalla via Triumplina (ex. SP 345 della Valle Trompia) e dalla Tangenziale Montelungo (poi Tangenziale Ovest di Brescia). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso dalla viabilità urbana avviene da Via Sorelle Minoia.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area dismessa della ditta Ex. Afim, già interessata da interventi di demolizione e parziale bonifica, che si estende su una superficie territoriale di circa 7 ettari tra via Sorelle Minola ed il Torrente Garza. Presenza di siti inquinati: Nell'ambito sono presenti due siti qualificati dal <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB -2022) qualificati fra <i>Siti Bonificati</i> e fra i <i>Siti Contaminati con Progetto operativo degli interventi di bonifica approvato</i> al 2021. Una limitata porzione del sito è stata bonificata e certificata dalla Provincia nel 2010. La competenza del procedimento è comunale.	
 <i>DdP - Tavola T02: Previsioni di Piano</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Revisione generale del PGT approvata con d.C.C. n. 29 del 20/04/2022. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> AdT 11 <i>Superficie territoriale:</i> 68.028 mq <i>Vol.:</i> 50.000 mc <i>Destinazione d'uso:</i> Mix di residenziale (70%) e altre funzioni urbane (commerciale, direzionale, ricettivo). <i>Specifiche:</i> Una quota del volume pari a 13.000 mc deve essere destinata all'edilizia residenziale convenzionata. Deve essere realizzata una piazza pubblica per ospitare il mercato settimanale.	

	Il comparto è attraversato a sud da un percorso viario di livello locale previsto dal PGT. Il comparto è interessato da fasce di rispetto di corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142, lett. c, del D.Lgs. 42/04 (Garza). <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR ▪ L'ambito è collocato al margine nord-orientale dell'Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014. Rapporto con il PAI-PGRA La parte più a sud dell'ambito ricade: ▪ in aree potenzialmente interessate da alluvioni, scenario raro (L) delle Mappe di pericolosità e nelle aree R2 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP); ▪ in area a pericolosità media o moderata (Em) per Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua della mappa dei dissesti (Elaborato 2 PAI). Rapporto con il PTCP - ▪ L'ambito è collocato a margine del Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, in posizione intermedia tra la ex. SP 237, il Torrente Garza e la deviante alla ex. SP 237 prevista dal PTCP. ▪ Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato a sud e ad est da Elementi di secondo livello della RER. ▪ Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di particolare rilievo, fatto salvo il Torrente Garza e le aree libere al suo intorno.
	 <i>PTR: Rete Ecologica</i>  <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>

Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: ▪ Elevata disponibilità di aree già urbanizzate in posizione baricentrica del sistema urbano locale.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo e naturale. ▪ Riqualificazione della fascia di ambientazione del Torrente Garza anche come percorso di fruizione paesaggistica.
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità): ▪ Complessità delle operazioni di recupero in termini di iter autorizzativo. ▪ Necessità di coordinamento degli interventi insediativi previsti all'interno del comparto con le connessioni viarie previste extra-comparto.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane a carattere residenziale, commerciale, direzionale e di servizio. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane. ▪ Gestione del rapporto con il contesto agricolo e naturale rappresentato dal Torrente Garza mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la collocazione in corrispondenza del corridoio ecologico del Garza. ▪ Mantenimento delle permeabilità e delle connessioni eco-fruibili verso le aree agricole ed il corridoio ecologico del Garza. ▪ Controllo dell'inserimento paesaggistico e ambientale della nuova infrastruttura posta a sud.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1712701 Esselunga (Via Mulini) In fase di attuazione	Comune di: Ospitaletto	Scheda n. 24
	Localizzazione: Area periurbana. L'ambito è collocato a sud del centro abitato di Ospitaletto, a confine con i Comuni di Cazzago San Martino e Travagliato. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.0 km dalla Stazione FS di Ospitaletto della linea Brescia – Milano; Raggio 1.0 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 1.0 km da Bre.Be.Mi, 1.5 Km dal Raccordo autostradale A4 - A21 e 2.5 km dal Casello autostradale A4 di Ospitaletto. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso dalla viabilità urbana avviene da Via dei Mille e Via Mulini.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di una vasta area superiore a 80 ettari, posta in territorio extraurbano, a sud-ovest dell'abitato di Ospitaletto, occupata dall'Acciaieria Stefana, ora dismessa ed acquisita da Esselunga S.p.A. per la realizzazione del proprio polo logistico. L'area è delimitata a nord dalla linea ferroviaria Milano-Venezia, ad ovest dal Raccordo Autostradale A4-A21 (SP 19), a sud e ad est dalla linea Alta Velocità Milano – Venezia e dalla A35 (Bre.Be.Mi). Presenza di siti inquinati: Nell'ambito è presente un sito contaminato di interesse regionale con operazioni di bonifica che riguarderanno le matrici terreno e falda mediante operazioni trattamento/recupero dei rifiuti. Il Progetto di Bonifica è stato approvato e autorizzato da Regione Lombardia, D.G. Ambiente e clima, con Decreto del Dirigente di Struttura n. 9433 del 21/06/2024. Da tale progetto è esclusa una porzione limitata (parte dell'area denominata "Area buca"), per la quale è in corso un diverso iter amministrativo. Regione Lombardia, con decreto 854 del 24/01/2025, ha rilasciato il provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR) per il nuovo polo logistico-produttivo Esselunga di cui all'AdT Atp3.	
	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Piano attuativo in variante al PGT approvato con d.C.C. n. 20 del 14/05/2019. <i>Previsione del Documento di Piano:</i> ATP 03 <i>Superficie territoriale:</i> 826.577 mq <i>SL:</i> 488.975 mq	



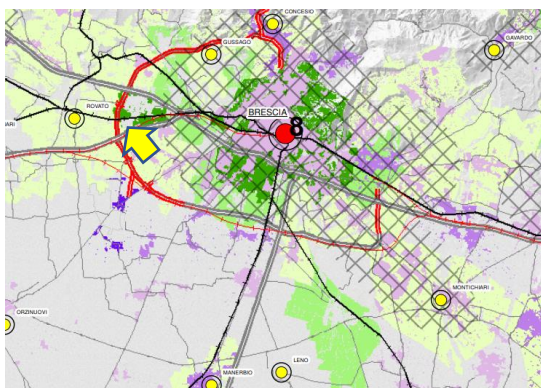
DdP - Tavola 24: Previsioni di Piano

Destinazione d'uso: Produttiva, logistica.

Specifiche: L'accesso al comparto dalla Bre.Be.Mi è a carico del lottizzante.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Nel 2020 è stata sottoscritta la convezione del PA.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR

- L'ambito è collocato al margine occidentale dell'*Areale - n. 8 - di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014.

Rapporto col PTR della Franciacorta

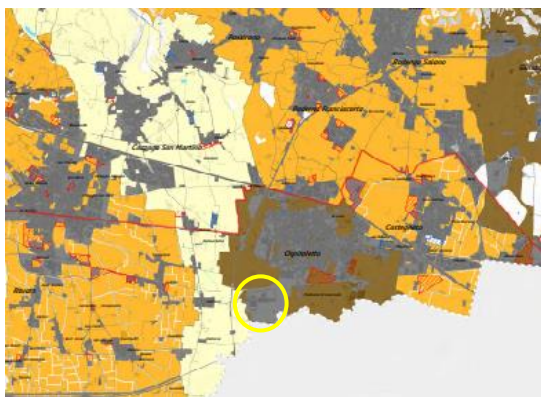
- Il territorio comunale, collocato al margine meridionale del perimetro PTR della Franciacorta ed all'esterno del disciplinare DOCG, presenta condizioni di elevata criticità connessa al consumo di suolo dovuta alla scarsità di suolo libero. L'ambito, appartenente alla Superficie già urbanizzata, non risulta classificato tra le aree dismesse.

Rapporto con il PAI-PGRA

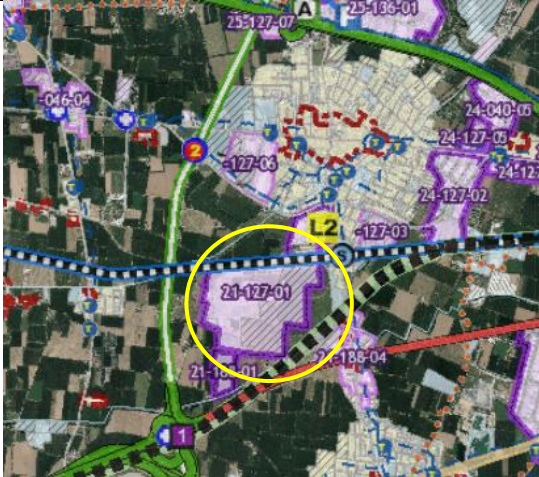
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

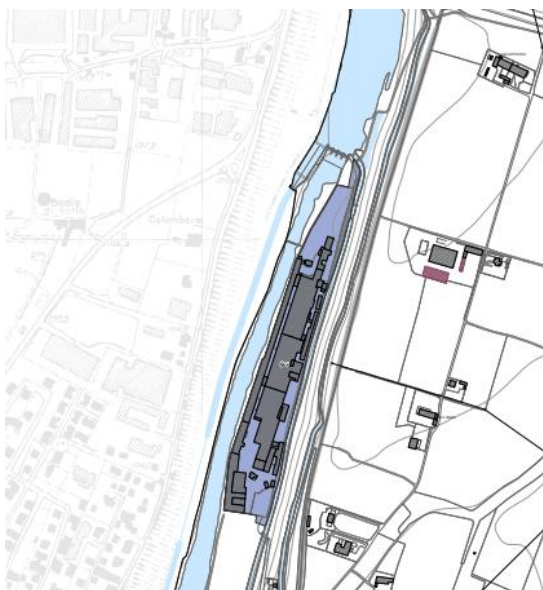
- Il sito è prossimo alla Stazione FS di Ospitaletto, posta lungo la linea Milano – Venezia, qualificata anche come Centro di Interscambio Merci di livello locale (L2) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- L'ambito è delimitato a nord dalla linea ferroviaria Milano-Venezia, a sud dalla linea Alta Velocità Milano – Venezia e dalla A35 (Bre.Be.Mi), a ovest dal Raccordo Autostradale A4-A21 (SP 19).
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato da Elementi di secondo livello della RER.
- Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di particolare rilievo.



PTR Franciacorta - Tavola QCT4a: Carta del suolo a rischio di consumo secondo il PTR

 PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità	 PTR: Rete Ecologica	 PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: Elevata disponibilità di aree già urbanizzate, in prossimità di assi di comunicazione viaria di livello primario e della stazione ferroviaria di Ospitaletto.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Ricostruzione del rapporto con il contesto agricolo e naturale.	
Punti di debolezza: Necessità di effettuare le operazioni di bonifica.	Minacce (Criticità): Complessità dell'iter autorizzativo degli interventi previsti.	
Indicazioni del PTCP		
Vocazione dell'area: Rifunzionalizzazione per destinazioni produttive e logistiche.	Tema della rigenerazione: - Recupero ambientale dell'area già urbanizzata a partire dagli interventi di bonifica. - Insediamento di un mix di funzioni urbane a prevalente carattere produttivo e logistico, anche sovracomunale data l'estensione dell'area e l'accessibilità alla rete viaria autostradale. - Gestione del rapporto con il contesto agricolo e naturale, con le contigue infrastrutture e gli insediamenti prossimi al sito mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.	
	Gestione degli interventi e priorità: E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.	

