



PROVINCIA DI BRESCIA REGIONE LOMBARDIA

Comune di Castel Mella

# P G T

Piano di Governo del Territorio

## ALLEGATO P1a

### Allegato schede per ambiti di trasformazione



#### PROGETTISTI

Arch. Giuliano Zani  
Arch. Alessandro Magli

con

Arch. Elvira Ambrogi  
Ing. Valentina Lombardi  
Geol. Massimo Marella  
Avv. Luca Magli  
Arch. Marco Rigosa (Ufficio tecnico comunale)

e

Urb. Roberta Arrigoni  
Paola Ceriali  
Andrea Gavazzoni  
Elisa Molari  
Vittorio Saini



# DOCUMENTO DI PIANO

## Allegato schede per ambiti di trasformazione

# Allegato DP-P1a

Gennaio 2010

IL SINDACO

.....

IL SEGRETARIO

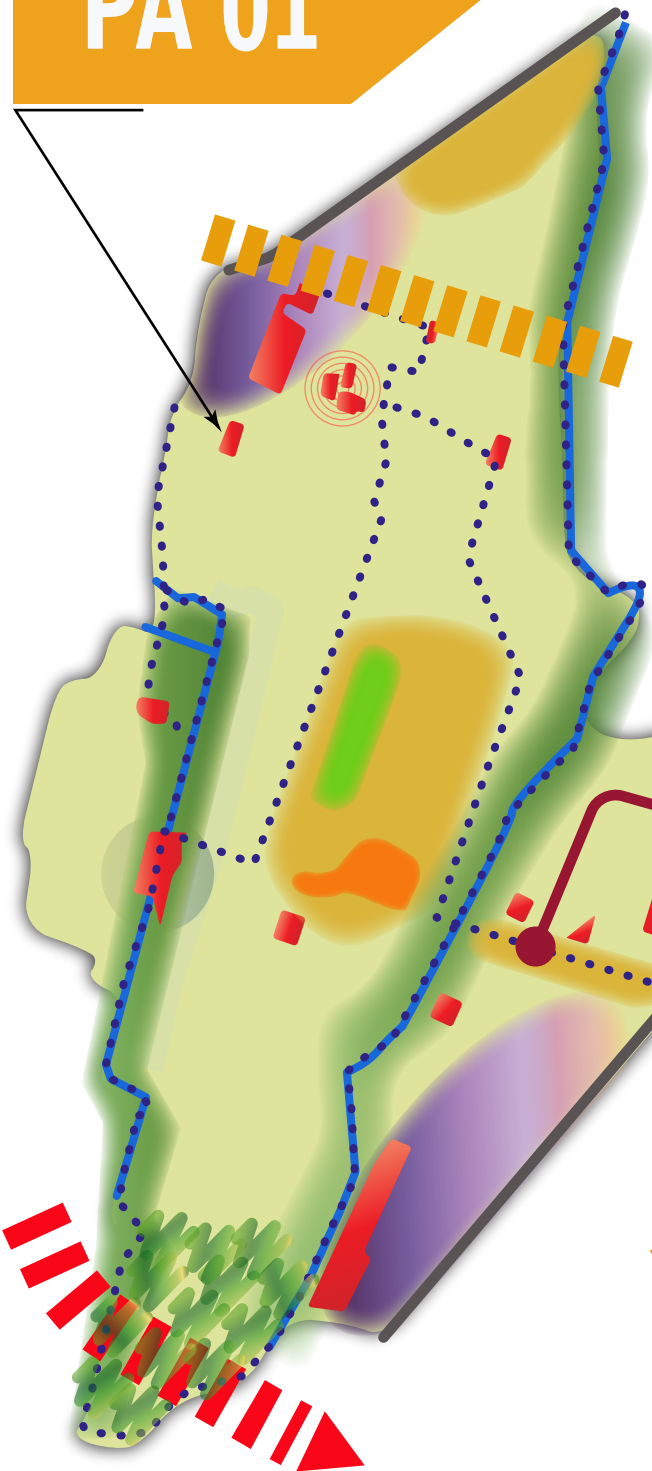
.....

ADOZIONE

Deliberazione C.C. n. 27 del 27/07/09

APPROVAZIONE

Deliberazione C.C. n. 2 del 08/01/2010



**FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA**

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.



**Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).



**Verde pubblico di collegamento** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.



**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.



**Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Aree di concentrazione** produttivo commerciale la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.

**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.



**Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area



**Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.



**Viabilità di progetto sovramunicipale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.



**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante all' SP 235



**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica



**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

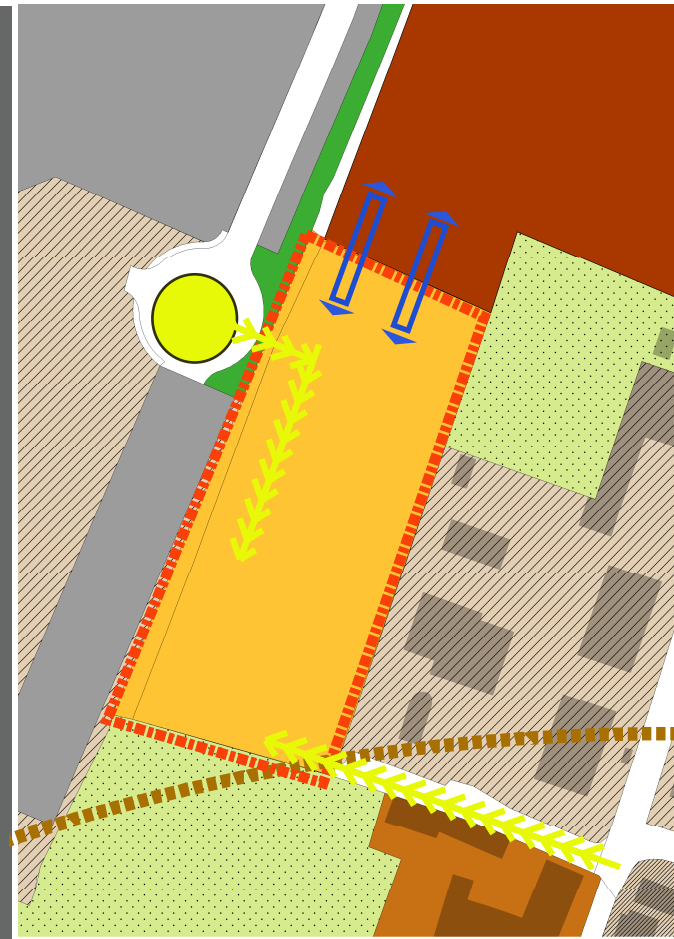
**ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE**

- Area residenziale
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- fascia di rispetto dagli allevamenti
- collegamento tra residenza e le aree attrezzate
- perimetro PA 1

**AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI**

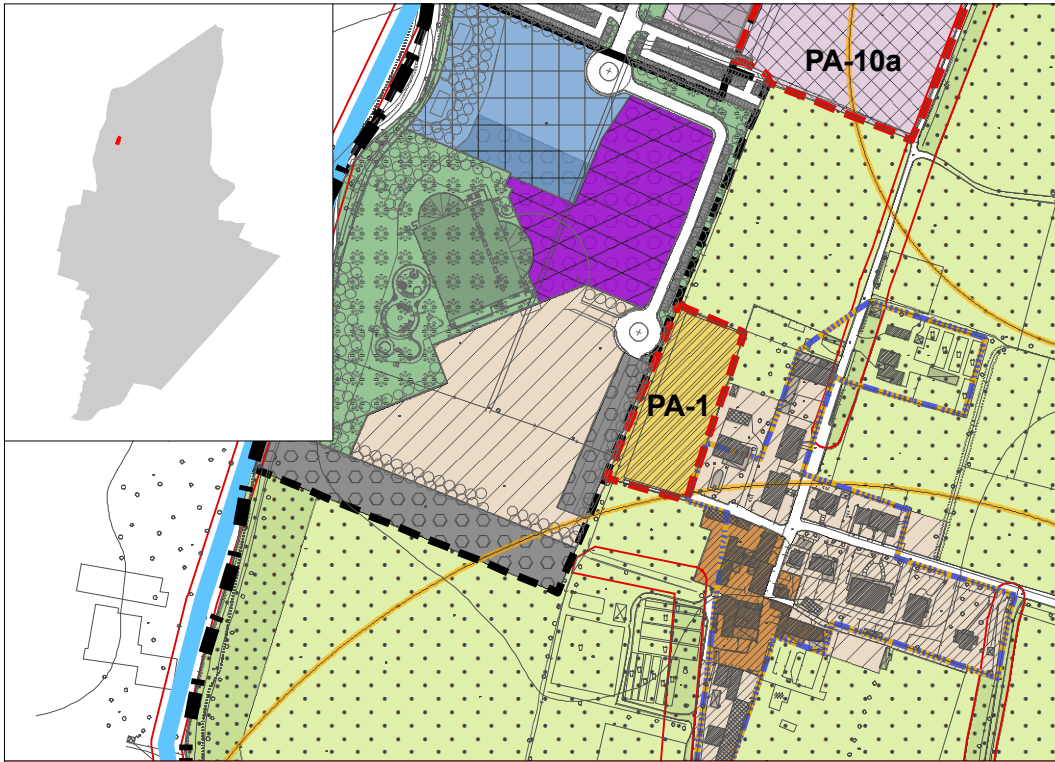


AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO



**OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Confine comunale
- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Fascia di rispetto allevamenti
- SISTEMA DELLE ACQUE**
- Idrografia principale
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia

INDICI URBANISTICI D'AMBITO		
Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>6.160</b>
Indice di volumetria territoriale: Ivt		predeterminato
Edificabilità massima predefinita	mc	<b>2.860</b>
Abitanti equivalenti massimi	ab	<b>19</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>500</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**  
 CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**  
 Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima

Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Seminativi e prati in rotazione  
 Aree agricole di valenza paesistica

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**  
 Si vedano artt. 16 lett. g e 42 delle N.T.A. del DP  
 Si vedano artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR



### FASCIÀ DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.



**Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).



**Verde pubblico di collegamento**, Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.



**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.



**Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Aree di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.

**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.



**Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area



**Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.



**Viabilità di progetto sovramunicipale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.



**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235



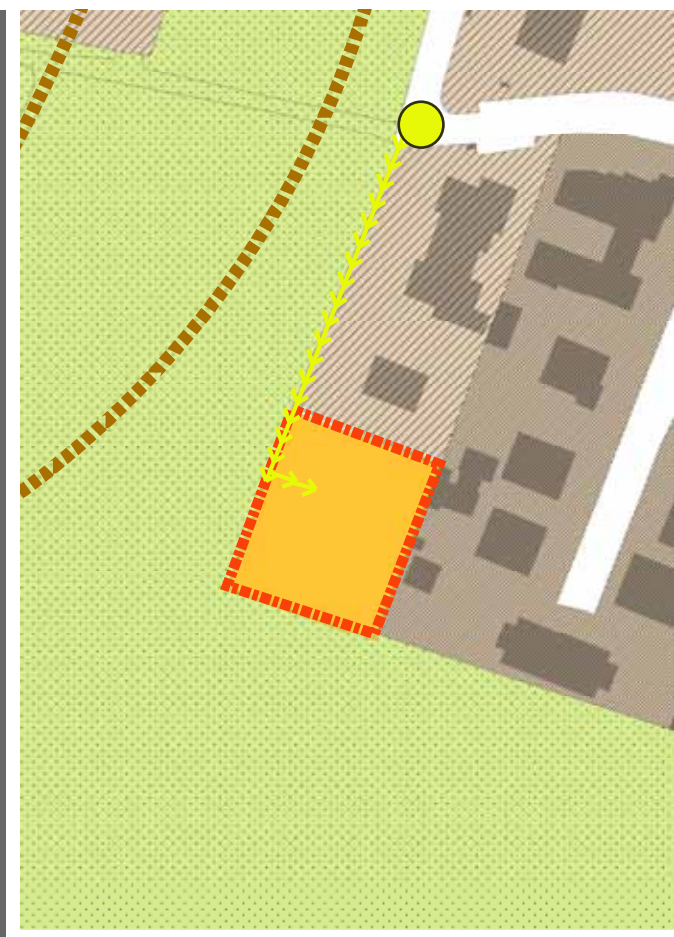
**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica



**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

### ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area residenziale
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- fascia di rispetto dagli allevamenti
- perimetro PA 2



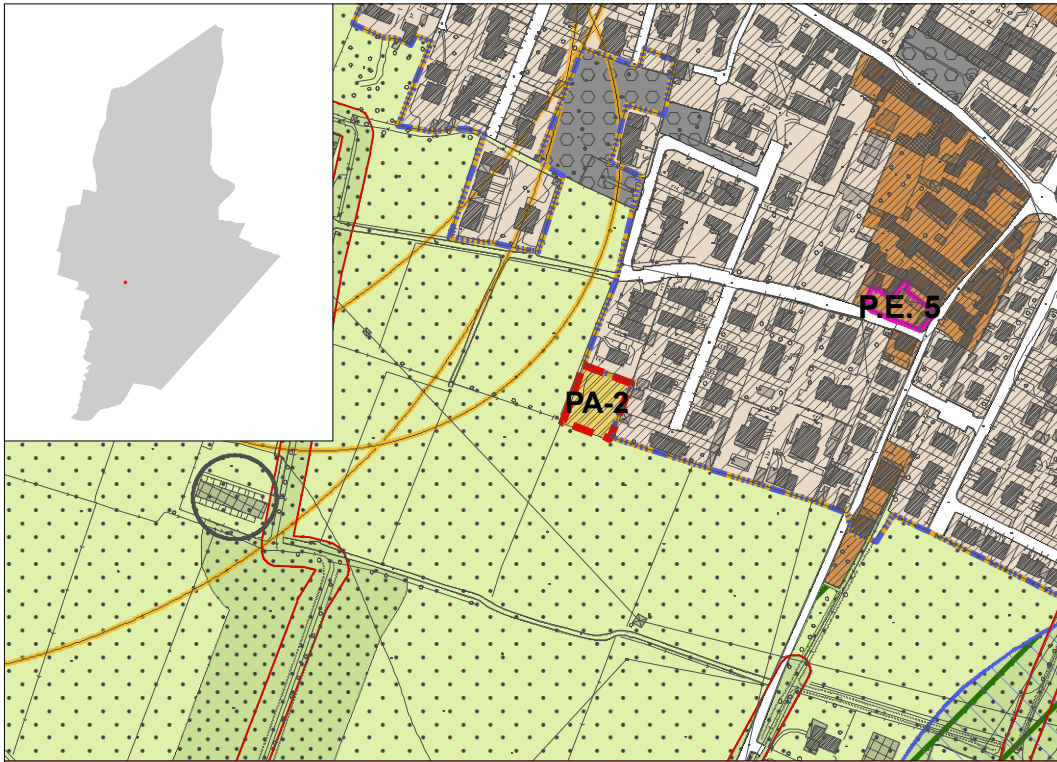
### AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI



AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

- Perimetro del centro edificato
- Edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo
- Fascia di rispetto (10 m)
- Fascia di rispetto allevamenti
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- Piani Esecutivi
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 art. 140)