Nome area: 1713311 Ex. Cottonificio Ferrari (Fiume Oglio)	Comune di: Palazzolo sull'Oglio	Scheda n. 25
	Localizzazione: Area extraurbana L'ambito è collocato a nord del centro abitato di Palazzolo, in fregio al Fiume Oglio ed all'interno del Parco dell'Oglio Nord. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.5 Km dalla Stazione FS di Palazzolo; raggio 0.7 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 1.5 km dal Casello autostradale della A4 di Palazzolo; raggio 1.5 dagli svincoli di accesso alla viabilità extraurbana secondaria (SP 469 D1). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area ed al centro abitato avvengono da Via Molinara.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Trattasi di un Cottonificio del primo 900' di superficie territoriale superiore a cinque ettari, ormai in disuso ed in avanzato stato di degrado. L'ambito è collocato in posizione interclusa tra il Fiume Oglio, la Seriola Vecchia ed il ramo ferroviario per Paratico della ferrovia Brescia – Bergamo. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito. Trattandosi di Ambito assoggettato a piano attuativo per la riqualificazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi o incongrui coi tessuti circostanti), il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc....), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda: - le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06; - i principali elementi inquinanti presenti; - le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti (PDC, ecc....) dell'efficacia delle stesse; - il parere degli Enti competenti in materia (ATS, ARPA, Provincia di Brescia, ecc....).	



DdP - Tavola 26 var. – Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Seconda variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 14 del 30/04/2022

Previsione del Documento di Piano: AdT 9

Superficie territoriale: 56.708 mq

SL: 22.300 mq

Destinazione d'uso:

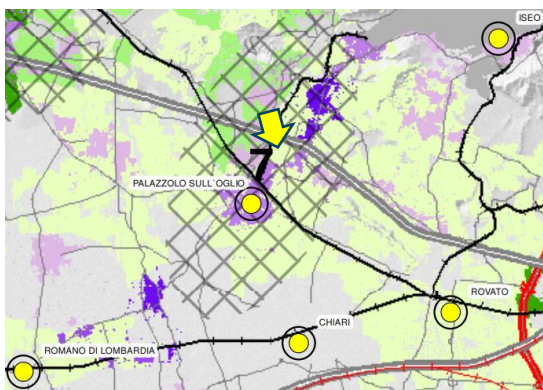
Mix di altre funzioni urbane (produttivo-artigianale, commerciale, direzionale, ricettivo, ricreativo-sportivo) e residenziale.

Specifiche: L'intervento è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato da sottoporre al parere del Parco dell'Oglio Nord, fermi restando i necessari adempimenti in ordine al rischio idraulico dovuti alla presenza di aree allagabili del Reticolo Principale censite dal PGRA. È prevista la corresponsione dello standard di qualità.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: Sì

L'ambito è stato confermato fra gli Ambiti di rigenerazione urbana del PGT.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR - L'ambito è collocato in corrispondenza dell'Areale - n. 7 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 ed in corrispondenza della polarità urbana di Palazzolo sull'Oglio tratta dal PTCP.

Rapporto col PTR della Franciacorta

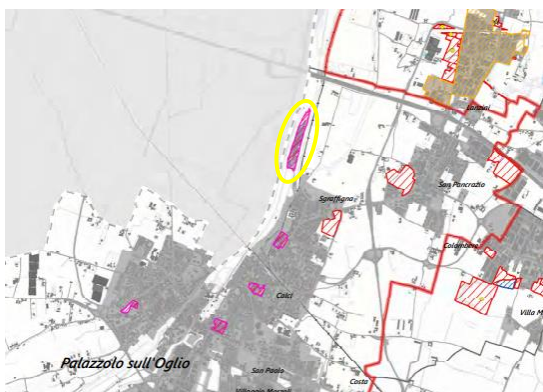
Il Comune di Palazzolo è collocato al margine occidentale del perimetro PTR della Franciacorta, all'esterno del disciplinare DOCG. L'ambito, appartenente alla Superficie già urbanizzata, risulta classificato tra le aree dismesse.

Rapporto con il PTC del Parco dell'Oglio Nord

L'ambito appartiene alla 'Zona di iniziativa comunale orientata' (ZICO) del PTC del Parco dell'Oglio Nord, indirizzata al rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del Parco stesso.

Rapporto con il PAI-PGRA

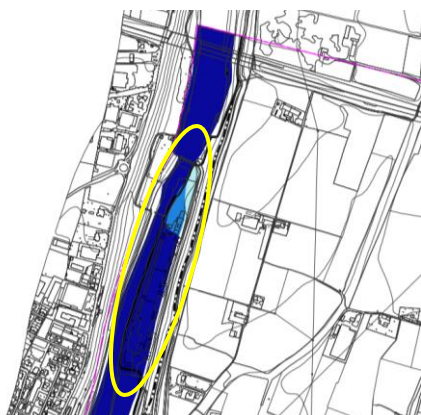
L'Ambito ricade completamente nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H) e alluvioni poco frequenti (P2/M) delle Mappe di pericolosità e nelle aree a rischio R4 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP) nelle Mappe della pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA), adottato con deliberazione n. 4 del 17 dicembre 2015 ed approvato con



PTRA Franciacorta - Tavola QCT3: Previsioni di piano e aree dismesse



PTC Parco Oglio Nord - Tavola 01: Azzonamento



PGT: Carta PAI-PGRA



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

La porzione meridionale dell'Ambito è classificata a Rischio molto elevato R4 nella Mappa del Rischio del PGRA; di conseguenza ad essa è attribuita la classe di fattibilità 3b. Alla porzione centrale dell'Ambito, non risultando compresa nelle aree a Rischio molto elevato R4 nella Mappa del Rischio del PGRA, è stata attribuita la classe di fattibilità 4°.

Alla porzione settentrionale, potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti (P2/M) e non inserita nelle aree a Rischio molto elevato R4, è stata attribuita la classe di fattibilità 3°.

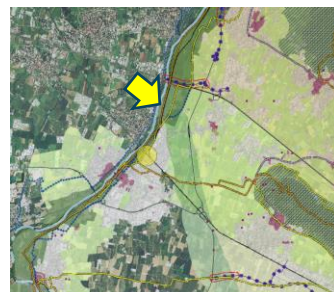
Si fa presente che all'interno delle aree definite a Rischio R4 nelle mappe del PGRA, Regione Lombardia consente di effettuare valutazioni di dettaglio della pericolosità idraulica (vedi paragrafo 3.1.4., punto 3.) al fine di verificare la compatibilità degli interventi edilizi eventualmente previsti.

Rapporto con il PTCP

- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Franciacorta e Sebino, mentre la Stazione FS posta lungo la linea Brescia – Bergamo è qualificata anche come Centro di Interscambio Merci di livello locale (L2) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Franciacorta e Sebino.
- In Comune di Palazzolo sono presenti nodi Autostradali e intersezioni di secondo livello della rete viaria extraurbana.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato dal Corridoio Ecologico Primario della RER e REP che, appoggiandosi al Fiume Oglio, lambisce Elementi di primo e secondo livello della RER rappresentati dallo stesso Fiume Oglio e dalla Seriola Vecchia e dal loro conteso naturale.
- Riguardo alla Rete verde, oltre alla stazione FS quale nodo dell'intermodalità dolce, sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e percorsi ciclabili.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Elevata disponibilità di aree già urbanizzate in presenza di un contesto ambientale di

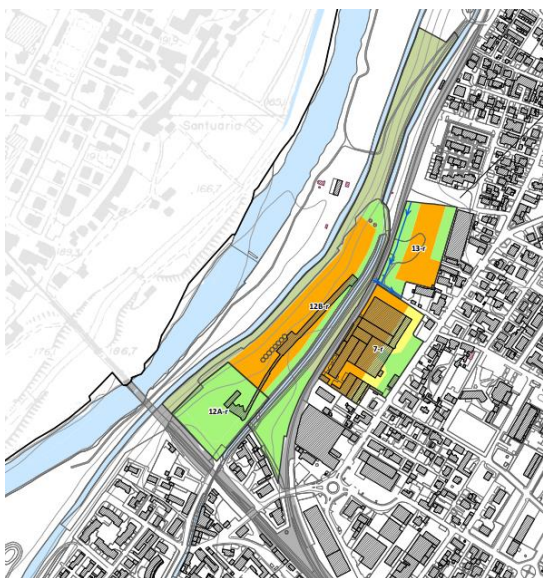
Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, e conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.

pregio e di connessioni fruibili del Parco dell'Oglio.	▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto fluviale anche attraverso operazioni di de-impermeabilizzazione del suolo e potenziamento del patrimonio naturalistico. ▪ Recupero delle strutture di pregio storico-architettonico. ▪ Potenziamento delle funzioni di servizio del Parco Regionale e delle connessioni fruibili lungo l'asta dell'Oglio e in direzione della stazione ferroviaria quale nodo dell'intermodalità dolce.
Punti di debolezza: ▪ Interclusione dell'area rispetto a barriere fluviali e ferroviarie. ▪ Complessità delle operazioni di recupero dovute anche alla presenza di strutture di pregio storico-architettonico.	▪ Minacce (Criticità): ▪ Eventuali limitazioni prospettate dal PGT in ragione delle verifiche relative alle condizioni di rischio idraulico e delle classi di fattibilità geologica previste. ▪ In particolare per quanto concerne la parte del comparto ricadente nella classe 3b – Area interessata da alluvioni molto frequenti (P3/H) dell'ambito RP del PGRA interna alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA), si richiama che la relativa norma geologica prescrive che “All'interno di queste aree, in attuazione di quanto disposto al paragrafo 3.1.4., punto 3, dell'All. A alla D.G.R. X/6738/2017, gli interventi edilizi previsti dovranno essere supportati da uno studio di compatibilità idraulica a cura di tecnico qualificato e di comprovata esperienza, che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA ove presenti. ▪ l'area è inoltre interessata da vincoli di polizia idraulica - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di competenza regionale e da fascia di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale. ▪ l'area ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs. 22 gennaio 2004 – n. 42, in quanto ricadente nella fascia di 150 metri dal Fiume Oglio e all'interno del perimetro del Parco dell'Oglio Nord, il cui Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.G.R. n. 8/548 del 04 agosto 2005, pubblicato sul B.U.R.L. del 13 Settembre 2005 n. 37 – 1° supplemento straordinario, classifica l'area stessa come “Zona di iniziativa comunale orientata”. Trattandosi di piano attuativo da realizzarsi in ambito soggetto ai vincoli paesaggistici suindicati, la richiesta di approvazione del medesimo piano attuativo dovrà essere a sua volta preceduta dalla richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia sul relativo progetto planivolumetrico, ai sensi dell'articolo 16 – comma 3 – della legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i...
Indicazioni del PTC	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area, in armonia con il contesto ambientale del sito e con le strutture di pregio storico-architettonico esistenti.

	▪ Insediamento di funzioni a servizio del Parco dell'Oglio Nord. ▪ Gestione del rapporto con il contesto naturale rappresentato dal corridoio ecologico del Fiume Oglio. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area, data anche la collocazione in un ambito extraurbano interno al Parco Regionale interessato da aree allagabili del PAI-PGRA. ▪ Recupero delle strutture di pregio storico-architettonico esistenti.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ È opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1713315 Ex. Italcementi (Fiume Oglio)	Comune di: Palazzolo sull'Oglio	Scheda n. 26a
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è collocato lungo il Fiume Oglio, tra la ferrovia Brescia – Bergamo ed il ramo ferroviario per Paratico, ai margini del Tessuto urbano consolidato ed all'interno del Parco dell'Oglio Nord. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 0.3 Km dalla Stazione FS di Palazzolo; Raggio 0.5 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 3.0 km dal Casello autostradale A4 di Palazzolo; raggio rispettivamente 1.5 e 2.5 km dagli svincoli di accesso alla viabilità extraurbana secondaria (SP 469 D1 ed SP 573). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla ex SP 469 (Via San Pancrazio e Via delle Calci).	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di un'area di circa sette ettari di superficie territoriale, caratterizzata dalla presenza del cementificio dismesso della Italcementi, parzialmente demolito in forza di titoli edilizi rilasciati nel 2008, e da aree boscate al contorno in direzione del Fiume Oglio e del ramo ferroviario per Paratico. Presenza di siti inquinati: L'area è stata oggetto di un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21/01/2011 – prot. n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, con la quale Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di “prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata” e, di seguito, con la nota sempre di Arpa in data 07/10/2011 – prot. n. 00134218/11 cl. 3.6.6. Dopo il rilascio di alcuni titoli abilitativi edilizi nell'anno 2008 per la demolizione di parte dei fabbricati, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero in precedenza approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che nell'anno 2015 veniva emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e per il ripristino dello stato dei luoghi. Per l'esecuzione di tale Ordinanza: a. con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni; b. veniva rilasciato in data 13/05/2019 il Permesso di Costruire n. 273/2018, per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area; Per l'attuazione dell'ambito dovranno essere confermati gli esiti delle indagini ambientali già svolte e sopra richiamate.	



DdP - Tavola 26 var. – Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Seconda variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 14 del 30/04/2022.

Previsione del Documento di Piano: L'area è suddivisa negli Ambiti 12A e 12B.

Superficie territoriale: AdT 12A - 12.961 mq; AdT 12B - 56.214,00 mq

SL: AdT 12°: trattandosi di servizio di interesse pubblico da realizzarsi dal Comune, direttamente o tramite procedure di partenariato pubblico privato, la capacità edificatoria e i restanti parametri stereometrici (SL, Hf, Hed, Dc, Df, Ds, IC, IPT), verranno determinati in sede di progetto coerentemente con le disposizioni normative speciali relative a tale servizio dettate dalle normative e dai regolamenti vigenti.

SL: AdT 12B - 26.000 mq

Destinazione d'uso: AdT 12A - Servizi pubblici (RSA); AdT12B -

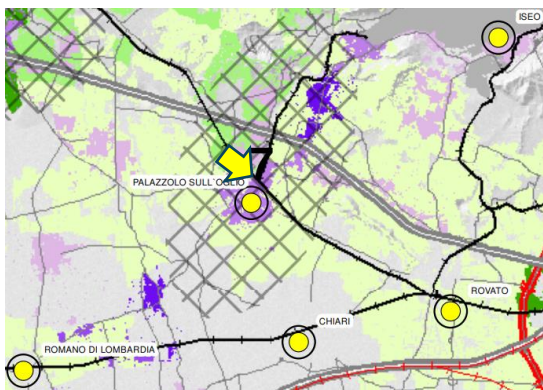
Residenziale con possibilità di insediare, fino al 50%, altre funzioni urbane (commerciale, direzionale, ricettivo).

Specifiche: È prevista la riorganizzazione della viabilità di accesso all'ambito 12A e la riqualificazione della ripa boscata in direzione della Seriola Vecchia e dell'Oglio. La corresponsione dello standard di qualità è prevista per il solo ambito 12B.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: L'ambito è già stato oggetto di un Piano di Recupero approvato e convenzionato nel 2005 e di fatto non attuato. La capacità edificatoria del comparto 12b-r è stata oggetto di un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, approvato nel 2020 e sottoscritto nel 2021 a fronte della cessione dell'area per la realizzazione della RSA (Ambito 12 A).

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: Sì

L'ambito è stato confermato fra gli Ambiti di rigenerazione urbana del PGT.



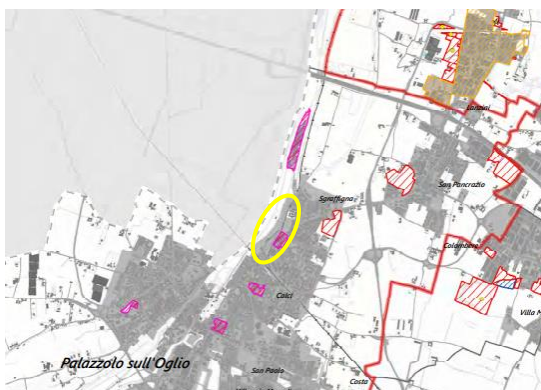
PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

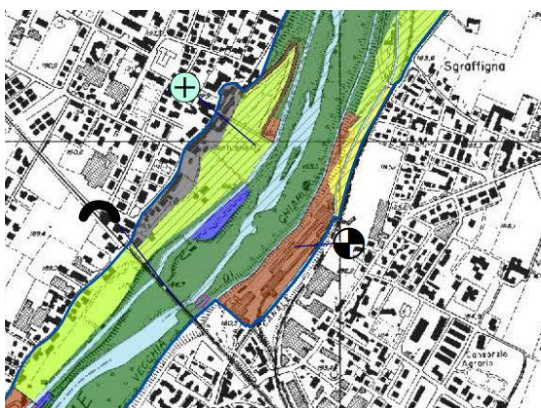
Rapporto col PTR - L'ambito è collocato in corrispondenza dell'*Areale - n.7 - di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014 ed in corrispondenza della polarità urbana di Palazzolo sull'Oglio tratta dal PTCP.

Rapporto col PTR della Franciacorta

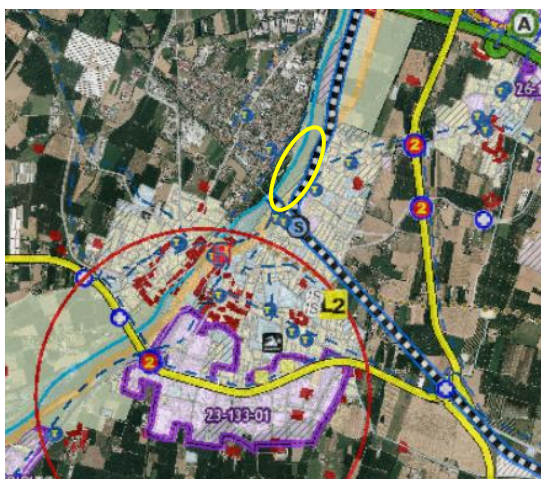
- Il Comune di Palazzolo è collocato al margine occidentale del perimetro del PTR della Franciacorta, all'esterno del disciplinare DOCG. L'ambito, appartenente alla Superficie già urbanizzata, non risulta classificato tra le aree dismesse se non per la porzione che interessa le Ex. Fonderie Montini (Scheda 24b).



PTRA Franciacorta - Tavola QCT3: Previsioni di piano e aree dismesse



PTC Parco Oglio Nord - Tavola 01: Azzonamento



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con il PTC del Parco dell'Oglio Nord

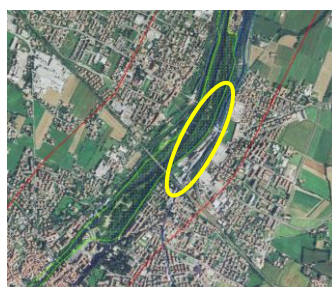
L'Ambito è parzialmente interessato da diverse attribuzioni di azzoneamento del PTC del Parco: Zona di iniziativa comunale orientata, per la parte già occupata dal cementificio, e Zone di interesse naturalistico, Agricole di tutela e Ambiti di fruizione soggette a progetto unitario di valorizzazione, per le rimanenti aree a carattere prevalentemente naturale.

Rapporto con il PAI-PGRA

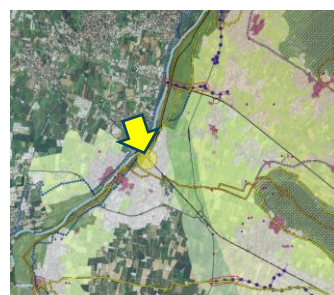
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Franciacorta e Sebino, mentre la Stazione FS posta lungo la linea Brescia – Bergamo è qualificata anche come Centro di Interscambio Merci di livello locale (L2) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Franciacorta e Sebino.
- In Comune di Palazzolo sono presenti nodi Autostradali e intersezioni di secondo livello della rete viaria extraurbana.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato dal Corridoio Ecologico Primario della RER e REP che, appoggiandosi al Fiume Oglio, lambisce l'Elemento di primo livello della RER rappresentato dal contesto naturale dello stesso corso d'acqua.
- Riguardo alla Rete verde, oltre alla stazione FS quale nodo dell'intermodalità dolce, sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e percorsi ciclabili.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

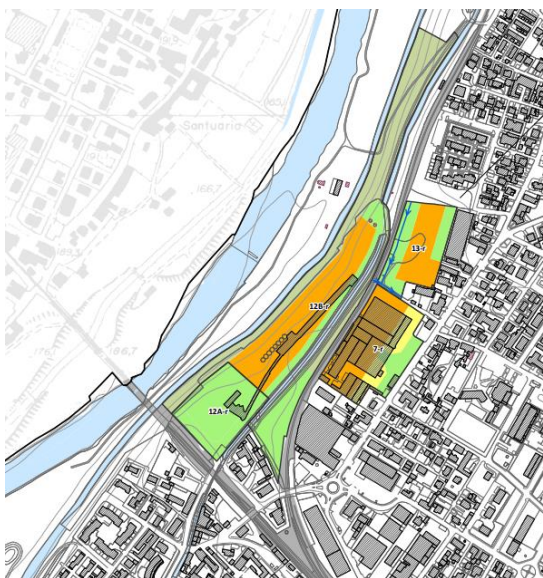
- Collocazione in prossimità del centro abitato in condizioni di buona accessibilità al trasporto pubblico.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente massimizzazione dell'uso del trasporto pubblico e contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.

▪ Collocazione in un contesto ambientale di pregio e presenza di connessioni fruibili interne al Parco dell'Oglio.	▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto fluviale, anche attraverso operazioni di deimpermeabilizzazione del suolo e potenziamento del patrimonio naturalistico. ▪ Potenziamento/miglioramento delle connessioni fruibili del Parco e in direzione della stazione ferroviaria quale nodo dell'intermodalità dolce. ▪ Ricucitura con il contesto urbano anche attraverso opere di deframmentazione delle barriere infrastrutturali rappresentate dai tracciati ferroviari esistenti.
Punti di debolezza: ▪ Interclusione dell'area rispetto a barriere ferroviarie e fluviali. ▪ Complessità delle operazioni di recupero.	Minacce (Criticità): ▪ l'area ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) e, in parte lettera f), del D.Lgs. 22 gennaio 2004 – n. 42, in quanto ricadente nella fascia di 150 metri dal Fiume Oglio e, in parte, all'interno del perimetro del Parco dell'Oglio Nord, il cui Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.G.R. n. 8/548 del 04 agosto 2005, pubblicato sul B.U.R.L. del 13 Settembre 2005 n. 37 – 1° supplemento straordinario, classifica l'area stessa come "Zona di iniziativa comunale orientata". Trattandosi di piano attuativo da realizzarsi in ambito soggetto ai vincoli paesaggistici suindicati, la richiesta di approvazione del medesimo piano attuativo dovrà essere a sua volta preceduta dalla richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia sul relativo progetto planivolumetrico, ai sensi dell'articolo 16 – comma 3 – della legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area e la prossimità alla stazione ferroviaria. ▪ Insediamento di funzioni a servizio del Parco dell'Oglio Nord. ▪ Gestione del rapporto con il contesto urbano limitrofo e con quello naturale rappresentato dal corridoio Ecologico del Fiume Oglio. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la collocazione in un ambito periurbano ed all'interno del Parco.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