**AMBITO URBANO CONSOLIDATO**

- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato

**AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**

- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione

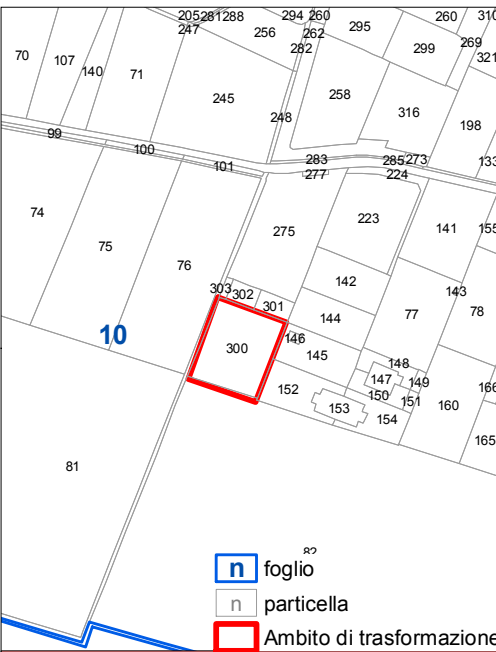
**AREE AGRICOLE**

- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo

**SISTEMA VIARIO**

- Via esistente

**PA 2** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

**INDICI URBANISTICI D'AMBITO**

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>1.320</b>
Indice di volumetria territoriale: Ivt	mc/mq	<b>1,00</b>
Edificabilità massima predefinita	mc	<b>1.320</b>
Abitanti equivalenti massimi	ab	<b>9</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>240</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

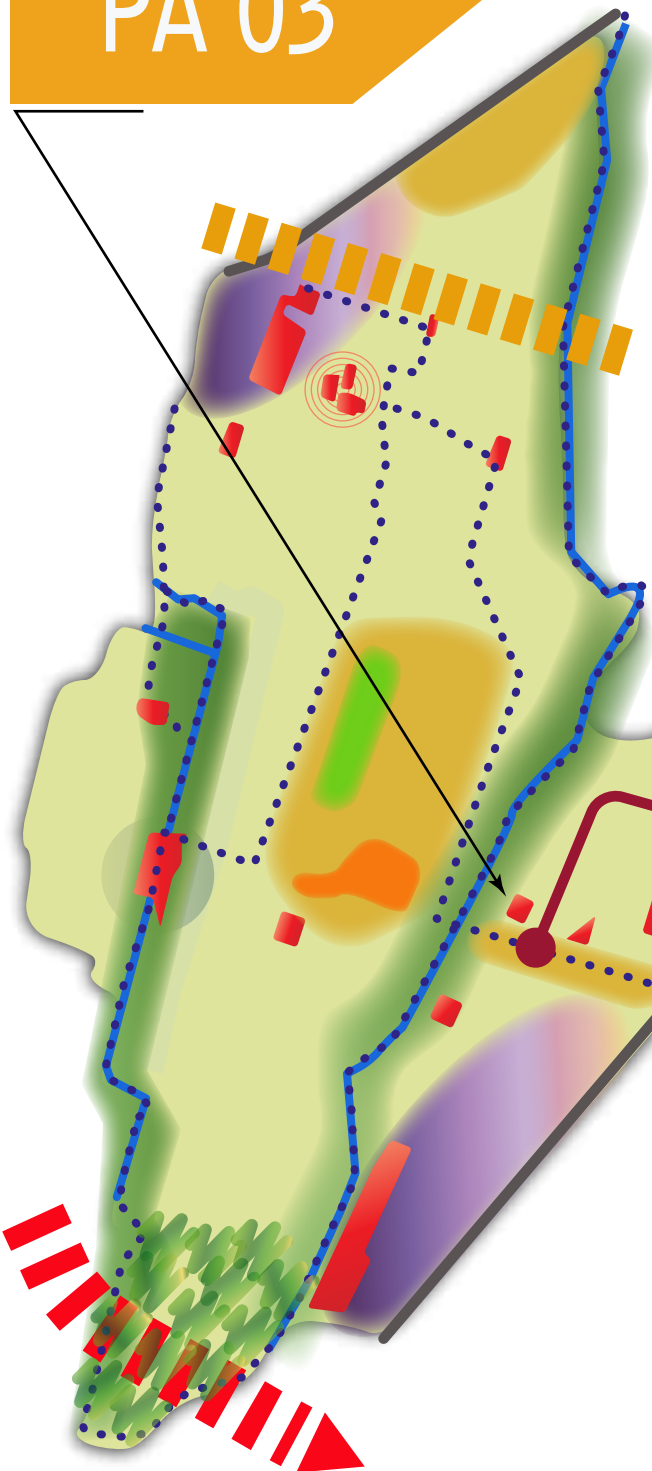
CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2a - area di rispetto dei fontanili  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**

Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima

Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Seminativi e prati in rotazione  
 Fontanili e fasce di contesto

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)



### FASCI DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.



**Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).



**Verde pubblico di collegamento** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.



**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.



**Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Aree di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.



**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.



**Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area



**Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.



**Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.



**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235











**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica



**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

### ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

-  Area residenziale
-  viabilità di accesso
-  Nodi viari esistenti
-  fascia di rispetto delle rogge
-  fascia di salvaguardia del fiume Mella
-  Possibile accesso con interrimento tratto di colatore irriguo
-  Nuova strada comunale di progetto
-  perimetro PA 3

### AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI

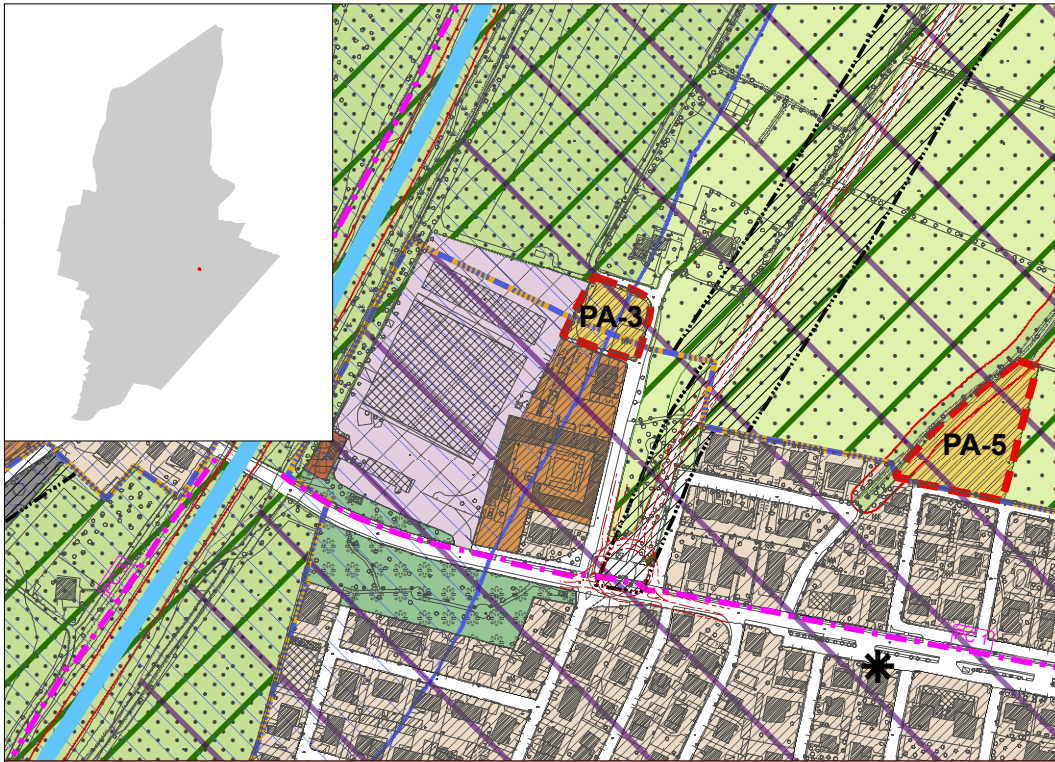


AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO



### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Pista ciclabile
- Idrografia principale
- Distributore esistente non trasformabile
- viabilità di progetto

**PIANI ATTUATIVI**

- da attuarsi
- in completamento

**SERVIZI**

- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio

**ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**

- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)
- Area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

**AMBITO URBANO CONSOLIDATO**

- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato

**AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**

- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione

**AREE AGRICOLE**

- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo

**SISTEMA VIARIO**

- viabilità esistente
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale

**PA 3** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

**INDICI URBANISTICI D'AMBITO**

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>2.040</b>
Indice di volumetria territoriale: Ivt	mc/mq	<b>1,00</b>
Edificabilità massima predefinita	mc	<b>2.040</b>
Abitanti equivalenti massimi	ab	<b>14</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>370</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2b - sponda sinistra del Fiume Mella  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

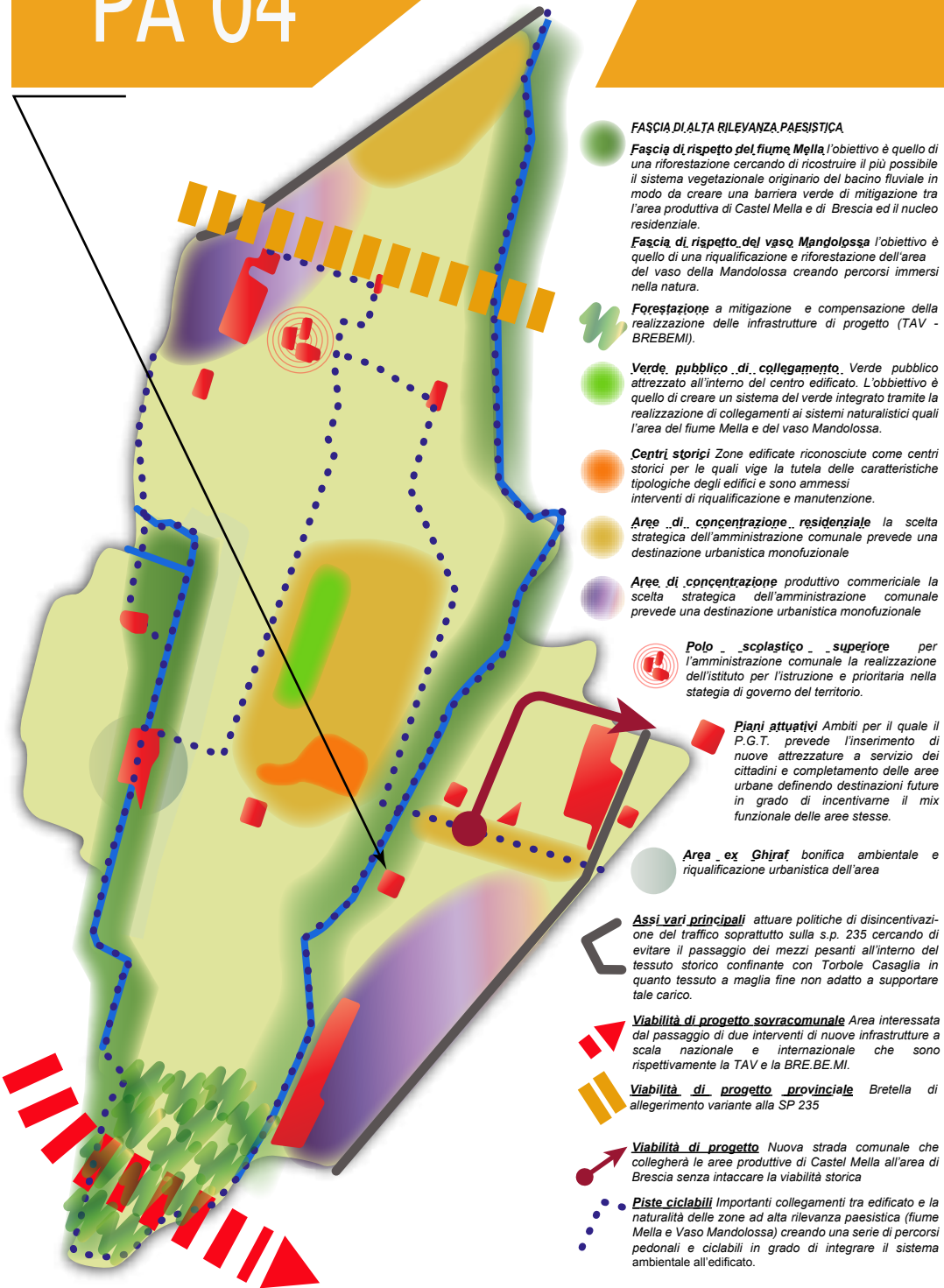
**PRESCRIZIONI SPECIALI**

Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 16 lettera h delle N.T.A. del DP: area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Nuclei storici

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

Si vedano artt. 16 lett. g e h e 42 delle N.T.A. del DP  
 Si vedano artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR  
 Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto



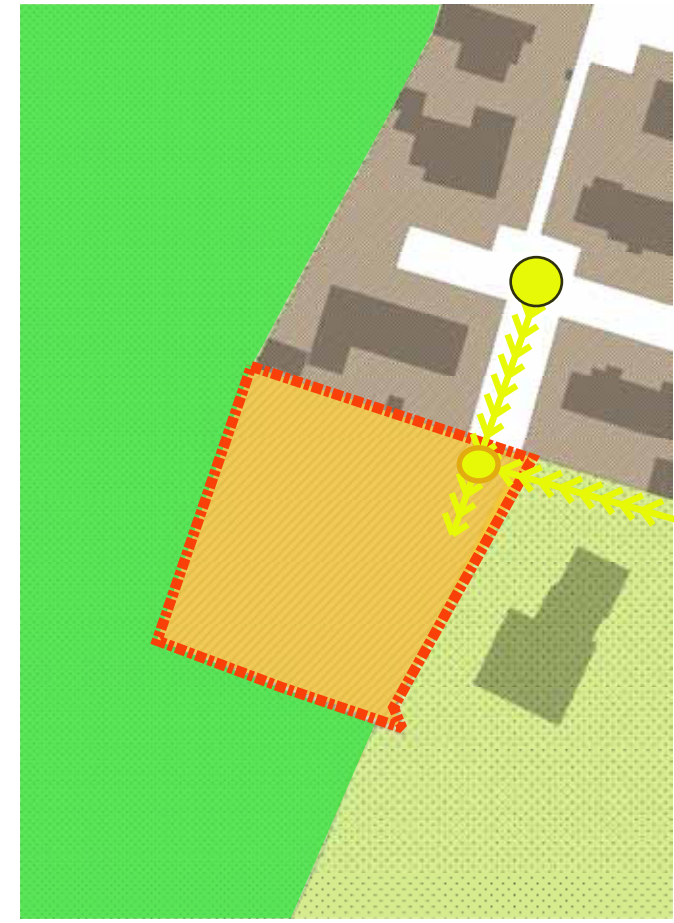
## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area residenziale
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- fascia di salvaguardia del fiume Mella
- perimetro PA 4

## AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI



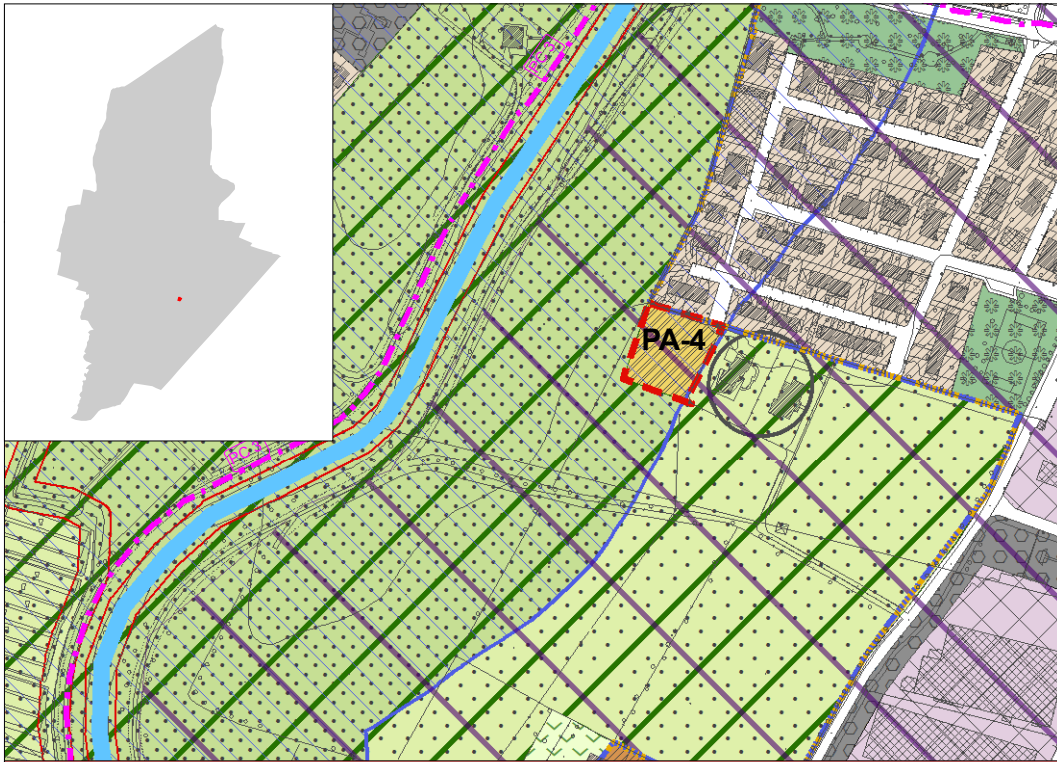
AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO



## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate





Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

- Perimetro del centro edificato
- Edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo
- Fascia di rispetto (10 m)
- Pista ciclabile
- Idrografia principale
- Antenne telefonia mobile
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)
- Area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

**AMBITO URBANO CONSOLIDATO**

- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato

**AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**

- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione

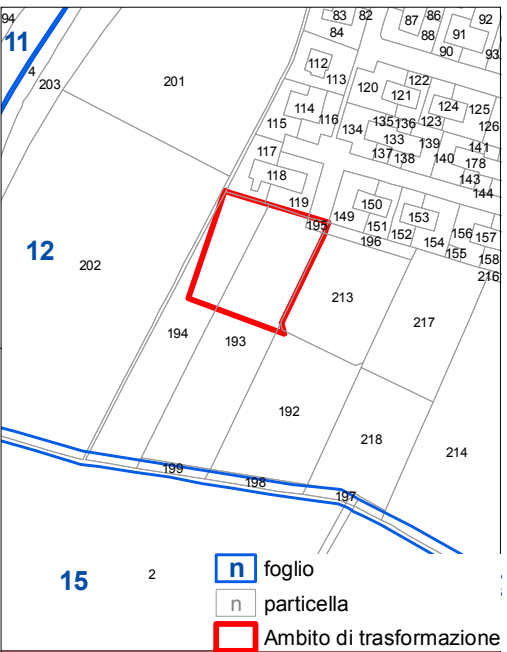
**AREE AGRICOLE**

- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo

**SISTEMA VIARIO**

- viabilità esistente

**PA 4** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

**INDICI URBANISTICI D'AMBITO**

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>2.570</b>
Indice di volumetria territoriale: Ivt		predeterminato
Edificabilità massima predefinita	mc	<b>1.400</b>
Abitanti equivalenti massimi	ab	<b>9</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>250</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2b - sponda sinistra del Fiume Mella  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**

Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 16 lettera h delle N.T.A. del DP: area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Fasce di contesto ai corpi idrici principali

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

Si vedano artt. 16 lett. g e h e 42 delle N.T.A. del DP  
 Si vedano artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR



- FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA**
  - Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.
  - Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.
- Forestazione a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEMI).**
- Verde pubblico di collegamento.** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.
- Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.
- Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale
- Aree di concentrazione produttiva commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale
- Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.
- Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.
- Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area

- Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.
- Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.
- Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235
- Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica
- Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

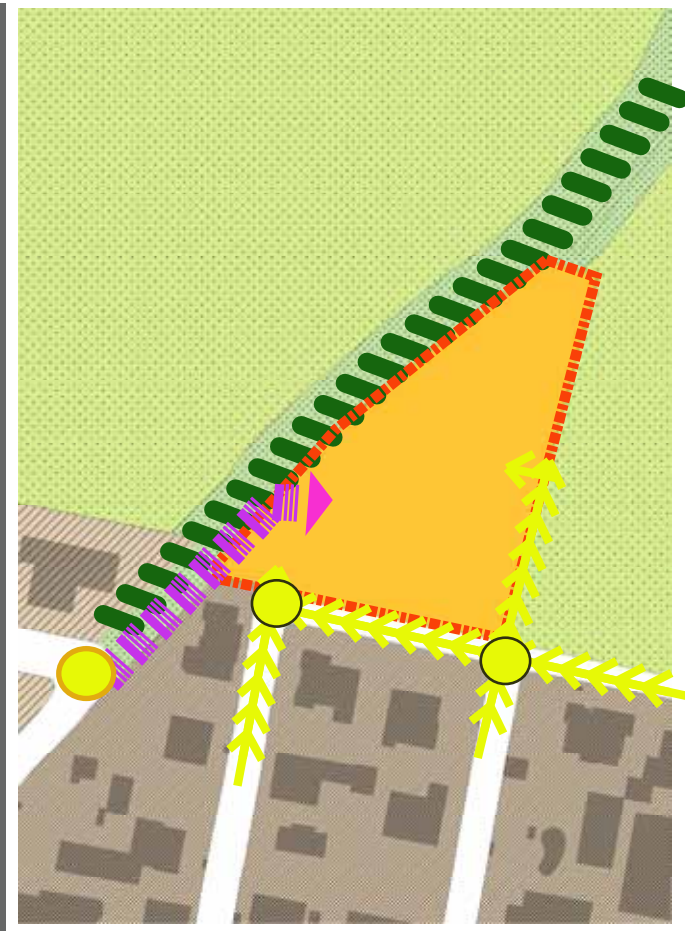
## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area residenziale di completamento
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- fascia di rispetto delle rogge
- Possibile accesso con interrimento tratto di roggia
- perimetro PA 5

## AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI

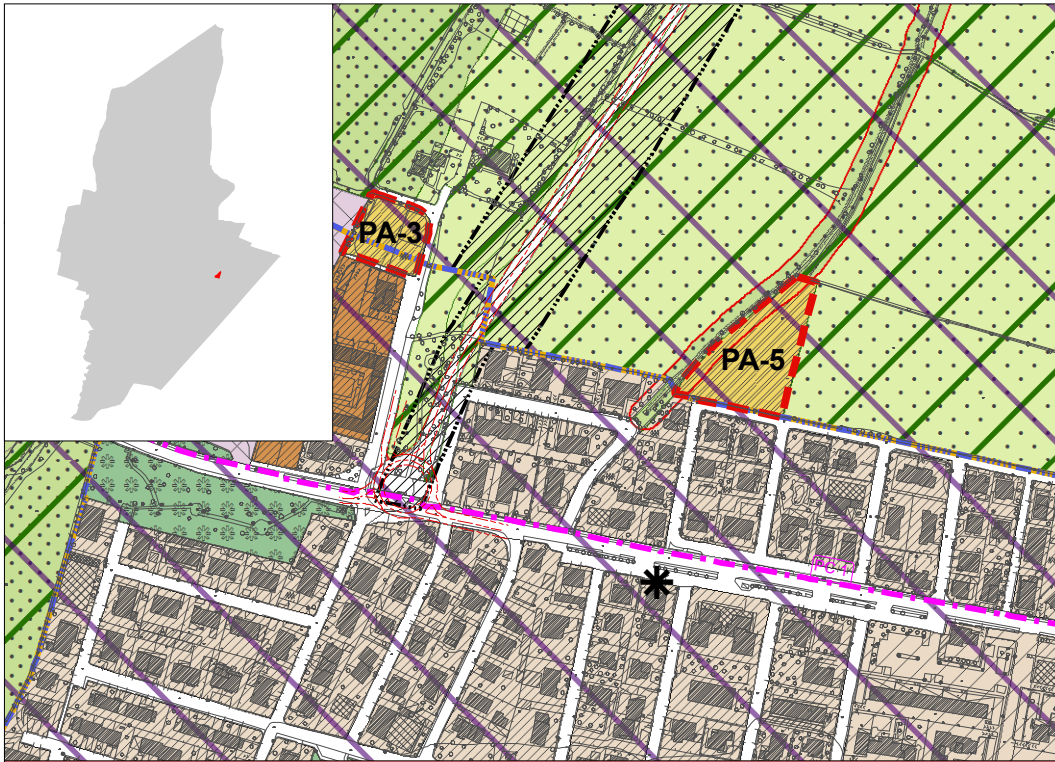


AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO



## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Pista ciclabile
- Distributore esistente non trasformabile
- viabilità di progetto
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- AREE SOTTOPOSTE A DIMINUZIONE STATO DI INQUINAMENTO**
- Area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

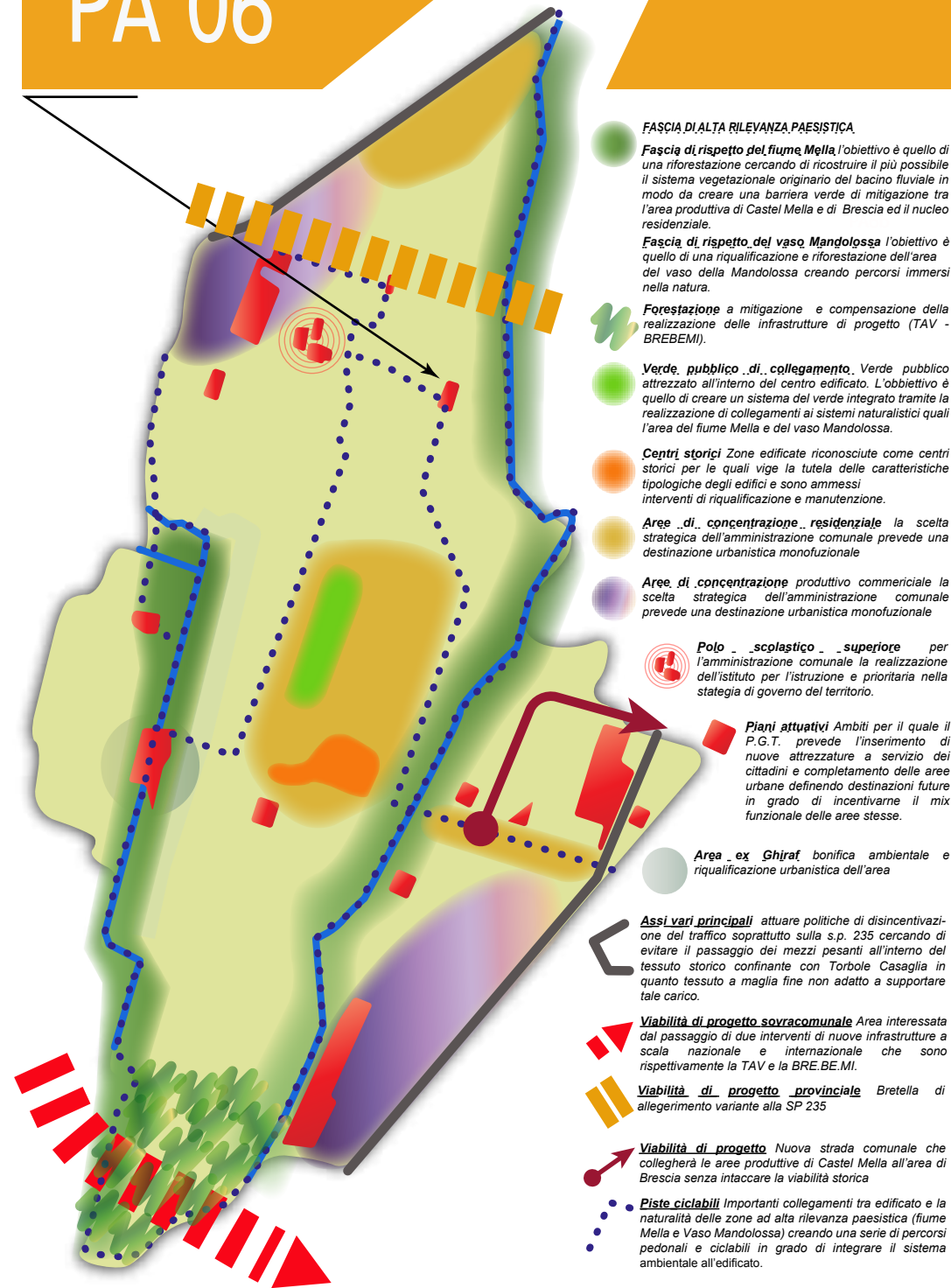
- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo

INDICI URBANISTICI D'AMBITO	
Superficie territoriale complessiva: St	mq <b>4.350</b>
Indice di volumetria territoriale: Ivt	predeterminato
Edificabilità massima predefinita	mc <b>1.800</b>
Abitanti equivalenti massimi	ab <b>12</b>
Aree minime per servizi	mq <b>350</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**  
 CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2b - sponda sinistra del Fiume Mella  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

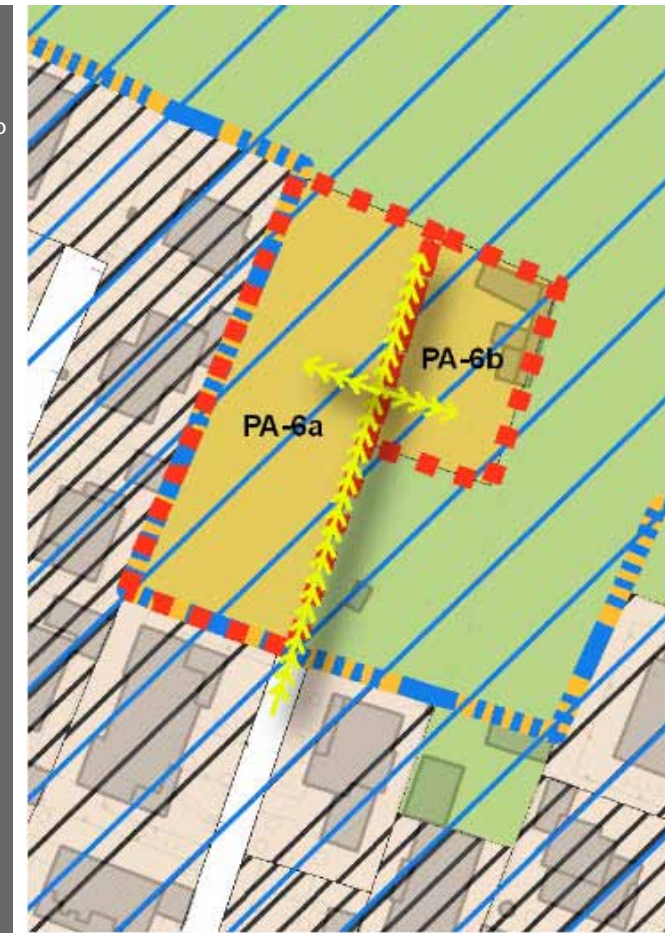
**PRESCRIZIONI SPECIALI**  
 Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 16 lettera h delle N.T.A. del DP: area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Fontanili e fasce di contesto ai fontanili  
 Seminativi e prati in rotazione  
 Fascia di contesto della rete idrica  
 In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**  
 Si vedano artt. 16 lett. g e h e 42 delle N.T.A. del DP  
 Si vedano artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR



## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area residenziale di completamento
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- perimetro PA 6
- verde di mitigazione



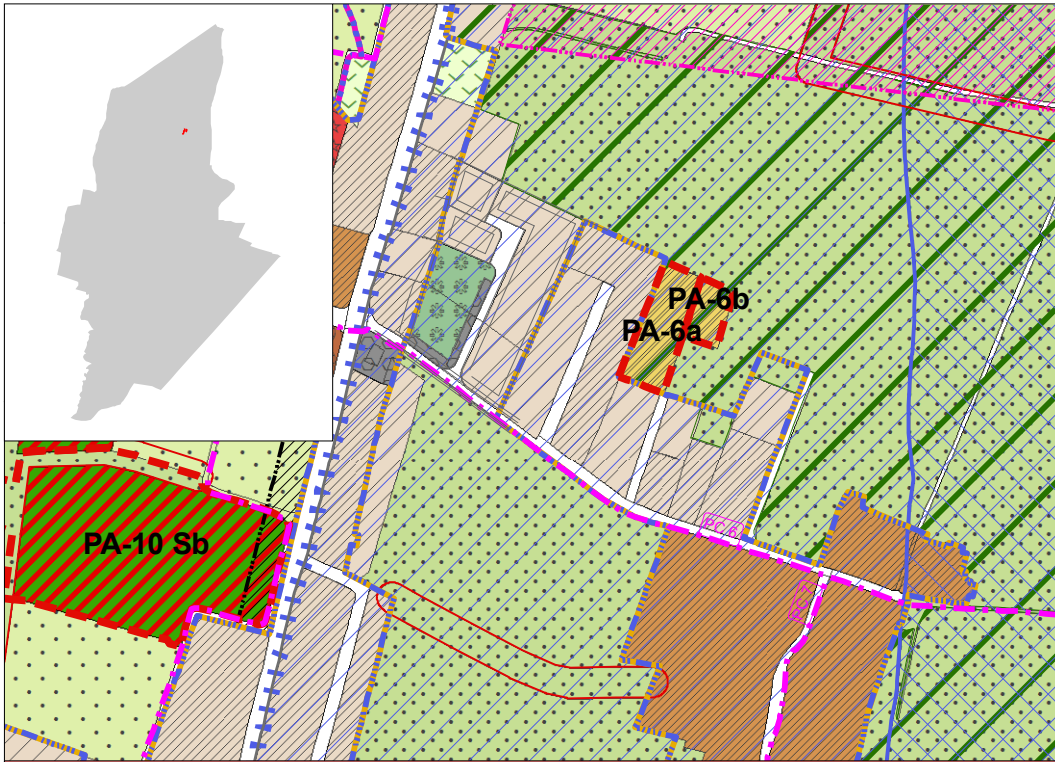
## AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI



AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate
- Realizzazione viabilità di progetto contestuale ovvero previo accordo con i proprietari

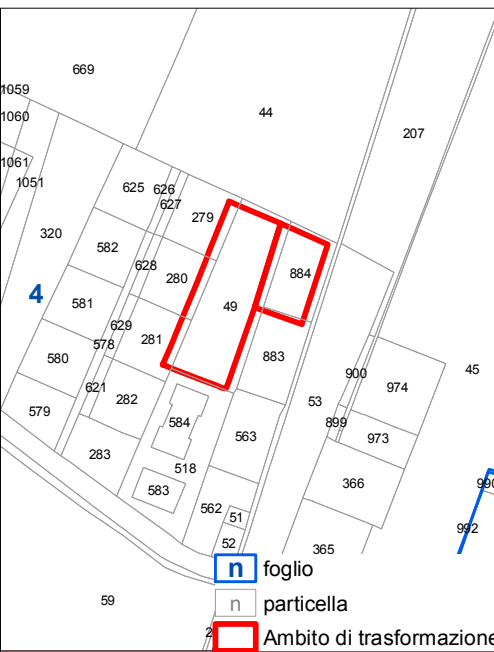


Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Pista ciclabile
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- S1/S2 Aree a servizi a destinazione mista
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo
- SISTEMA VIARIO**

# PA 6a/b AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastrale



Estratto ortofotogrammetrico

INDICI URBANISTICI D'AMBITO		PA 6a	PA 6b
Superficie territoriale complessiva: St	mq	2.350	930
Indice di volumetria territoriale: Ivt		predeterminato	predeterminato
Edificabilità massima predefinita	mc	600	800
Abitanti equivalenti massimi	ab	4	5
Aree minime per servizi	mq	100	100

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**  
 CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**  
 Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si prescrive la realizzazione della viabilità di penetrazione ai lotti come prolungamento dell'esistente  
 Si veda l'art. 84 delle NTA del PR: gli interventi sono assoggettati ad aut. min. (Dlgs 42/2004)  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Aree agricole di valenza paesistica

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

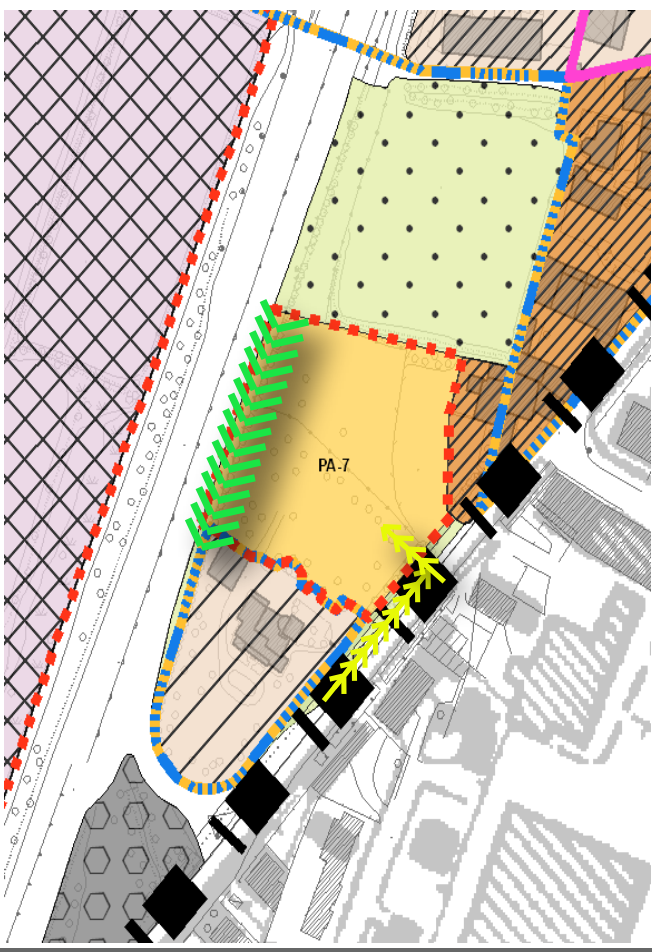


- FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA**  
**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.  
**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.
- Forestazione a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).**
- Verde pubblico di collegamento.** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.
- Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.
- Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale
- Aree di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale
- Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione e prioritaria nella strategia di governo del territorio.
- Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivare il mix funzionale delle aree stesse.
- Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area

- Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.
- Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.
- Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235
- Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica
- Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area residenziale di completamento
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- perimetro PA 7
- verde di mitigazione



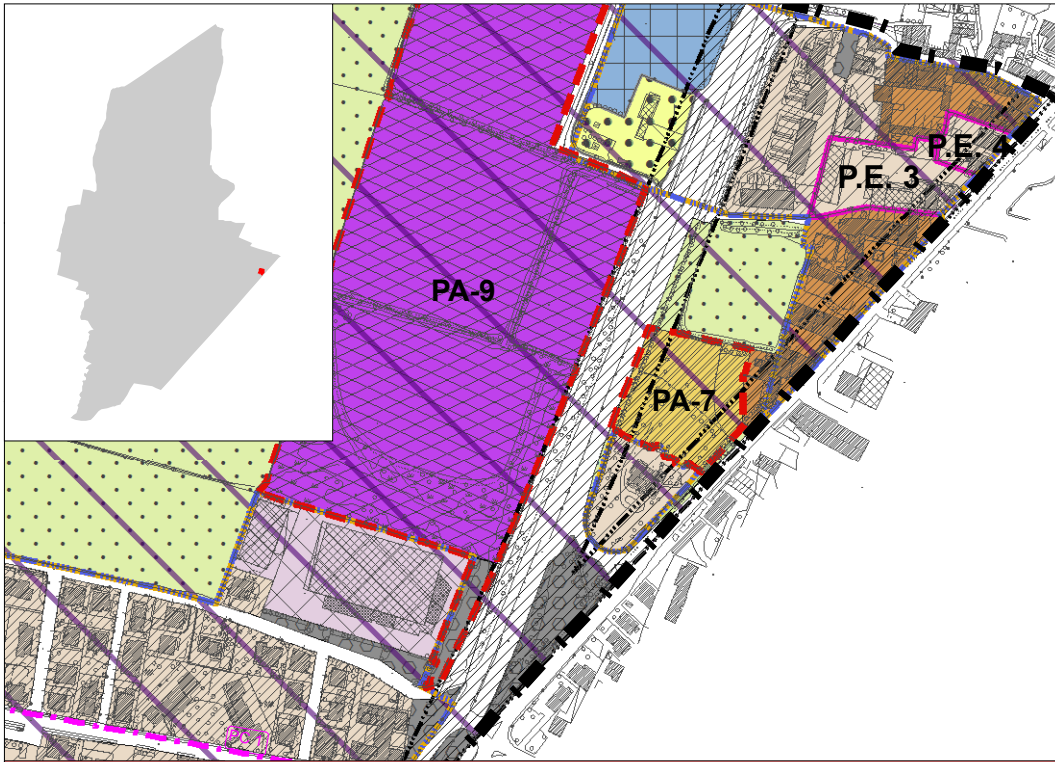
## AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI



AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità insediate
- Garantire il verde di mitigazione dall'inquinamento acustico e atmosferico della tangenziale Ovest



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

- Confine comunale
- Perimetro del centro edificato
- Pista ciclabile
- Antenne telefonia mobile
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- Piani Esecutivi
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- AREE SOTTOPOSTE A DIMINUZIONE STATO DI INQUINAMENTO**
- Area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia

# PA 7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE



Estratto catastrale



Estratto ortofotogrammetrico

## INDICI URBANISTICI D'AMBITO

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>5.900</b>
Indice di volumetria territoriale: Ivt		predeterminato
Edificabilità massima predefinita	mc	<b>1.000</b>
Abitanti equivalenti massimi	ab	<b>7</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>200</b>

## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2b - sponda sinistra del Fiume Mella  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

## PRESCRIZIONI SPECIALI

Si veda artt. 19 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 16 lettera h delle N.T.A. del DP: area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

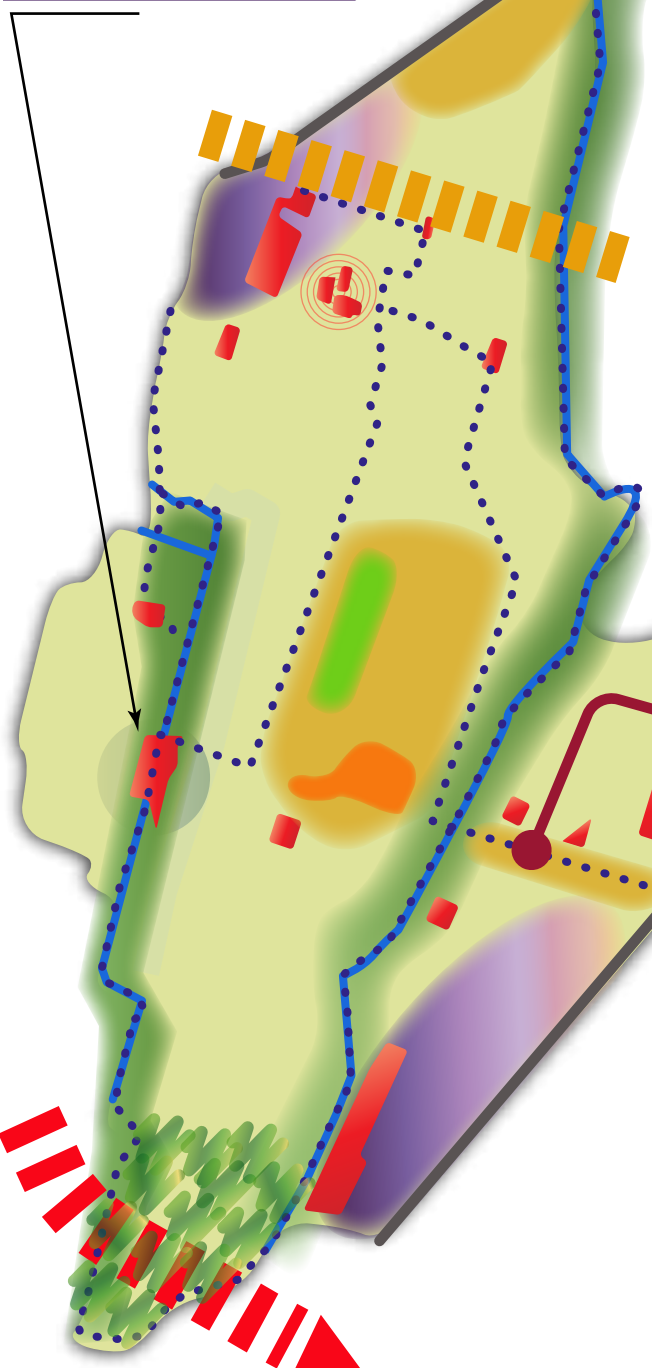
Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti: Fontanili e fasce di contesto ai fontanili, Seminativi e prati in rotazione, Nuclei storici

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

## PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Si vedano artt. 16 lett. g e 42 delle N.T.A. del DP e artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR  
 Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto (in particolare barriere acustiche)

L'accessibilità al comparto non può avvenire direttamente da strade provinciali, salvo concertazione preliminare con la Provincia



### FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.

**Forestazione a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).**

**Verde pubblico di collegamento.** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.

**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.

**Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Aree di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.

**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.

**Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area

**Assi viari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.










**Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.

**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235

**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica

**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

### ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

-  Area produttiva di completamento
-  viabilità di accesso
-  Nodi viari di progetto
-  collegamenti ciclo-pedonali
-  fascia di salvaguardia della roggia Mandolossa
-  fascia di rispetto delle rogge
-  Servizi a funzione di filtro ambientale comprendenti aree per la viabilità e spazi attrezzati
-  onere reale
-  perimetro PA 8

### AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI



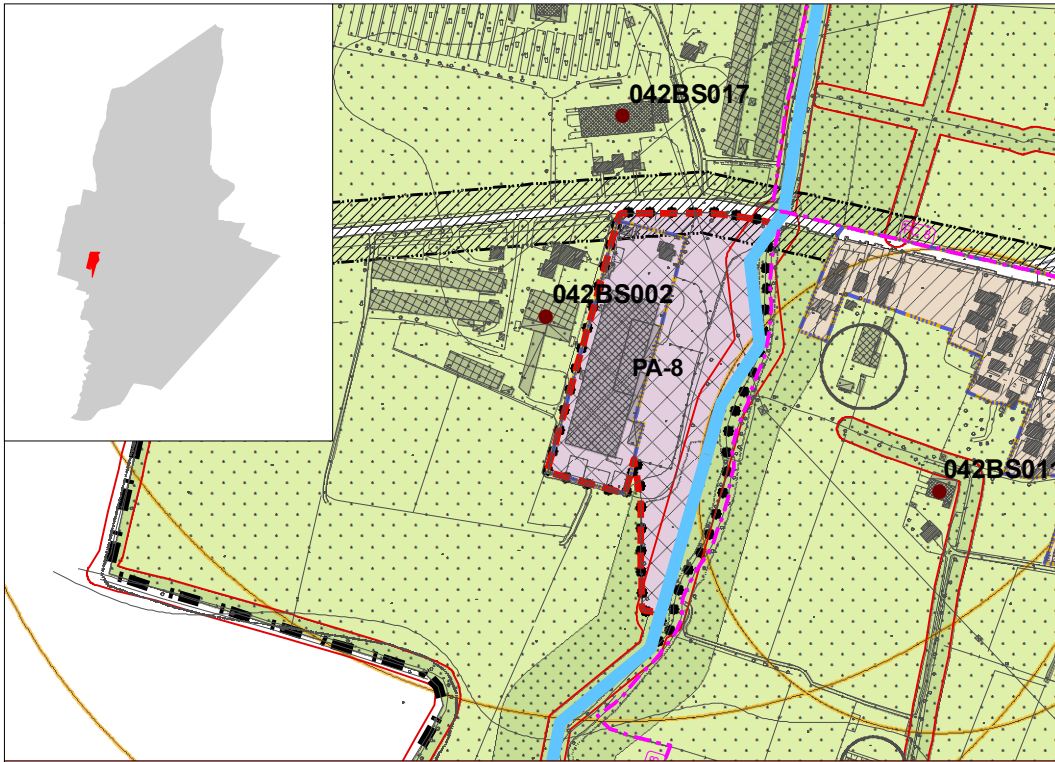
AREE PRODUTTIVE



### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

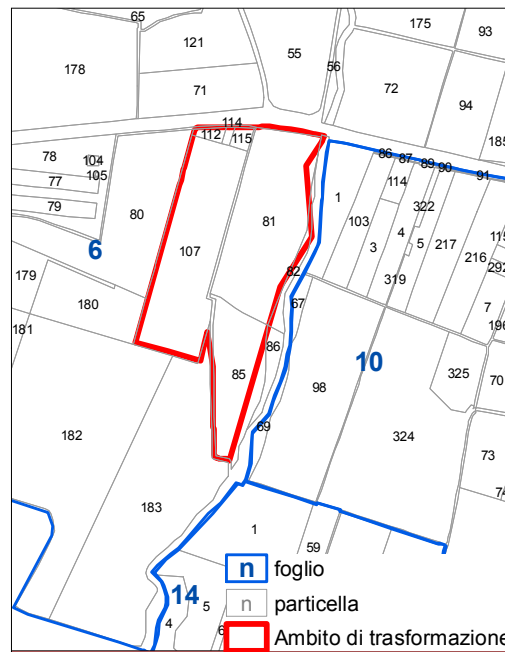
- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo produttivo e commerciale
- Garantire una fascia di mitigazione ambientale lungo l'asta della roggia Mandolossa
- Comparto soggetto a "onere reale"





Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Confine comunale
- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- Edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo
- Fascia di rispetto (10 m)
- Fascia di rispetto allevamenti
- centro aziendale
- Pista ciclabile
- Onere reale (art. 53 bis) - Bonifica industriale
- SISTEMA DELLE ACQUE**
- Idrografia principale
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente

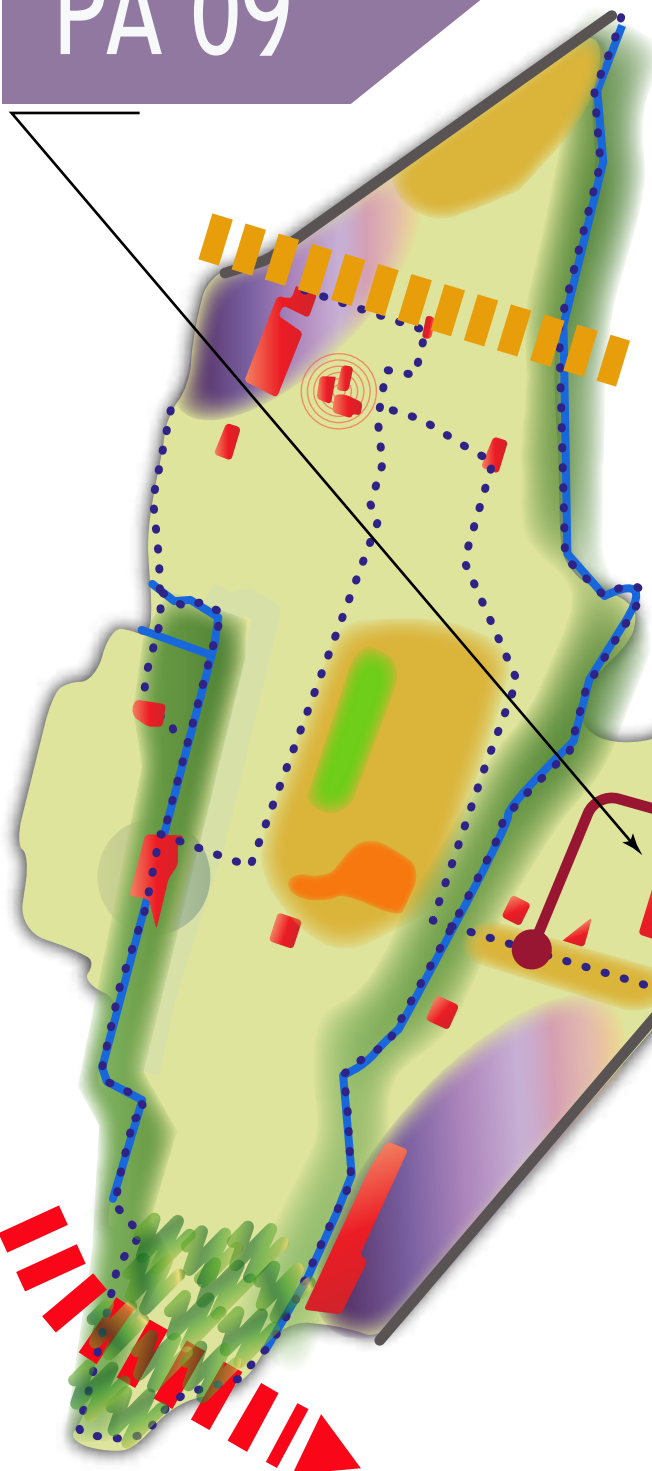
- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia















INDICI URBANISTICI D'AMBITO		
Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>32.420</b>
Indice di superficie territoriale: Ist		predeterminato
Edificabilità massima predefinita (slp)	mq	<b>17.000</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>2.000</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**  
 CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2c - area soggetta a bonifica (ex Ghiraf)  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale











**PRESCRIZIONI SPECIALI**  
 Si veda artt. 41 e 42 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si prescrive la realizzazione di una fascia boscata di almeno 20 m per sponda lungo la Roggia Mandolossa  
 In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP) con particolare riguardo alle seguenti componenti: Aree agricole di valenza paesistica, Itinerari di fruizione paesistica, Boschi Viabilità storica, Elettrodotti, Allevamenti, Fasce di contesto alla rete idrica naturale di antica formazione e fontanili  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE)

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**  
 Si vedano artt. 16 lett. g e 42 delle N.T.A. del DP  
 Si vedano artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR  
 Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto



-  **FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA**  
**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.  
**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.
-  **Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).
-  **Verde pubblico di collegamento**, Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.
-  **Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.
-  **Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale
-  **Aree di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale
-  **Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.
-  **Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.
-  **Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area
-  **Assi viari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.
-  **Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.
-  **Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235
-  **Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica
-  **Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

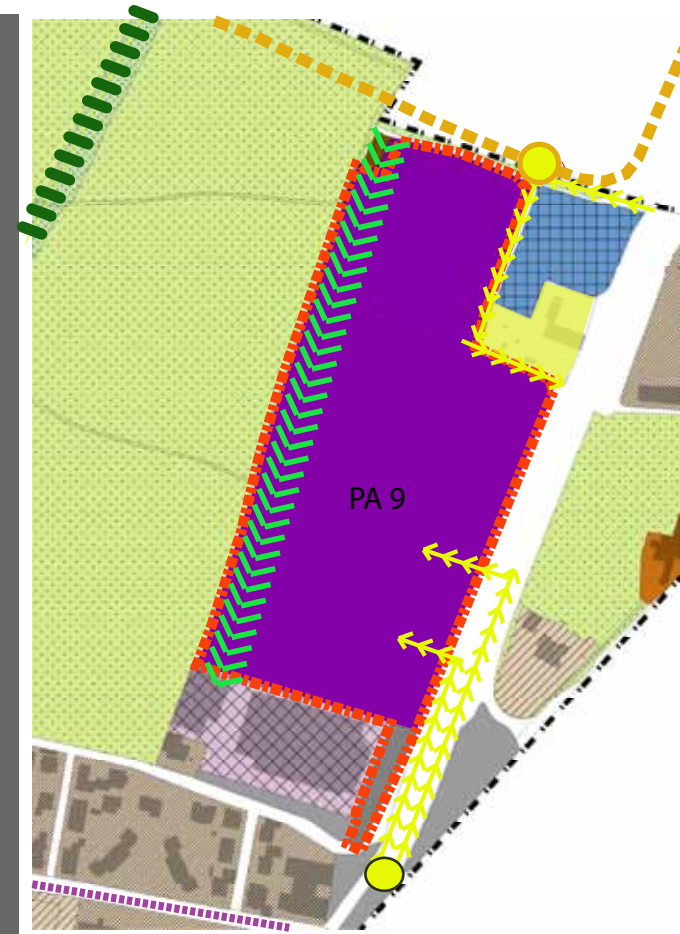
## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

-  Area commerciale
-  viabilità di accesso
-  viabilità di progetto
-  Nodi viari di progetto
-  Nodi viari esistenti
-  collegamenti ciclo-pedonali
-  fascia di rispetto delle rogge
-  Servizi a funzione di filtro ambientale comprendenti aree per la viabilità e spazi attrezzati
-  Allargamento stradale
-  perimetro PA 9

## AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI

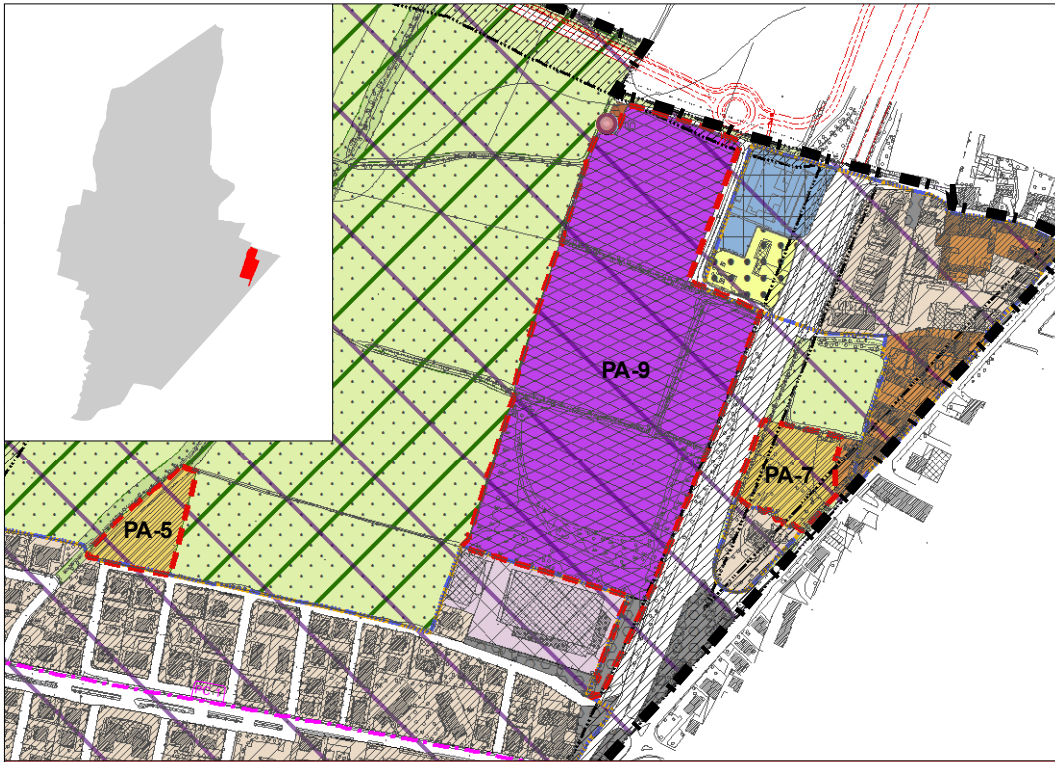


## AREE PRODUTTIVO-COMMERCIALI



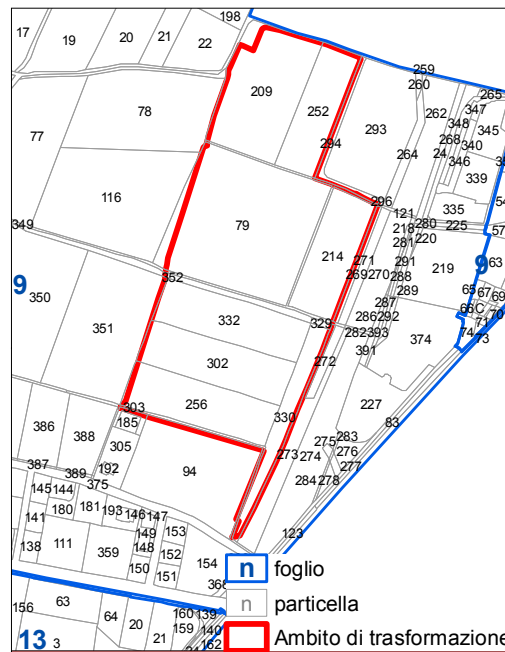
## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo produttivo e commerciale
- Garantire una fascia di mitigazione ambientale a confine con la zona agricola di salvaguardia
- Previsione di un asse strutturale di comparto lungo il quale concentrare le diverse funzioni
- Ammassa media struttura di vendita con tutte le categorie merceologiche



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Confine comunale
- Perimetro del centro edificato
- Pista ciclabile
- Antenne telefonia mobile
- viabilità di progetto

- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
  - in completamento

- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
  - S2 - Aree per il verde
  - S3 - Attrezzature di interesse generale
  - S4 - Aree a parcheggio

- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
  - Fascia di rispetto stradale
  - Corridoio di salvaguardia stradale

- AREE SOTTOPOSTE A DIMINUZIONE STATO DI INQUINAMENTO**
- Area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
  - B1 - Residenziale consolidato intensivo
  - B2 - Residenziale consolidato estensivo
  - D1 - Produttivo esistente
  - D2 - Commerciale esistente
  - D3 - Alberghiero esistente
  - AM - Attrezzature per la mobilità
  - V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
  - D5 - Commerciale di trasformazione
  - D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
  - E2 - Agricola di salvaguardia
  - E2 - Parco Agricolo

**INDICI URBANISTICI D'AMBITO**

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>62.000</b>
Indice di superficie territoriale: Ist	mq/mq	<b>1,00</b>
Edificabilità massima predefinita (slp)	mq	<b>62.000</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>20.000</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2b - sponda sinistra del Fiume Mella  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**

Si veda artt. 21 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 16 lettera h delle N.T.A. del DP: area PCB- Inquinam. composti organo-clorurati e metalli pesanti

Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanzze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti: Fontanili e fasce di contesto ai fontanili, Seminativi e prati in rotazione

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

Si vedano artt. 16 lett. g e 42 delle N.T.A. del DP e artt. 81 e 112 delle N.T.A. del PR  
 Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto (in particolare barriere acustiche)

L'accessibilità al comparto non può avvenire direttamente da strade provinciali, salvo concertazione preliminare con la Provincia

# PA 10

## AMBITO DI TRAFORMAZIONE PRODUTTIVO - COMMERCIALE



### FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.

**Forestatione a mitigazione e compensazione** della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEMI).

**Verde pubblico di collegamento** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.

**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.

**Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Aree di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.

**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.

**Area ex Ghiraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area

**Assi viari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.

**Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.

**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235

**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica

**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

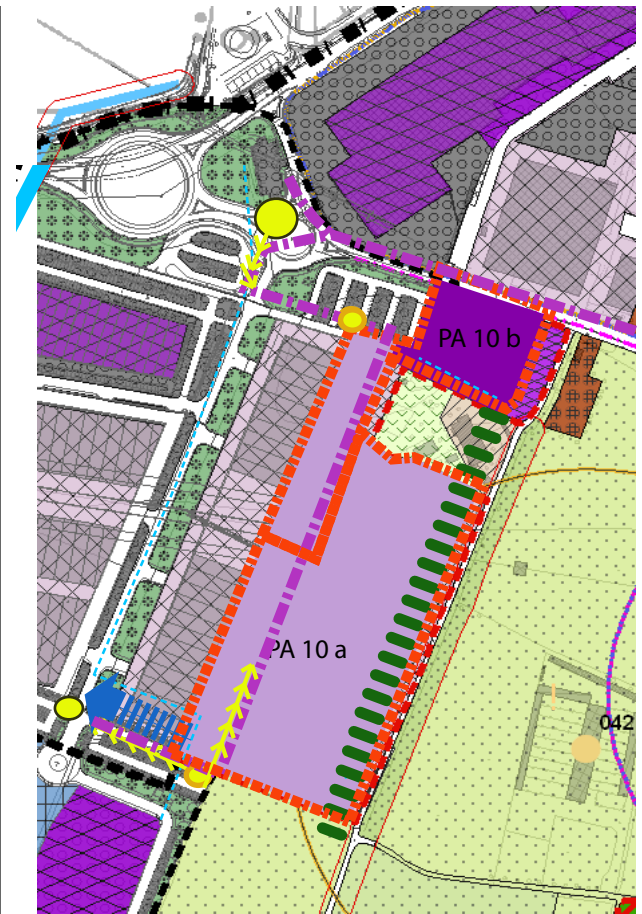
### ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area commerciale
- Area produttiva
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- collegamenti ciclo-pedonali
- fascia di rispetto delle rogge
- fascia di rispetto dagli allevamenti
- connessione con il sistema dei servizi urbani
- perimetro PA 10 a/b

AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI E STANDARD QUALITATIVI

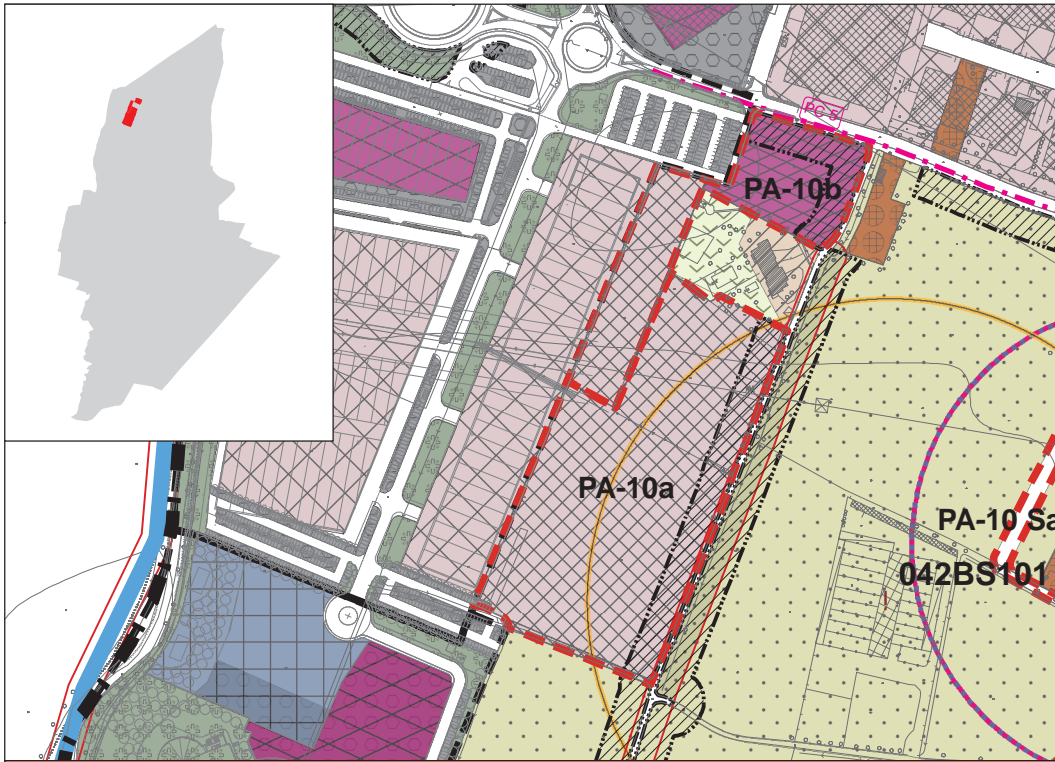


AREE PRODUTTIVO-COMMERCIALI



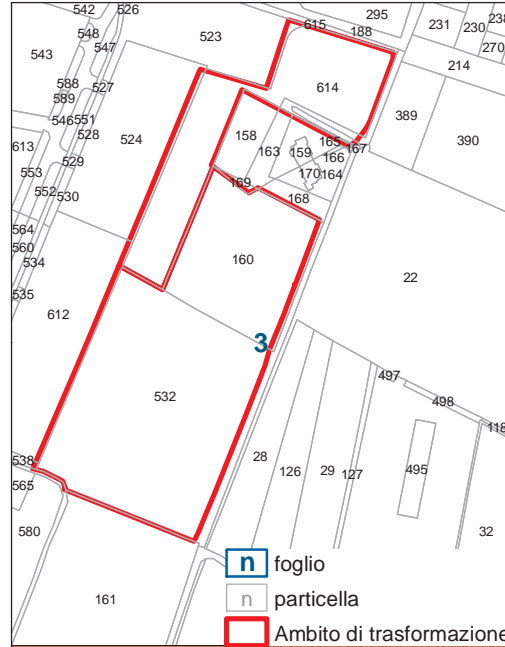
### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Dotazione di standard di qualità mediante cessione di aree per servizi pubblici collettivi (S1 e S2)
- Previsione di un asse strutturale del quartiere sul quale concentrare le diverse funzioni
- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo produttivo e commerciale (S4)
- Connessione con i servizi pubblici di contesto
- Cessione di strada gratuita interpodereale del cimitero
- Suddivisione del comparto in PA 10 a e PA 10 b



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

**PA 10a/b** AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - COMMERCIALE



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Confine comunale
- Fascia di rispetto (10 m)
- Fascia di rispetto allevamenti
- centro aziendale
- Pista ciclabile
- Idrografia principale
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento

INDICI URBANISTICI D'AMBITO		PA 10a	PA 10b
Superficie territoriale complessiva: St	mq	28.500	11.100
di cui Superficie territoriale commerciale: St	mq		5.500
Indice di superficie territoriale commerciale: Ist	mq/mq		0,60
di cui Superficie territoriale produttiva: St	mq	28.500	5.500
Indice di superficie territoriale produttivo: Ist	mq/mq	1,00	0,60
Aree minime per servizi		<b>PA 10 Sa e PA 10 Sb</b>	

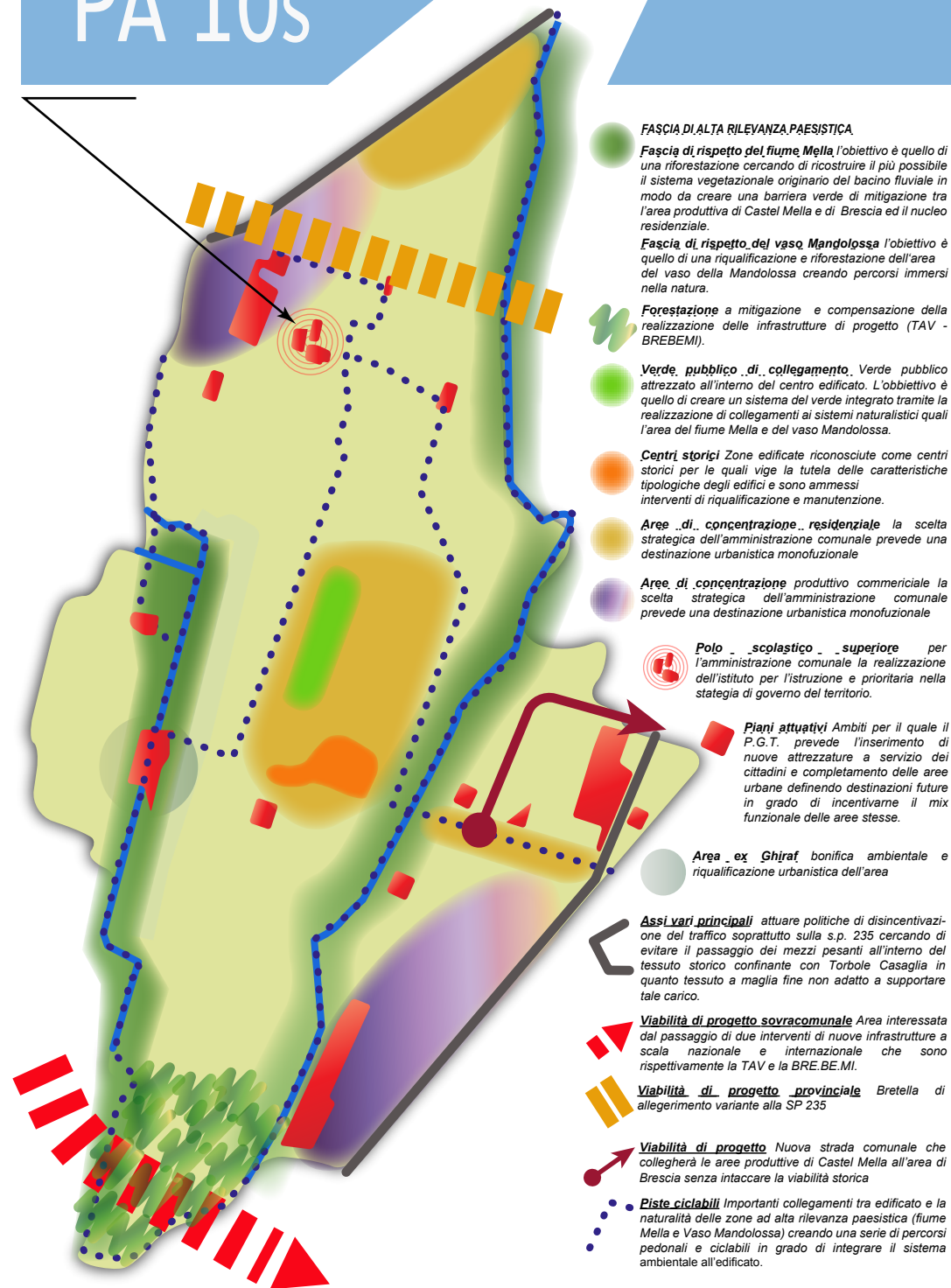
**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**  
 CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**  
 Si veda artt. 20, 21 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Aree agricole di valenza paesistica, Seminativi e prati in rotazione, Fasce di contesto alla rete idrica

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**  
 Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto

Si veda art. 16 lett. m NTA del DP



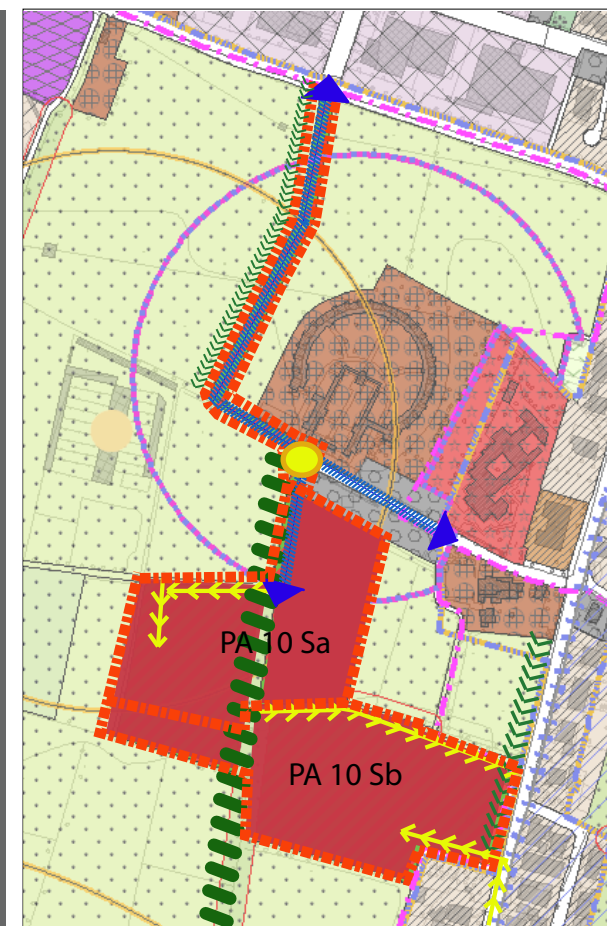
## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area servizi mista
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- fascia di rispetto delle rogge
- Servizi a funzione di filtro ambientale comprendenti aree per la viabilità e spazi attrezzati
- fasce di rispetto
- Connessione ai servizi pubblici perimetro PA 10 Sa e PA 10 Sb

verde sportivo

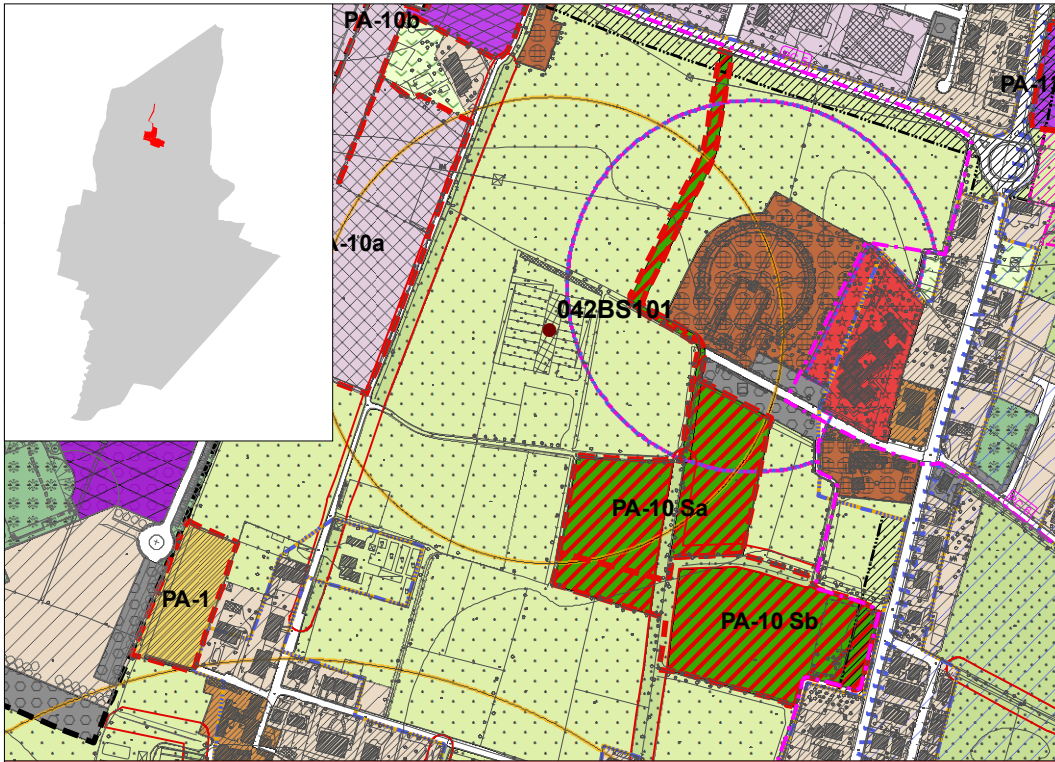


servizi



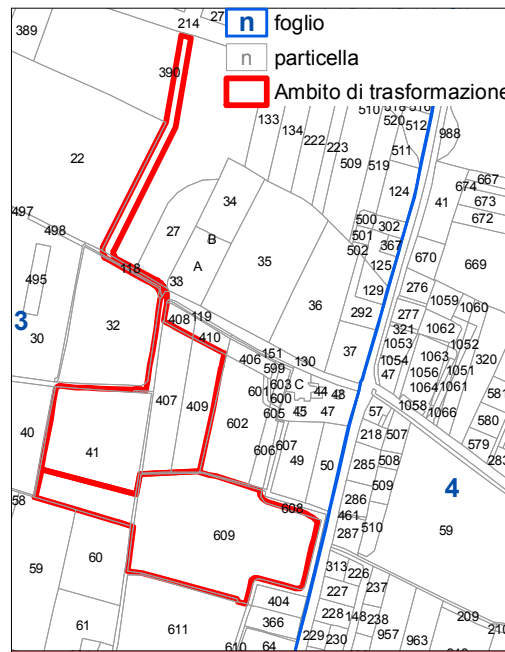
## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO PER CESSIONE SERVIZI DI QUALITÀ'

- Aree per servizi pubblici scolastici e sportivi
- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi in base al numero delle unità gravitanti
- Connessione con i servizi pubblici di contesto
- Comparto per servizi connesso al PA 10 a/b
- Viabilità minima di connessione predeterminata



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 10S a/b AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Fascia di rispetto allevamenti
- centro aziendale
- Pista ciclabile
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- S1/S2 Aree a servizi a destinazione mista
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento

INDICI URBANISTICI D'AMBITO	PA 10S a	PA 10S b
Superficie territoriale complessiva: St	mq 20.900	20.500
Indice di volumetria fondiaria per S1: Ivf	mc/mq	3,00
Indice di volumetria fondiaria per S2: Ivf	mc/mq	0,50

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**

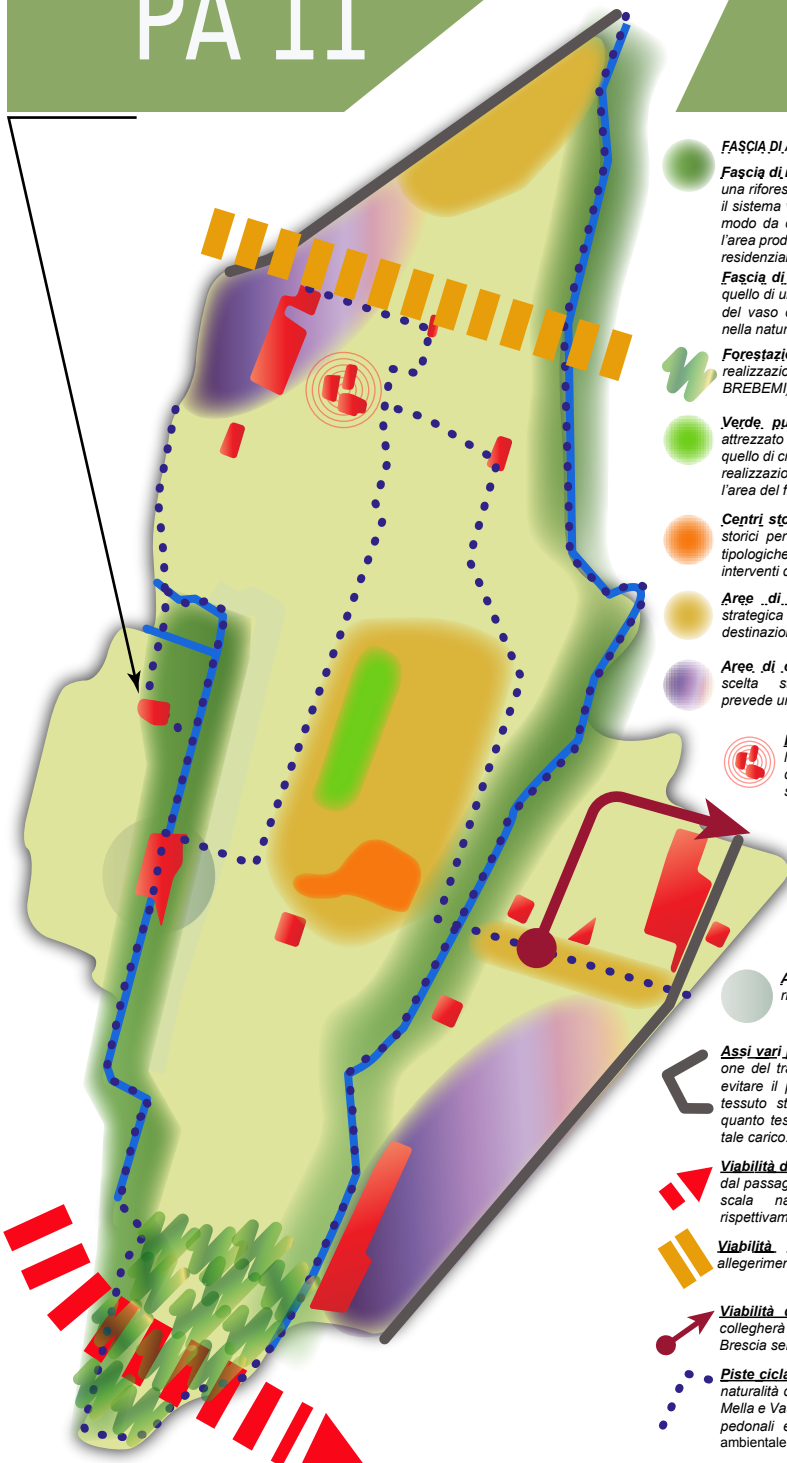
Si veda artt. 20, 21 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Aree agricole di valenza paesistica  
 Seminativi e prati in rotazione  
 Fasce di contesto alla rete idrica

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio (art. 16 lett. f NTA del DP)

**PRESCRIZIONI SPECIALI**

Si veda art. 16 lett. m NTA del DP  
 Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto

# PA 11



## FASCIÀ DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella.** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il piú possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.

**Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).

**Verde pubblico „di collegamento“** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.

**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.

**Aree „di concentrazione residenziale“** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Aree di „concentrazione produttiva commerciale“** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Polo „scolastico „superiore“** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione è prioritaria nella strategia di governo del territorio.

**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.

**Area „ex Ghiraf“** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area

**Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.








**Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.

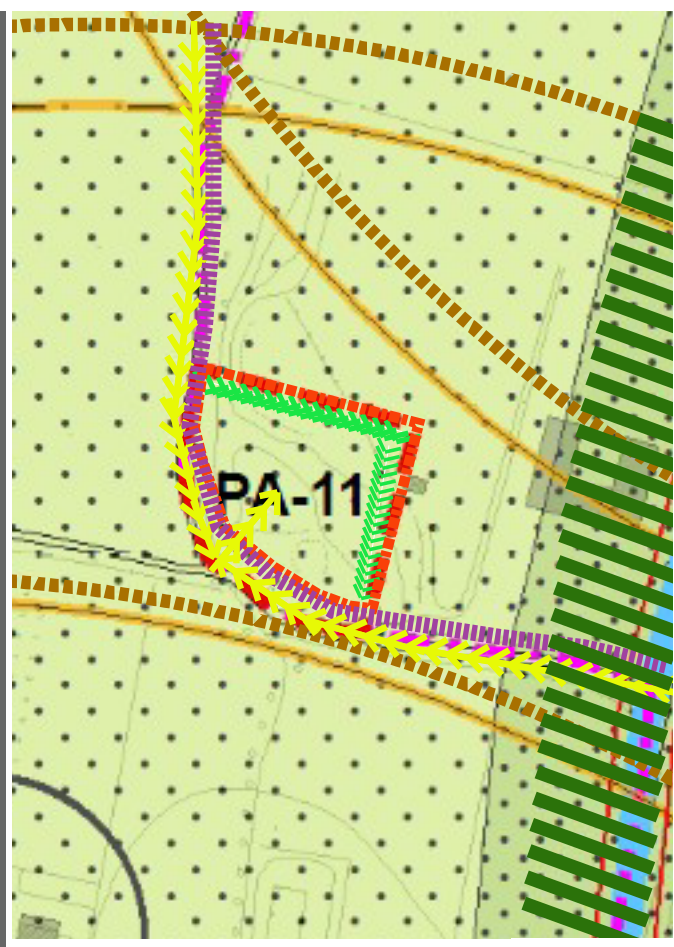
**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235

**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica

**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

## ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

-  Aea produttiva
-  viabilità di accesso
-  fascia di rispetto delle rogge
-  fascia di mitigazione
-  collegamenti ciclo-pedonali
-  fascia di rispetto dagli allevamenti
-  perimetro PA 11



## AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI

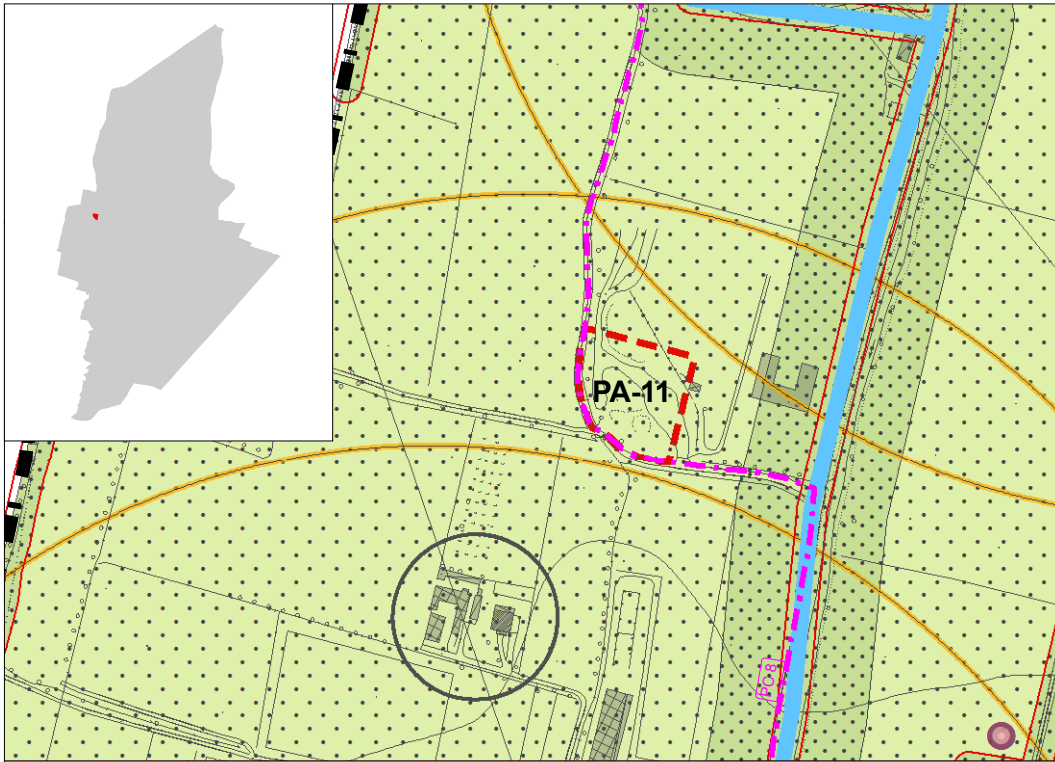


AREE PRODUTTIVE

## OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo produttivo e commerciale





Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 11



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Confine comunale
- Edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo
- Fascia di rispetto (10 m)
- Fascia di rispetto allevamenti
- Pista ciclabile
- Idrografia principale
- Antenne telefonia mobile
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia

### INDICI URBANISTICI D'AMBITO

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>4.500</b>
Indice di superficie territoriale: Ist		predeterminata
Edificabilità massima predefinita (slp)	mq	<b>1.000</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>100</b>