Nome area: 1713323 Ex. Fonderie Montini (Via San Pancrazio)	Comune di: Palazzolo sull'Oglio	Scheda n. 26b
	Localizzazione: Area urbana L'ambito è collocato ai margini del Tessuto urbano consolidato in posizione interclusa tra Via San Pancrazio in lato est, il ramo ferroviario per Paratico della ferrovia Brescia – Bergamo in lato ovest, ed attività produttive ancora in corso in lato sud. Data la contiguità con il precedente Ambito della rigenerazione n. 24a (1713315) e la opportunità di generare delle connessioni in direzione est-ovest, deframmentando la barriera ferroviaria esistente, anche questo ambito, se pur di dimensione inferiore a quattro ettari, è stato compreso tra quelli di interesse sovracomunale. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 0.4 Km dalla Stazione FS di Palazzolo; Raggio 0.6 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> - Raggio 3.0 km dal Casello autostradale della A4 di Palazzolo; raggio rispettivamente 1.2 e 2.5 km dagli svincoli di accesso alla viabilità extraurbana secondaria (SP 469 D1 ed SP 573). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene dalla Via San Pancrazio.	
	Tipologia del sito: Area produttiva parzialmente dismessa Descrizione dello stato di fatto: Si tratta dell'insediamento produttivo delle ex. Fonderie Montini, ora non più attivo ed utilizzato come deposito e stoccaggio di materiali. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito. Trattandosi di Ambito assoggettato a piano attuativo per la riqualificazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi o incongrui coi tessuti circostanti), il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc....), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda: - le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06; - i principali elementi inquinanti presenti; - le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti (PDC, ecc....) dell'efficacia delle stesse; - il parere degli Enti competenti in materia (ATS, ARPA, Provincia di Brescia, ecc....)	



DdP - Tavola 26 var. – Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Seconda variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 14 del 30/04/2022

Previsione del Documento di Piano: AdT 7

Superficie territoriale: 18.329 mq

SL: 10.081 mq

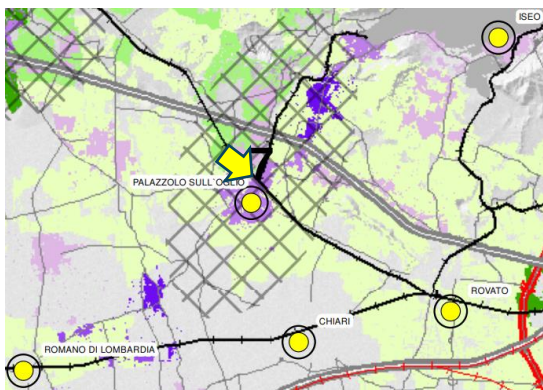
Destinazione d'uso: Mix di residenziale e altre funzioni urbane (commerciale e terziario).

Specifiche: È prevista la corresponsione dello standard di qualità, nonché la cessione e realizzazione delle dotazioni a verde, parcheggi e piazza previste dalla scheda dell'ambito, nonché la riqualificazione della fermata TPL esistente.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: Non attuato

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: Sì

L'ambito è stato confermato fra gli Ambiti di rigenerazione urbana del PGT.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR - L'ambito è collocato in corrispondenza dell'Areale - n. 7 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 ed in corrispondenza della polarità urbana di Palazzolo sull'Oglio tratta dal PTCP.

Rapporto col PTR della Franciacorta

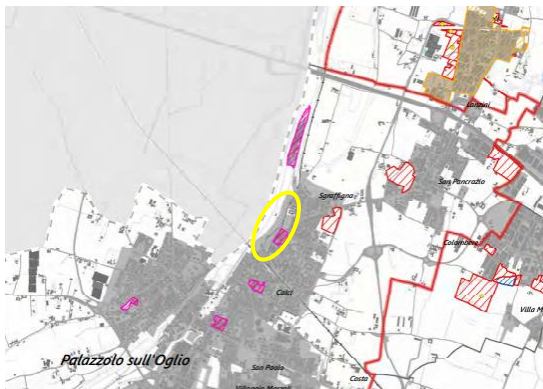
- Il Comune di Palazzolo è collocato al margine occidentale del perimetro del PTR della Franciacorta, all'esterno del disciplinare DOCG. L'ambito, appartenente alla Superficie già urbanizzata, risulta classificato tra le aree dismesse.

Rapporto con il PAI-PGRA

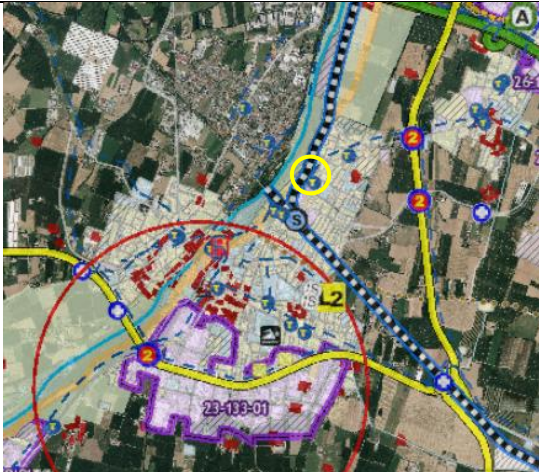
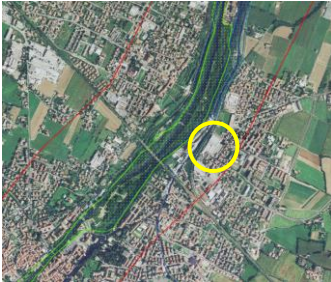
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

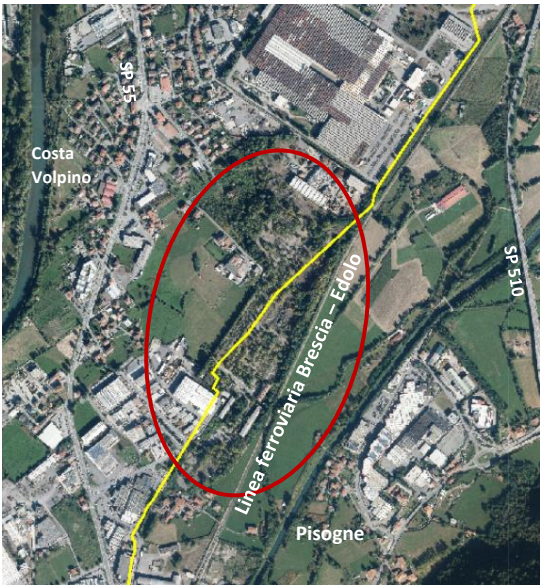
Rapporto con il PTCP

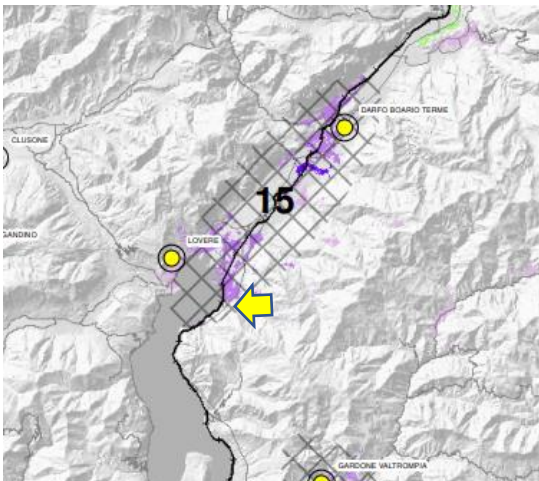
- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Franciacorta e Sebino, mentre la Stazione FS posta lungo la linea Brescia – Bergamo è qualificata anche come Centro di Interscambio Merci di livello locale (L2) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- Il Comune di Palazzolo sull'Oglio figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Franciacorta e Sebino.
- In Comune di Palazzolo sono presenti nodi Autostradali e intersezioni di secondo livello della rete viaria extraurbana.

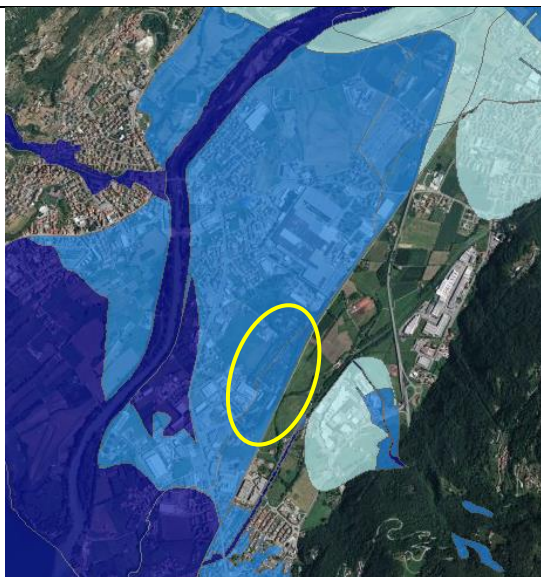


PTRA Franciacorta - Tavola QCT3: Previsioni di piano e aree dismesse

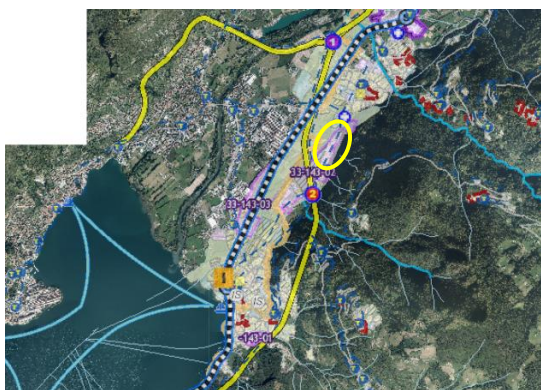
 PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità	▪ Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato dal Corridoio Ecologico Primario della RER che si appoggia al Fiume Oglio. ▪ Riguardo alla Rete verde, oltre alla stazione FS quale nodo dell'intermodalità dolce, sono presenti in prossimità dell'ambito elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e precorsi ciclabili ancorché separati dall'infrastruttura ferroviaria.	
	 PTR: Rete Ecologica	 PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde
Analisi SWOT dell'ambito		
Punti di forza: ▪ Collocazione in prossimità del centro abitato in condizioni di buona accessibilità al trasporto pubblico.	Opportunità: ▪ Possibilità di assolvere fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale, con conseguente massimizzazione dell'uso del trasporto pubblico e contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricostruzione/potenziamento delle connessioni fruitive in direzione del Parco dell'Oglio, anche attraverso opere di deframmentazione della barriera ferroviaria esistente, e della stazione ferroviaria quale nodo dell'intermodalità dolce. ▪ Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia per Paratico mediante la realizzazione di opere a vede. ▪ Ricucitura con il contesto urbano limitrofo.	
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità):	
Indicazioni del PTCP		
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la prossimità alla stazione ferroviaria. ▪ Potenziamento delle dotazioni eco-fruitive in connessione con il contiguo Ambito di rigenerazione sovracomunale n. 24° (1713315), con il Parco dell'Oglio e lungo la ferrovia per Paratico. ▪ Gestione del rapporto con il contesto urbano limitrofo.	
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere anche per step attuativi coordinati.	

Nome area: 1714303 Ex O.L.S. (Via Baglioni, Via Da Vinci)	Comune di: Pisogne – Costa Volpino (BG)	Scheda n. 27a/b
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è collocato a cavallo dei Comuni di Pisogne e Costa Volpino (BG), ai margini del Tessuto urbano consolidato ed in fregio alla linea ferroviaria Brescia - Edolo. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.7 Km dalla Stazione ferroviaria di Pisogne; raggio 900 m dalle fermate delle linee autobus extraurbani per Bergamo. <i>Viabilità extraurbana</i> – Il sito è posizionato lungo la SP 55 che collega Pisogne a Costa Volpino. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso alla SP 55 avviene da Via Leonardo Da Vinci e da Via Baglioni.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di un'area di circa 18 ettari di superficie territoriale, occupata dall'insediamento ex. Officine Laminatoi Sebino (O.L.S.) ora dismesso e da insediamenti minori nel frattempo attivatisi sulla medesima area. L'ambito è delimitato a nord dallo stabilimento Tenaris Dalmine, a est dalla linea ferroviaria Brescia – Edolo, ad ovest da un tessuto misto (residenziale, agricolo e produttivo) di Costa Volpino, a sud da un piccolo nucleo abitato interposto ad un'area produttiva dismessa di Pisogne destinata a servizi. Presenza di siti inquinati: L'ambito è compreso fra i <i>Siti di interesse regionale</i> del <i>Programma Regionale di Bonifica delle aree inquinate</i> (PRB - 2022) ed è classificato, al 2021, come <i>Sito orfano contaminato</i> con <i>Progetto operativo degli interventi di bonifica approvato</i>. Il sito risulta contaminato per la componente suolo con caratterizzazione conclusa e non ancora bonificato. Per la componente suolo le indagini di caratterizzazione hanno accertato il supero delle CSC, Tabella 1/B, allegato V alla parte quarta del D.Lgs. 152/06. È stato approvato il Progetto operativo di bonifica (POB). La competenza del procedimento è regionale.	

 <i>PdR - Tavola PR01 (PGT Pisogne)</i>  <i>PdS - Tavola V-PS_Q1 (PGT Pisogne)</i>	 <i>DdP - Tavola 5: Previsioni di Piano (PGT Costa Volpino)</i>  <i>PdR - Tavola 9a (PGT Costa Volpino)</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: <table><tr><td> <i>PGT Pisogne:</i> Variante n. 2 approvata con d.C.C. n. 66 del 06.12.2018. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> Area ferroviaria – Servizi (Attrezzature di interesse generale e verde di mitigazione), P1 – Ambiti produttivi <i>Superficie territoriale:</i> 105.000 mq <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Mista - Area ferroviaria, servizi, produttiva. <i>Specifiche:</i> - <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No </td><td> <i>PGT Costa Volpino:</i> PGT approvato d.C.C. n. 13 del 17.02.2022 <i>Previsione del Documento di Piano e del Piano delle Regole:</i> Ambito della Rigenerazione Urbana - ARU 01; Sito oggetto di interventi specifici - IS3 <i>Superficie territoriale:</i> ARU 01 - 71.000; IS3 – 28.487 mq S.C.: ARU n. 01 - 15.000 mq; IS3 14.000 mq <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva <i>Specifiche:</i> ARU 01 - Ripristino del suolo naturale nelle aree con destinazione agricola. La porzione ovest dell'area è destinata a verde pubblico. Sito contaminato. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> Sì </td></tr></table>	<i>PGT Pisogne:</i> Variante n. 2 approvata con d.C.C. n. 66 del 06.12.2018. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> Area ferroviaria – Servizi (Attrezzature di interesse generale e verde di mitigazione), P1 – Ambiti produttivi <i>Superficie territoriale:</i> 105.000 mq <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Mista - Area ferroviaria, servizi, produttiva. <i>Specifiche:</i> - <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No	<i>PGT Costa Volpino:</i> PGT approvato d.C.C. n. 13 del 17.02.2022 <i>Previsione del Documento di Piano e del Piano delle Regole:</i> Ambito della Rigenerazione Urbana - ARU 01; Sito oggetto di interventi specifici - IS3 <i>Superficie territoriale:</i> ARU 01 - 71.000; IS3 – 28.487 mq S.C.: ARU n. 01 - 15.000 mq; IS3 14.000 mq <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva <i>Specifiche:</i> ARU 01 - Ripristino del suolo naturale nelle aree con destinazione agricola. La porzione ovest dell'area è destinata a verde pubblico. Sito contaminato. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> Sì
<i>PGT Pisogne:</i> Variante n. 2 approvata con d.C.C. n. 66 del 06.12.2018. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> Area ferroviaria – Servizi (Attrezzature di interesse generale e verde di mitigazione), P1 – Ambiti produttivi <i>Superficie territoriale:</i> 105.000 mq <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Mista - Area ferroviaria, servizi, produttiva. <i>Specifiche:</i> - <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No	<i>PGT Costa Volpino:</i> PGT approvato d.C.C. n. 13 del 17.02.2022 <i>Previsione del Documento di Piano e del Piano delle Regole:</i> Ambito della Rigenerazione Urbana - ARU 01; Sito oggetto di interventi specifici - IS3 <i>Superficie territoriale:</i> ARU 01 - 71.000; IS3 – 28.487 mq S.C.: ARU n. 01 - 15.000 mq; IS3 14.000 mq <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva <i>Specifiche:</i> ARU 01 - Ripristino del suolo naturale nelle aree con destinazione agricola. La porzione ovest dell'area è destinata a verde pubblico. Sito contaminato. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> Sì			
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR - L'ambito è collocato al centro dell'<i>Areale - n. 15 - di programmazione della rigenerazione territoriale</i> del PTR integrato alla l.r. 31/2014, in prossimità del Polo attrattore del PTR rappresentato dal Comune di Lovere. Rapporto con il PAI-PGRA L'Ambito ricade completamente nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (M) delle Mappe di pericolosità e nelle aree a rischio R1 e R4 delle Mappe di rischio del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA) riferite al Reticolo Principale (RP). Rapporto con il PTCP di Brescia ▪ L'ambito è collocato in un contesto misto produttivo e residenziale, a ridosso della linea ferroviaria Brescia – Edolo. ▪ Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è parzialmente interessato da un elemento di secondo livello della RER. ▪ Riguardo alla Rete verde, non si registra la presenza di elementi di rilievo al di fuori della ferrovia Brescia – Edolo.			



PGRA – Aree a rischio del Reticolo Principale



PTCP Brescia - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTCP Bergamo - Tavola delle Aggregazioni Territoriali

Rapporto con il PTCP di Bergamo

- L'ambito è collocato nel Contesto locale dell'Alto Sebino in prossimità dell'Epicentro n. 13 di Lovere.

Interesse sovraprovinciale

Data la collocazione dell'ambito a cavallo di due comuni e di due province questo ambito di rigenerazione sovracomunale assume un concomitante interesse sovraprovinciale e pertanto, ove ne ricorresse il caso, le opportune intese interesserebbero entrambe le Province di Bergamo e Brescia.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

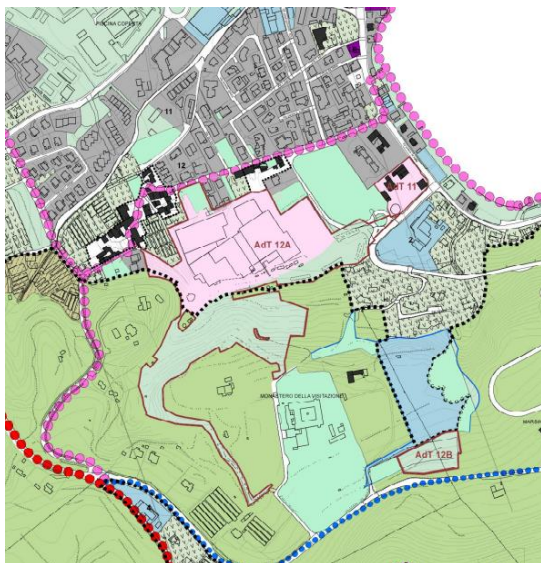
- Presenza di una buona disponibilità di aree in un ambito territoriale di cerniera tra il Lago d'Iseo e la Valle Camonica.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data la dimensione delle aree interessate, con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Presenza della linea ferroviaria Brescia – Edolo.
- Ricostruzione di un equilibrato rapporto con il contesto periurbano presente in lato ovest dell'insediamento, comprese le aree agricole di frangia.

	▪ Riqualificazione della fascia di ambientazione della ferrovia mediante la realizzazione di opere a vede.
Punti di debolezza: ▪ Presenza di un sito contaminato non ancora bonificato.	Minacce (Criticità): ▪ Complessità delle operazioni di recupero. ▪ Gestione di un intervento unitario sul territorio di due Comuni e di due Province.
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di mix di funzioni urbane a carattere prevalentemente produttivo. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata a partire dagli interventi di bonifica. ▪ Rifunionalizzazione dell'area condivisa fra i Comuni. ▪ Riordino della viabilità di accesso. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area. ▪ Gestione del rapporto con il contesto periurbano e con la linea ferroviaria mediante opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati anche a livello intercomunale. ▪ Necessità di coinvolgere entrambi i Comuni e le Province interessate.

Nome area: 1717032 Ex Tavina (Via Zette) In fase di attuazione	Comune di: Salò	Scheda n. 28
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è collocato al margine meridionale del centro abitato di Salò, a circa 300 m dallo specchio lacuale. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico:</i> Raggio rispettivamente di 1.3 km e 1.0 Km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana:</i> Raggio rispettivamente di 0.5 e 2.5 km dalla viabilità extraurbana secondaria (SP V) e locale (SP 572 V2). <i>Viabilità urbana:</i> L'accesso all'area avviene da Via Zette.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa Descrizione dello stato di fatto: Si tratta dell'insediamento produttivo della ex Tavina, di superficie territoriale di circa 4 ettari (e di ulteriori aree libere incluse nel comparto) posto al margine meridionale del Tessuto urbano consolidato, a contatto con gli spazi aperti naturali ed a breve distanza dallo specchio lacuale e dalla SP 572 V2. L'area ricade in zona di concessione acque minerali termali. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	



DdP - Tavola 07 – Strategie di Piano

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Piano attuativo in Variante al PGT approvato con d.C.C. n. 38 del 09/09/2021.

Previsione del Documento di Piano: AdT 12A.

Superficie territoriale: 77.289 mq.

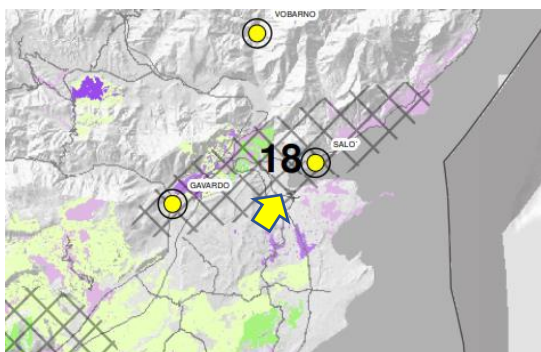
SL: 25.330 mq (17.000 mq residenziale, 8.000 mq ricettivo alberghiero, 330 commerciale).

Destinazione d'uso: Mix a destinazione residenziale e per altre funzioni urbane (ricettivo e commerciale).

Specifiche: La realizzazione di quota parte della destinazione residenziale (50%) è assentita dopo l'inizio dei lavori della struttura alberghiera. È prevista l'acquisizione di spazi strategici di verde attrezzato da destinare a pubblico utilizzo. È prevista la corresponsione di un contributo aggiuntivo da impiegare per la riqualificazione di edifici e opere urbanizzative fuori comparto. L'ambito è parzialmente interessato da territori contermini ai laghi (300 m) vincolati ai sensi dell'art.142, comma 1, lett. b, del D.Lgs. 42/04.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: in corso.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PPR - Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

- L'ambito è collocato in corrispondenza dell'Areale - n. 18 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 ed in corrispondenza della polarità urbana di Salò tratta dal PTCP.
- Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale il sito si colloca nel Parco dell'Alto Garda Bresciano ed è parzialmente interessato dall'Ambito di specifica tutela dei laghi di cui all'art. 19, commi 5 e 6, della Normativa del PPR.

Rapporto col PTC del Parco Alto Garda Bresciano

- Il sito appartiene all'Ambito collinare del quadro strutturale paesistico del PTC del Parco ed è interessato da Punti panoramici e Punti di vista significativi dello stesso PTC.

Rapporto con il PAI-PGRA

L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

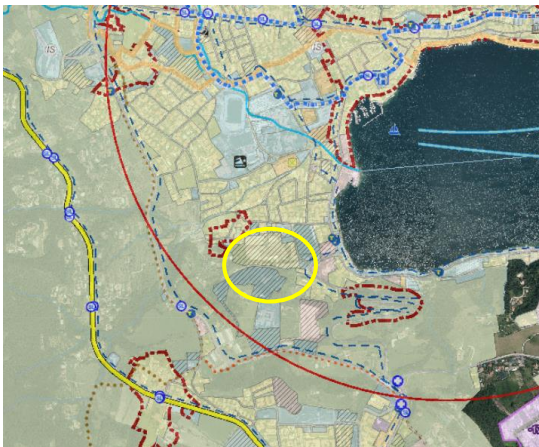
Rapporto con il PTCP

- Il Comune di Salò figura tra i Centri ordinatori dell'Ambito territoriale della Garda Bresciano.
- L'ambito è collocato nella Polarità funzionale 'Salò-Vittoriale' di cui all'art. 86 della Normativa di Piano, specializzata per attività turistico – ricettive e servizi sovracomunali.



PTC Parco alto Garda Bresciano - Tavola A.1.2 Quadro strutturale: Il sistema paesistico

- Rispetto alla Componente paesaggistica del PTCP l'ambito si colloca nella 'Fascia di affaccio del Lago di Garda' lungo la 'Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali', in corrispondenza di 'Ambiti urbani densi/discontinui' ed in prossimità di 'Ambiti culturali identitari' del 'Sistema Rurale'.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è interessato da Elementi di Primo Livello e, indirettamente, da un Varco da deframmentare della RER.
- Riguardo alla Rete verde l'ambito è interessato da Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale ed è prossimo ad Elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali sentieri e precorsi ciclabili.



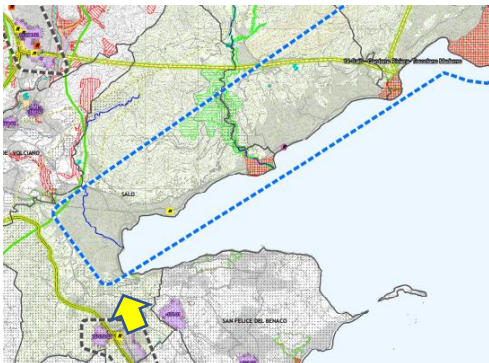
PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



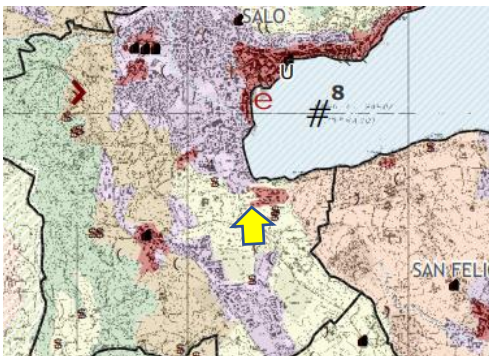
PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde



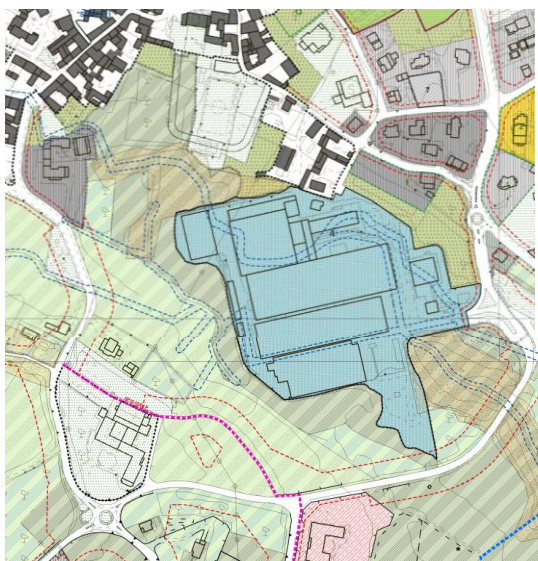
PTCP - Tavola 3.3: Pressioni e sensibilità ambientali – Polarità Funzionali



PTCP - Tavola 2.5: Paesaggi dei Laghi Insubrici

Analisi SWOT dell'ambito	
Punti di forza: Presenza di una buona disponibilità di aree già urbanizzate in un ambito urbano di pregio.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Ricucitura del rapporto con il contesto urbano posto a nord e con quello prevalentemente naturale posto sui rimanenti lati.
Punti di debolezza: Complessità delle operazioni di recupero.	Minacce (Criticità):
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: Insediamiento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: - Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. - Insediamiento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione e collocazione dell'area in un polo attrattore a vocazione turistico-ricettiva e di servizi. - Potenziamento delle dotazioni eco-fruitive di connessione fra le aree naturali collinari e l'ambito lacuale. - Gestione del rapporto con il contesto urbano limitrofo.
	Gestione degli interventi e priorità: E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere anche per step attuativi coordinati.

Nome area: 1717101 Ex Mollificio - Cars Luxe Espana (Via Zeneri)	Comune di: San Felice del Benaco	Scheda n. 29
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è collocato al margine meridionale del centro abitato di San Felice del Benaco a circa 500 m dallo specchio lacuale. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico:</i> Raggio 0.3 km dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana:</i> Raggio 2.5 km dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 572). <i>Viabilità urbana:</i> L'accesso all'area avviene da Via Zeneri.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione dello stato di fatto: Si tratta dell'ex Mollificio Bresciano, della superficie territoriale di circa 6 ettari, posto al margine meridionale del Tessuto urbano consolidato di San Felice, in una valletta del Torrente Mavenago, a contatto con gli spazi aperti naturali ed a breve distanza dallo specchio lacuale. Presenza di siti inquinati: Sito potenzialmente contaminato, sulla base di un'indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/06, per il superamento delle CSC riferite a Piombo, Zinco e idrocarburi pesanti. Sono in corso di esecuzione le attività di caratterizzazione ambientale. La competenza del procedimento è comunale.	



PdR - Tavola T01c/e – Piano delle Regole

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 07 del 08/04/2019.

Previsione del Piano delle Regole: AP - Aree progetto finalizzate alla fruizione ed alla valorizzazione ambientale e paesistica.

Superficie territoriale: 57.650 mq.

SL: -

Destinazione d'uso: Demandata al progetto.

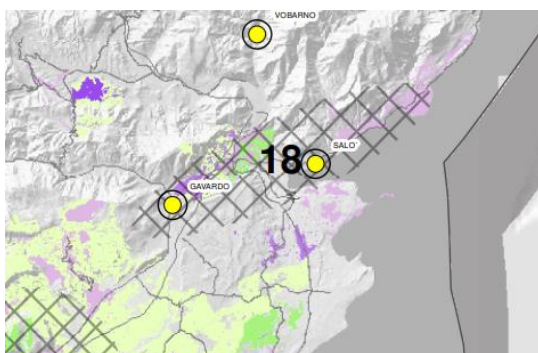
Specifiche: Il progetto di tutela e valorizzazione, considerato lo stato dei luoghi e gli aspetti urbanistico-territoriali e paesistico-ambientali, ... 'definirà le destinazioni dei manufatti esistenti e le eventuali azioni di riconversione, nuova edificazione e/o sostituzione ammissibili'.

L'ambito appartiene agli 'Immobili ed aree di notevole interesse pubblico' appartenenti alla Costiera del Lago di Garda, individuate con D.M. 8 aprile 1958 ai sensi dell'art. 136, comma1, lett. c) e d), del D.Lgs. 42/04.

L'ambito è inoltre interessato da 'Aree tutelate per legge' di cui all'art. 142, comma1, lett. c), del D.Lgs. 42/04 relative al Torrente Mavenago.

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: a settembre 2021 è stata indetta una Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90 al fine acquisire i pareri di competenza degli Enti interessati in vista della possibile realizzazione del 'Museo dell'auto'.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No.



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

- L'ambito è collocato a sud dell'Areale - n. 18 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 e della polarità urbana di Salò tratta dal PTCP.
- Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale il sito si colloca fra gli Ambiti di Criticità dei Laghi di cui alla Parte III degli Indirizzi di tutela che, in qualità di aree di particolare rilevanza paesaggistica, devono essere oggetto di approfondimento da parte degli strumenti di pianificazione territoriale.

Rapporto con il PAI-PGRA

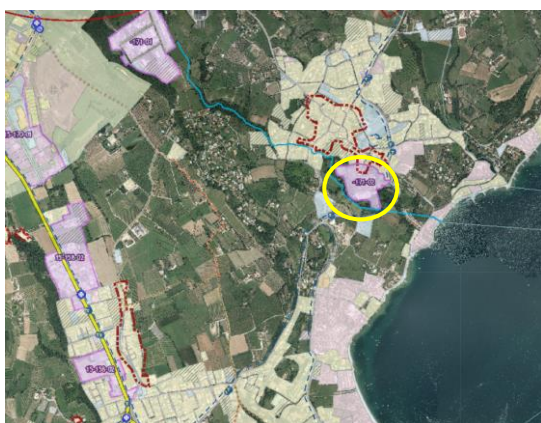
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

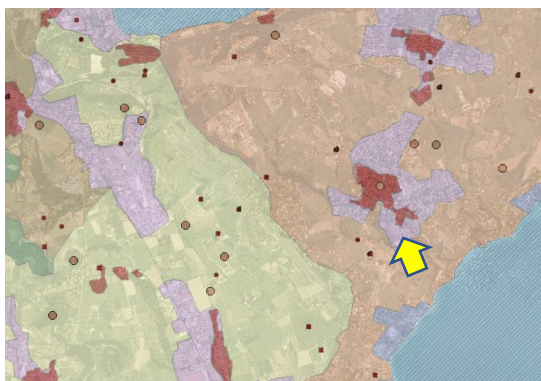
- Rispetto alla Componente paesaggistica del PTCP l'ambito si colloca nella 'Fascia di affaccio del Lago di Garda' lungo le 'Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali', in corrispondenza



PPR - Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità



PTCP - Tavola 2.5: Paesaggi dei Laghi Insubrici

di 'Ambiti urbani densi/discontinui' ed in prossimità di 'Centri storici' e 'Ambiti rurali ad urbanizzazione diffusa'.

- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito confina con Elementi di Primo Livello della RER.
- Riguardo alla Rete verde l'ambito confina con ambiti agricoli di valore paesistico ambientale ed è prossimo ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali Strade del vino.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Presenza di una buona disponibilità di aree già urbanizzate in un contesto territoriale di pregio.

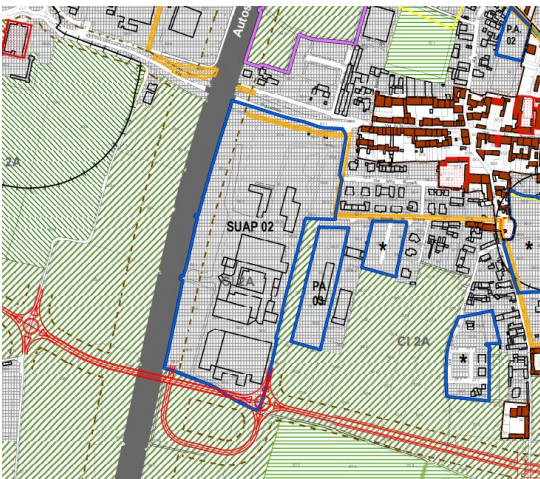
Opportunità:

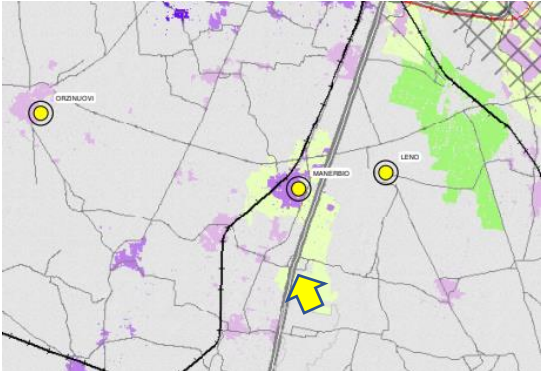
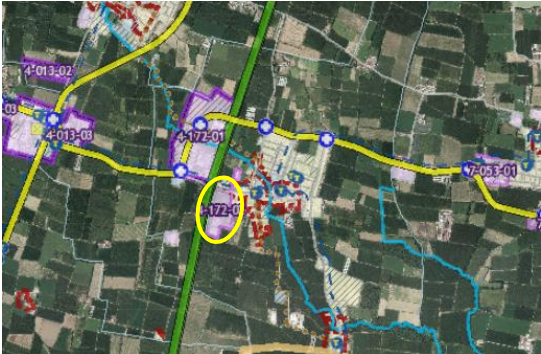
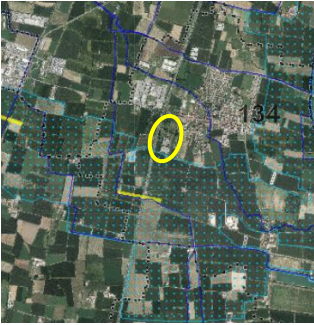
- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.
- Ricostruzione del rapporto con il contesto naturale e paesaggistico, anche attraverso operazioni di deimpermeabilizzazione del suolo nonché valorizzazione e potenziamento del patrimonio naturalistico e fruitivo.
- Ricucitura con il contesto periurbano posto a nord.

Punti di debolezza:

Minacce (Criticità):

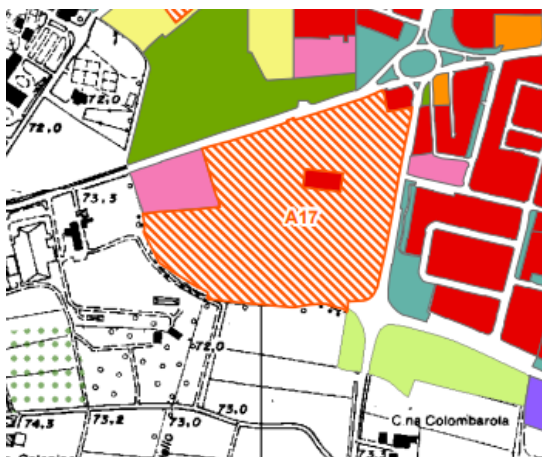
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali. ▪ Rinaturalizzazione ambientale e ricostruzione degli ecosistemi.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero ambientale dell'area già urbanizzata. ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area e la collocazione in un ambito a vocazione turistico-ricettiva, in armonia con il contesto ambientale e storico del sito. ▪ Rinaturalizzazione e ricostruzione ecosistemica di parte dell'area data la collocazione in un ambito periurbano a forte valenza naturalistica e paesaggistica. ▪ Potenziamento delle dotazioni eco-fruitive di connessione fra le aree naturali collinari e l'ambito lacuale. ▪ Gestione del rapporto con il contesto periurbano limitrofo.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere anche per step attuativi coordinati.

Nome area: 1717201 ExACME (Via IV Novembre) In corso	Comune di: San Gervasio Bresciano	Scheda n. 30
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è posto al margine sud-occidentale dell'abitato di San Gervasio Bresciano, in fregio all'Autostrada A21. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> - Raggio 700 mt. dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana</i> – Raggio 700 mt. dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 11). <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso all'area avviene da Via Bonetti e Via IV Novembre.	
	Tipologia del sito: Area commerciale incompiuta. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di un'area di circa 10 ettari di superficie territoriale posta all'ingresso del centro abitato e destinata alla realizzazione di un centro commerciale solo parzialmente realizzato. Le strutture realizzate sono state demolite nel corso del 2022. L'accesso alla SP11 è mediato da Via IV Novembre. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	
 <i>PdR - Tavola PR01: Ambiti di recente formazione</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: PGT approvato con d.C.C. n. 27 del 05/12/2011. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> Ambiti da attuare mediante SUAP - art. 36.14. <i>Superficie territoriale:</i> 110.900 mq <i>SL:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Mix a destinazione produttiva, direzionale, turistico-ricettiva, commerciale (MSV), servizi per il tempo libero. <i>Specifiche:</i> Con Provvedimento n. 308/2023 del Settore Sostenibilità Ambientale e Protezione civile della Provincia di Brescia è stata disposta l'esclusione dalla procedura di VIA del progetto di "realizzazione di un nuovo insediamento	

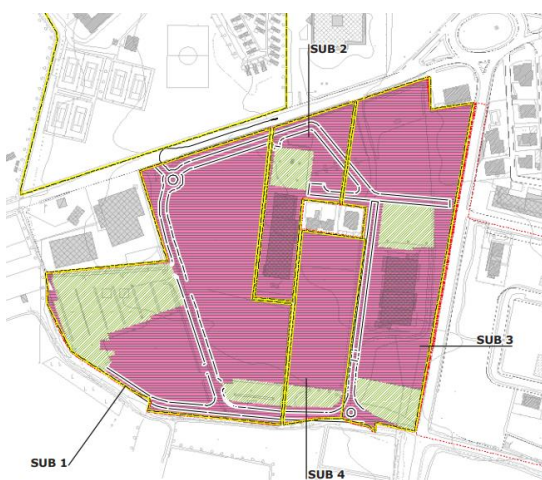
	logistico in ambito di rigenerazione urbana denominato “area cittadella” da realizzarsi nel comune di San Gervasio Bresciano”, proposto da GE-TRA-PACK S.r.l. <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Le strutture sono state demolite nel corso del 2022. <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all’Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No
 <i>PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione</i>  <i>PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità</i>	Rapporto con la pianificazione di scala vasta: Rapporto col PTR – - Il sito è collocato tra Brescia e Cremona, al di fuori degli Aree di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014. Rapporto con il PAI-PGRA L’Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA). Rapporto con il PTCP - Il sito è collocato in corrispondenza di un Ambito produttivo posto in fregio all’Autostrada A21 e prossimo alla SP 11. - Riguardo alla Rete ecologica il sito confina con Elementi di secondo livello della RER. - Riguardo alla Rete verde il sito è prossimo al Nucleo antico di San Gervasio e ad elementi della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico quali precorsi ciclabili.   <i>PTR: Rete Ecologica</i> <i>PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde</i>
Analisi SWOT dell’ambito	
Punti di forza: Disponibilità di aree già urbanizzate in un contesto periurbano.	Opportunità: - Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l’estensione dell’area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. - Ricostruzione del rapporto con il contesto urbano e quello agricolo.
Punti di debolezza:	Minacce (Criticità):

Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di un mix di funzioni urbane, compresa la rifunzionalizzazione produttiva dell'area.	Tema della rigenerazione: ▪ Recupero dell'area già urbanizzata. ▪ Adeguamento dell'accessibilità viaria locale. ▪ Gestione del rapporto con il contesto urbano ed agricolo e con l'autostrada mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione paesaggistica.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.

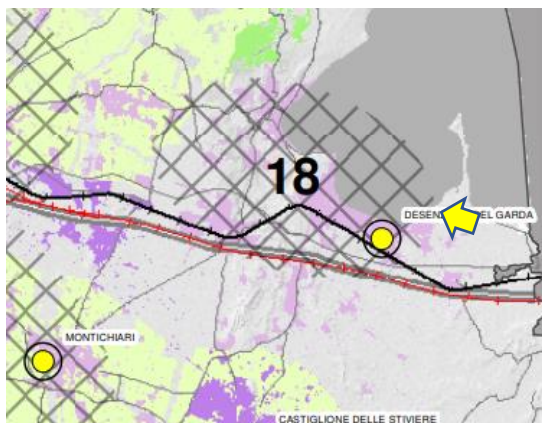
Nome area: 1717902 Area Commerciale Ovest (Via Brescia – Via Comunità Europea)	Comune di: Sirmione	Scheda n. 31
	Localizzazione: Area periurbana L'ambito è collocato a confine tra gli abitati di Sirmione e Desenzano a circa 600 m dallo specchio lacuale. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico:</i> Raggio 5 km dalla Stazione FS di Desenzano del Garda; raggio di 400 m dalle fermate delle linee autobus extraurbane. <i>Viabilità extraurbana:</i> Raggio di 2.0 km dalla viabilità extraurbana principale (SS 11V2) e dalla viabilità extraurbana secondaria (SP 13). <i>Viabilità urbana:</i> L'accesso all'area avviene da Via Brescia, Via Comunità Europea e Via Colombarola.	
	Tipologia del sito: Area commerciale/direzionale attuata parzialmente. Descrizione dello stato di fatto: Si tratta di un'area a destinazione prevalentemente commerciale e direzionale, solo parzialmente attuata, posta a cerniera fra gli abitati di Sirmione e Desenzano. L'accesso dalle aree urbane avviene da via Brescia, mentre quello in direzione della SS 11 e del Casello Autostradale A4 avviene da Via Comunità Europea. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	



DdP - Tavola 03 – Previsioni di Piano



DdP - DP 05 – Criteri di intervento negli ambiti di trasformazione



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione

Descrizione dello stato di diritto - PGT:

Variante generale al PGT approvata con d.C.C. n. 50 del 21/12/2009.

Previsione del Documento di Piano: DP 05 - Criteri di intervento negli ambiti di trasformazione - ADT 17

Superficie territoriale: 88.416 mq.

SL: 30.350 mq

Destinazione d'uso: Mix a destinazione commerciale (esercizi di vicinato), direzionale e servizi pubblici.

Specifiche: -

Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere: L'ambito è suddiviso in 4 sub-ambiti in parte attuati.

Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05: No.

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

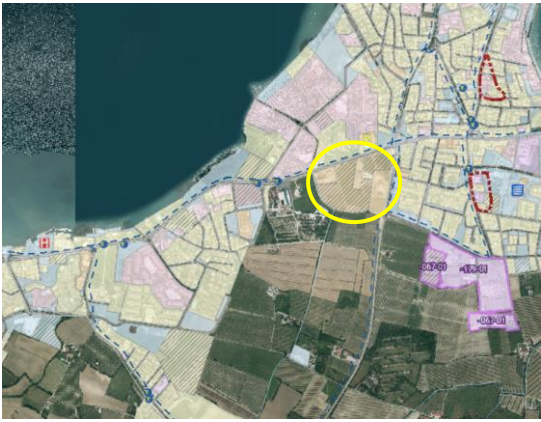
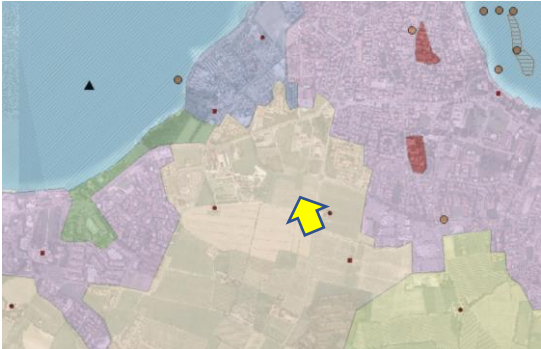
- L'ambito è collocato al margine orientale dell'Areale - n. 18 - di programmazione della rigenerazione territoriale del PTR integrato alla l.r. 31/2014 e della polarità urbana di Desenzano del Garda tratta dal PTCP.
- Rispetto al Piano Paesaggistico Regionale il sito si colloca fra gli Ambiti di Criticità dei Laghi di cui alla Parte III degli Indirizzi di tutela che, in qualità di aree di particolare rilevanza paesaggistica, devono essere oggetto di approfondimento da parte degli strumenti di pianificazione territoriale.

Rapporto con il PAI-PGRA

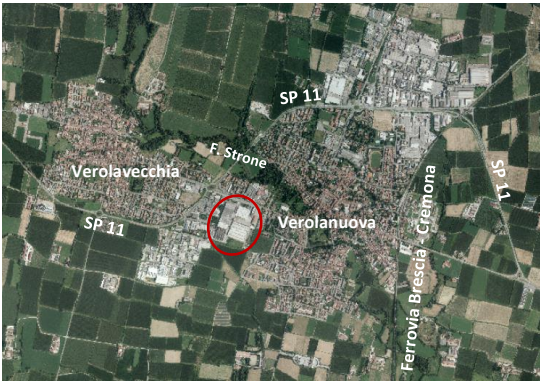
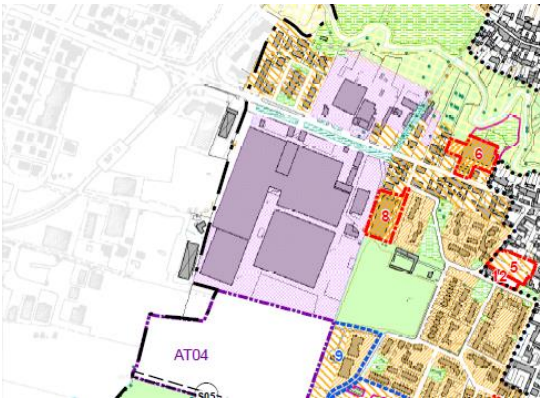
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

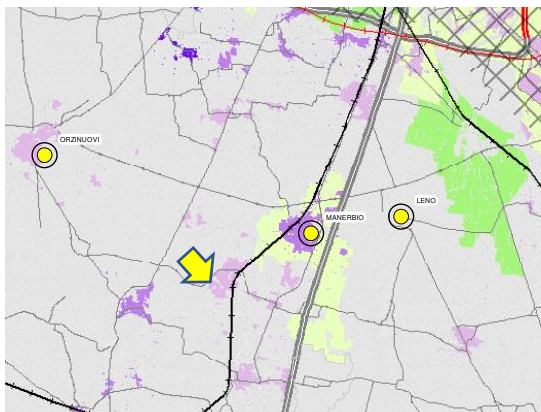
Rapporto con il PTCP -

- Rispetto alla Componente paesaggistica del PTCP l'ambito si colloca nella 'Fascia di affaccio del Lago di Garda' lungo la 'Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali', in corrispondenza

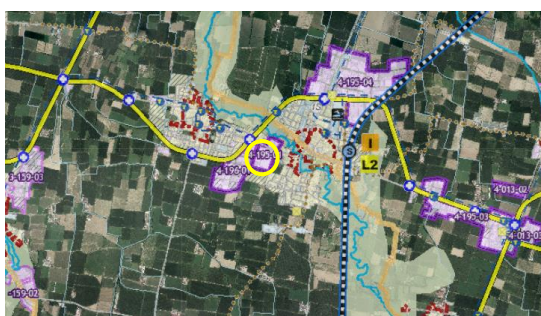
 PPR - Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale  PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità  PTCP - Tavola 2.5: Paesaggi dei Laghi Insubrici	di 'Ambiti rurali produttivi' ed in prossimità di 'Ambiti urbani densi'. ▪ Riguardo alla Rete ecologica non si registra la presenza di elementi di rilievo della RER/REP. ▪ Riguardo alla Rete verde non si registra la presenza di elementi di particolare rilievo.  PTR: Rete Ecologica  PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde				
Analisi SWOT dell'ambito <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> Punti di forza: ▪ Presenza di una buona disponibilità di aree di fatto già urbanizzate in un contesto territoriale di pregio. </td><td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricucitura fra tessuti insediativi urbani limitrofi. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto rurale. </td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding: 5px;"> Punti di debolezza: ▪ Mancanza di accessibilità diretta alla rete viaria extraurbana. </td><td style="vertical-align: top; padding: 5px;"> Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel superamento delle condizioni pregresse che hanno portato alla mancata attuazione delle previsioni di piano. </td></tr> </table>		Punti di forza: ▪ Presenza di una buona disponibilità di aree di fatto già urbanizzate in un contesto territoriale di pregio.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricucitura fra tessuti insediativi urbani limitrofi. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto rurale.	Punti di debolezza: ▪ Mancanza di accessibilità diretta alla rete viaria extraurbana.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel superamento delle condizioni pregresse che hanno portato alla mancata attuazione delle previsioni di piano.
Punti di forza: ▪ Presenza di una buona disponibilità di aree di fatto già urbanizzate in un contesto territoriale di pregio.	Opportunità: ▪ Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane, anche di rango sovracomunale data l'estensione dell'area, con contestuale riduzione/minimizzazione del consumo di suolo. ▪ Ricucitura fra tessuti insediativi urbani limitrofi. ▪ Ricostruzione del rapporto con il contesto rurale.				
Punti di debolezza: ▪ Mancanza di accessibilità diretta alla rete viaria extraurbana.	Minacce (Criticità): ▪ Difficoltà nel superamento delle condizioni pregresse che hanno portato alla mancata attuazione delle previsioni di piano.				

▪ Frammentazione delle urbanizzazioni già intervenute.	
Indicazioni del PTCP	
Vocazione dell'area: ▪ Insediamento di funzioni urbane, anche sovracomunali.	Tema della rigenerazione: ▪ Completamento della trasformazione urbana già avviata, in armonia con il contesto di pregio paesaggistico-ambientale del sito. ▪ Gestione del rapporto con i contesti urbani limitrofi. ▪ Potenziamento delle dotazioni eco-fruitive di connessione fra le aree urbane e fra le aree urbane e quelle rurali, anche mediante la realizzazione di opere di mitigazione al contorno.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere anche per step attuativi coordinati.

Nome area: 1719502 Ex Ocean (Viale Europa)	Comune di: Verolanuova	Scheda n. 32
	Localizzazione: Area urbana. L'ambito è collocato a ovest del centro abitato di Verolanuova, a confine con Verolavecchia. Accessibilità: <i>Trasporto Pubblico</i> – Raggio 1.4 km dalla Stazione FS di Verolanuova della linea Brescia – Cremona; raggio 0.5 km dalle fermate della linea autobus extraurbana (LS019). <i>Viabilità extraurbana</i> - Il sito è posizionato nel raggio di 0.4 km dallo svincolo di accesso alla viabilità extraurbana secondaria rappresentata dalla SP 11. <i>Viabilità urbana</i> - L'accesso dalla viabilità urbana avviene da Viale Europa.	
	Tipologia del sito: Area produttiva dismessa. Descrizione area stato di fatto: Trattasi di sito produttivo dismesso della ditta di elettrodomestici ex Ocean che si estende su una superficie territoriale di circa 11 ettari, al margine ovest dell'abitato di Verolanuova, in corrispondenza di un tessuto misto produttivo e residenziale, a confine con la zona produttiva di Verolavecchia. A sud del sito sono presenti aree agricole. Presenza di siti inquinati: Allo stato attuale non risulta la presenza di siti contaminati o potenzialmente contaminati in corrispondenza dell'ambito.	
 <i>PdR - Tavola C2.1a: Carta della disciplina delle aree</i>	Descrizione dello stato di diritto - PGT: Variante al PGT approvata con d.C.C. n. 2 del 22/02/2023. <i>Previsione del Piano delle Regole:</i> DI – Produttiva intensiva di consolidamento. <i>Superficie territoriale:</i> 104.415 mq <i>Slp.:</i> - <i>Destinazione d'uso:</i> Produttiva. <i>Specifiche:</i> - <i>Stato di attuazione e/o proposte progettuali in itinere:</i> Non attuato <i>Ambito della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'Art. 8-bis della l.r. 12/05:</i> No	



PTR - Tavola 05.D4: Strategie e sistemi della rigenerazione



PTCP - Tavola 1: Struttura e mobilità

Rapporto con la pianificazione di scala vasta:

Rapporto col PTR

- L'ambito non è collocato in alcun *Areale di programmazione della rigenerazione territoriale* del PTR integrato alla l.r. 31/2014.

Rapporto con il PAI-PGRA

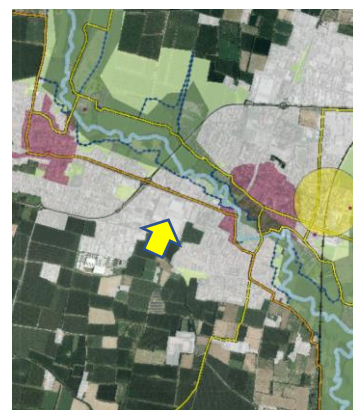
L'Ambito non ricade in aree potenzialmente interessate da alluvioni delle Mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA).

Rapporto con il PTCP

- La Stazione FS posta lungo la linea Brescia – Cremona è qualificata come Centro di Interscambio modale (I) e nodo logistico di livello locale (L2) di cui all'art. 25 della Normativa di Piano del PTCP.
- L'ambito è collocato nel tessuto urbano consolidato, in corrispondenza di un Ambito produttivo sovracomunale (APS) di cui all'art. 84 della Normativa di PTCP ed in prossimità della viabilità extraurbana secondaria rappresentata dalla SP 11.
- Riguardo alla Rete ecologica l'ambito è prossimo ad Elementi di secondo livello della RER e ad un Corridoio ecologico primario della REP.
- Riguardo alla Rete verde è prossimo al Plis dello Strone.



PTR: Rete Ecologica



PTCP - Tavola 2.6: Rete Verde

Analisi SWOT dell'ambito

Punti di forza:

- Elevata disponibilità di aree già urbanizzate in condizioni di buona accessibilità alla rete viaria extraurbana secondaria.

Opportunità:

- Possibilità di rispondere ai fabbisogni per funzioni urbane con conseguente riduzione/minimizzazione del consumo di suolo.

Punti di debolezza:

- Complessità delle operazioni di recupero.

Minacce (Criticità):

Indicazioni del PTCP

Vocazione dell'area:

- Insediamento di un mix di funzioni urbane, data la collocazione intermedia tra tessuti prevalentemente produttivi e residenziali.

Tema della rigenerazione:

- Insediamento di un mix di funzioni urbane, anche a carattere sovracomunale data la dimensione dell'area, compresa la rifunionalizzazione produttiva dell'area.

	▪ Gestione del rapporto con il contesto insediativo misto produttivo e residenziale e agricolo mediante la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale e paesaggistica. ▪ Riqualificazione dell'affaccio su Viale Europa.
	Gestione degli interventi e priorità: ▪ E' opportuno un progetto unitario sulla base del quale poter procedere per step attuativi coordinati.