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

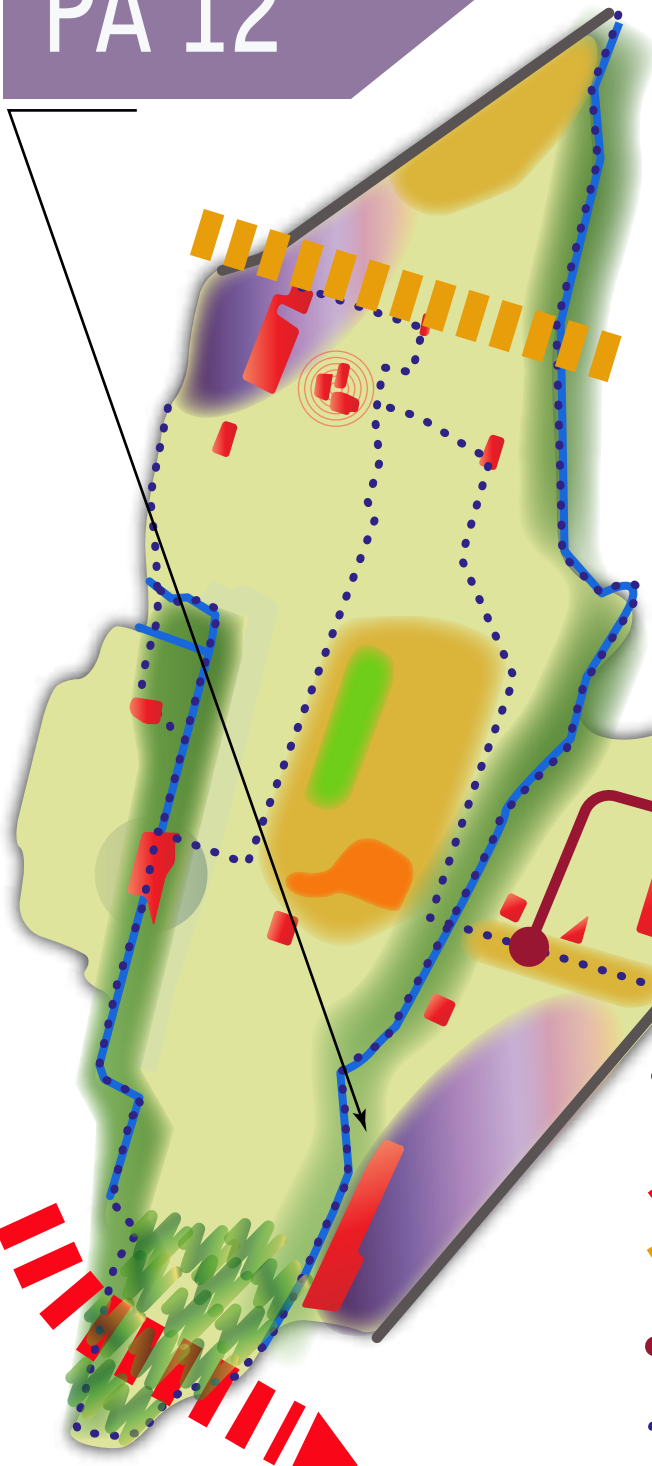
CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

### PRESCRIZIONI SPECIALI

Si veda artt. 20 e 40 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Fontanili e fasce di contesto ai fontanili  
 Aree agricole di valenza paesistica

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Valutare in sede di PA la realizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto al contesto  
 Si veda art. 16 lett. m NTA del DP



### FASCI DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.

**Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEM).

**Verde pubblico di collegamento.** Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.

**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.

**Aree di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Aree di concentrazione produttiva commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale

**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione e prioritaria nella strategia di governo del territorio.

**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.

**Area ex Ghirat** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area

**Assi viari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.

**Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.

**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235

**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica

**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

### ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area produttiva di completamento
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- collegamenti ciclo-pedonali
- fascia di salvaguardia del fiume Mella
- Servizi a funzione di filtro ambientale comprendenti aree per la viabilità e spazi attrezzati
- Collegamento con viabilità esistente
- perimetro PA 12

### AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI

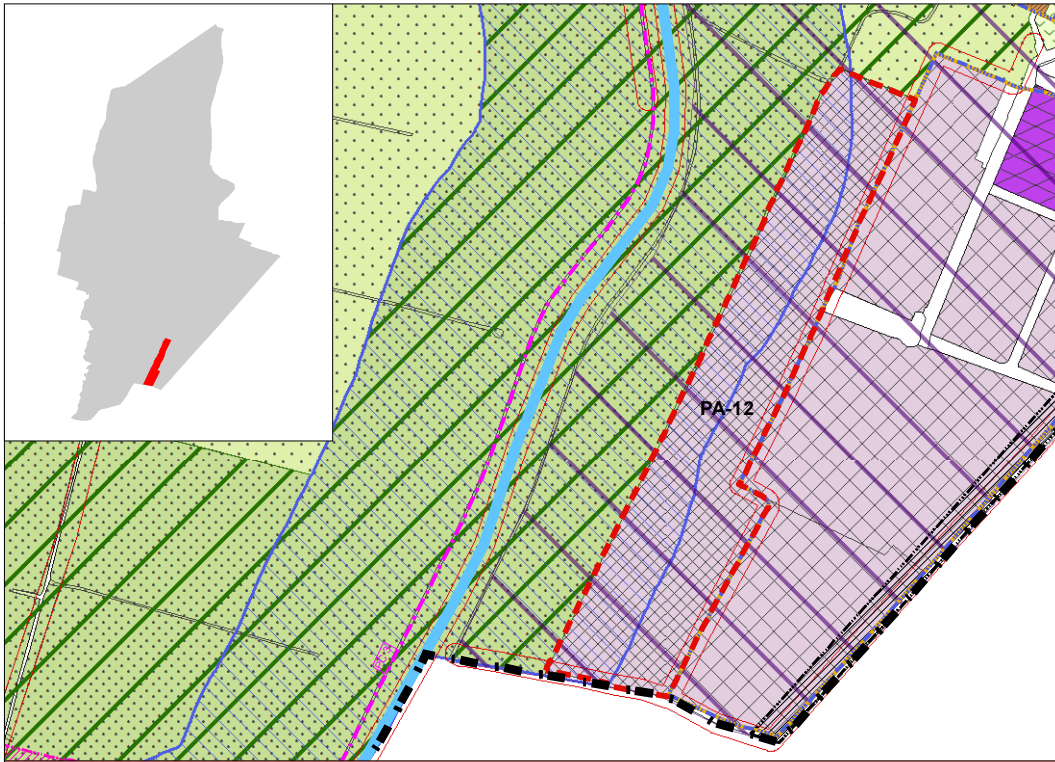


### AREE PRODUTTIVE



### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Tramite il collegamento con il nuovo asse viario di progetto facilitare l'integrazione dell'area produttiva esistente
- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo produttivo
- Garantire una fascia di mitigazione ambientale a confine con la zona agricola di salvaguardia
- Realizzazione viabilità di collegamento tra Viale dei Caduti e la tangenziale Ovest di Brescia (via Serenissima)



Estratto da DP P5b Previsioni di Piano

# PA 12 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO



Estratto catastale



Estratto ortofotogrammetrico

- Confine comunale
- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Pista ciclabile
- Idrografia principale
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- SISTEMA VIARIO**
- viabilità esistente
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)
- Area PCB- Inquinam. composti organici-clorurati e metalli pesanti

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo

## INDICI URBANISTICI D'AMBITO

Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>65.400</b>
Indice di superficie territoriale: Ist	mq/mq	<b>1,00</b>
Edificabilità massima predefinita (slp)	mq	<b>65.400</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>6.540</b>

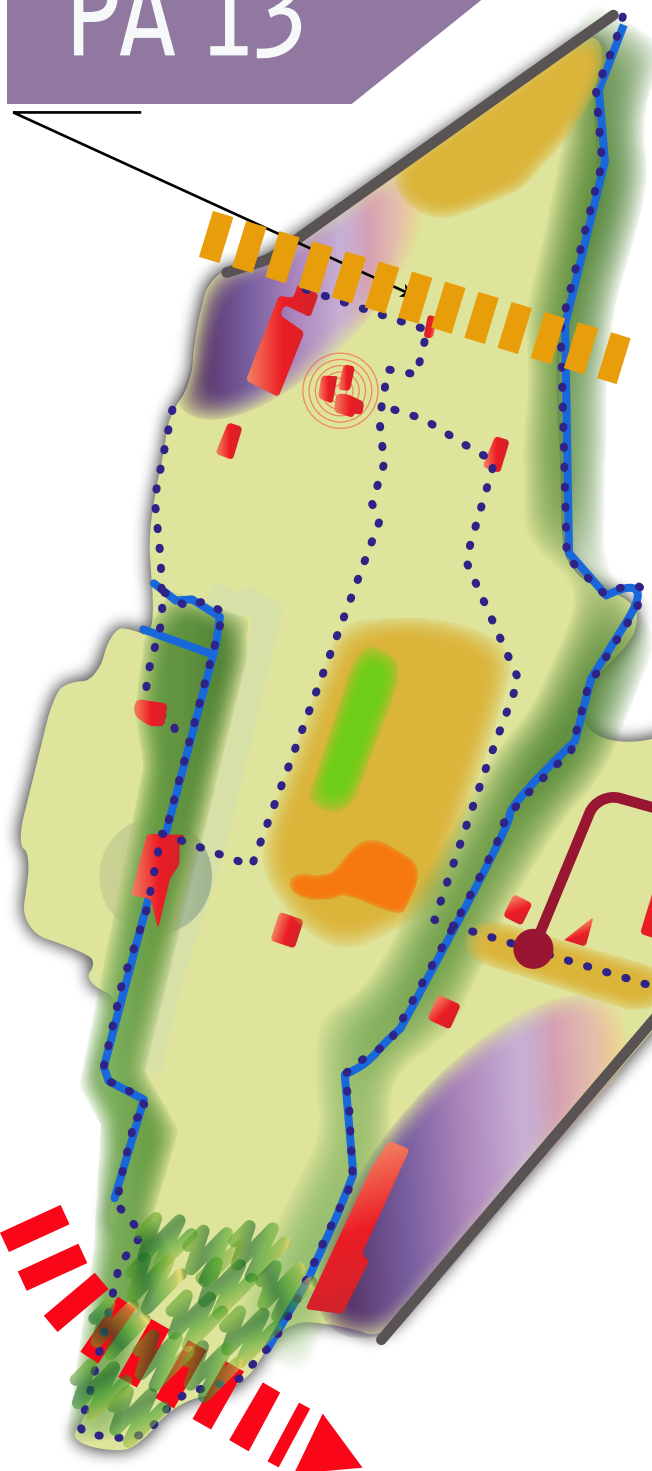
## CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni: sottoclasse 2b - sponda sinistra del Fiume Mella  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

## PRESCRIZIONI SPECIALI

Si veda artt. 20 e 41 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 16 lettera h delle N.T.A. del DP: area PCB- Inquinam. composti organici-clorurati e metalli pesanti  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Area di contesto dei corpi idrici principali

In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio



### FASCIA DI ALTA RILEVANZA PAESISTICA

**Fascia di rispetto del fiume Mella** l'obiettivo è quello di una riforestazione cercando di ricostruire il più possibile il sistema vegetazionale originario del bacino fluviale in modo da creare una barriera verde di mitigazione tra l'area produttiva di Castel Mella e di Brescia ed il nucleo residenziale.

**Fascia di rispetto del vaso Mandolossa** l'obiettivo è quello di una riqualificazione e riforestazione dell'area del vaso della Mandolossa creando percorsi immersi nella natura.



**Forestazione** a mitigazione e compensazione della realizzazione delle infrastrutture di progetto (TAV - BREBEMI).



**Verde pubblico di collegamento**, Verde pubblico attrezzato all'interno del centro edificato. L'obiettivo è quello di creare un sistema del verde integrato tramite la realizzazione di collegamenti ai sistemi naturalistici quali l'area del fiume Mella e del vaso Mandolossa.



**Centri storici** Zone edificate riconosciute come centri storici per le quali vige la tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici e sono ammessi interventi di riqualificazione e manutenzione.



**Area di concentrazione residenziale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Area di concentrazione produttivo commerciale** la scelta strategica dell'amministrazione comunale prevede una destinazione urbanistica monofunzionale



**Polo scolastico superiore** per l'amministrazione comunale la realizzazione dell'istituto per l'istruzione e prioritaria nella strategia di governo del territorio.



**Piani attuativi** Ambiti per il quale il P.G.T. prevede l'inserimento di nuove attrezzature a servizio dei cittadini e completamento delle aree urbane definendo destinazioni future in grado di incentivarne il mix funzionale delle aree stesse.



**Area ex Ghraf** bonifica ambientale e riqualificazione urbanistica dell'area



**Assi vari principali** attuare politiche di disincentivazione del traffico soprattutto sulla s.p. 235 cercando di evitare il passaggio dei mezzi pesanti all'interno del tessuto storico confinante con Torbole Casaglia in quanto tessuto a maglia fine non adatto a supportare tale carico.



**Viabilità di progetto sovracomunale** Area interessata dal passaggio di due interventi di nuove infrastrutture a scala nazionale e internazionale che sono rispettivamente la TAV e la BRE.BE.MI.



**Viabilità di progetto provinciale** Bretella di alleggerimento variante alla SP 235



**Viabilità di progetto** Nuova strada comunale che collegherà le aree produttive di Castel Mella all'area di Brescia senza intaccare la viabilità storica



**Piste ciclabili** Importanti collegamenti tra edificato e la naturalità delle zone ad alta rilevanza paesistica (fiume Mella e Vaso Mandolossa) creando una serie di percorsi pedonali e ciclabili in grado di integrare il sistema ambientale all'edificato.

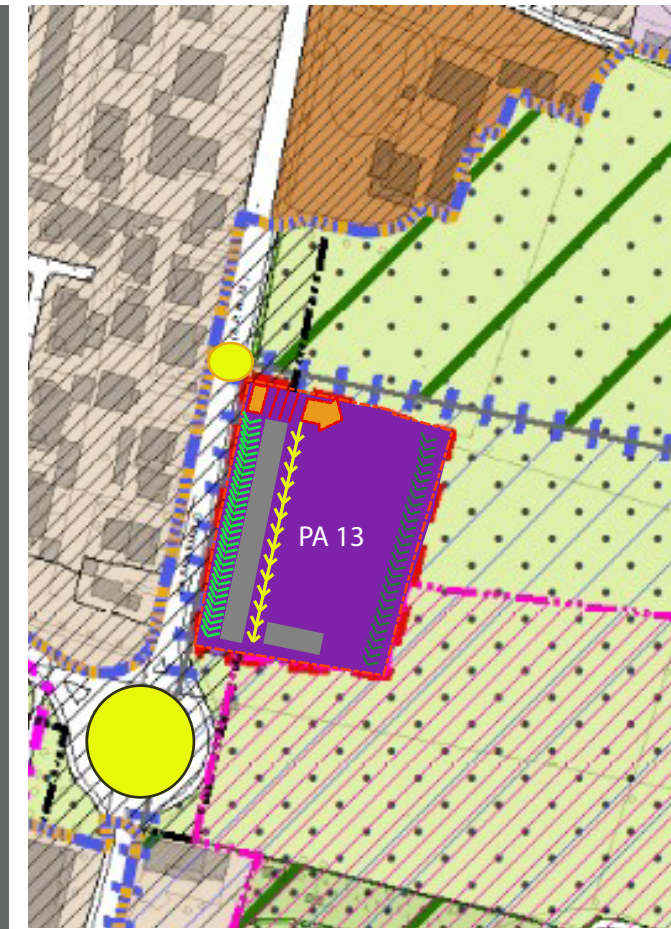
### ORIENTAMENTI PER L'ATTUAZIONE

- Area commerciale
- viabilità di accesso
- Nodi viari esistenti
- Nodi viari di progetto
- Servizi a funzione di filtro ambientale
- Collegamento con viabilità esistente
- S4 (parcheggio) in progetto
- perimetro PA 13

### AREE MINIME PER SERVIZI PUBBLICI

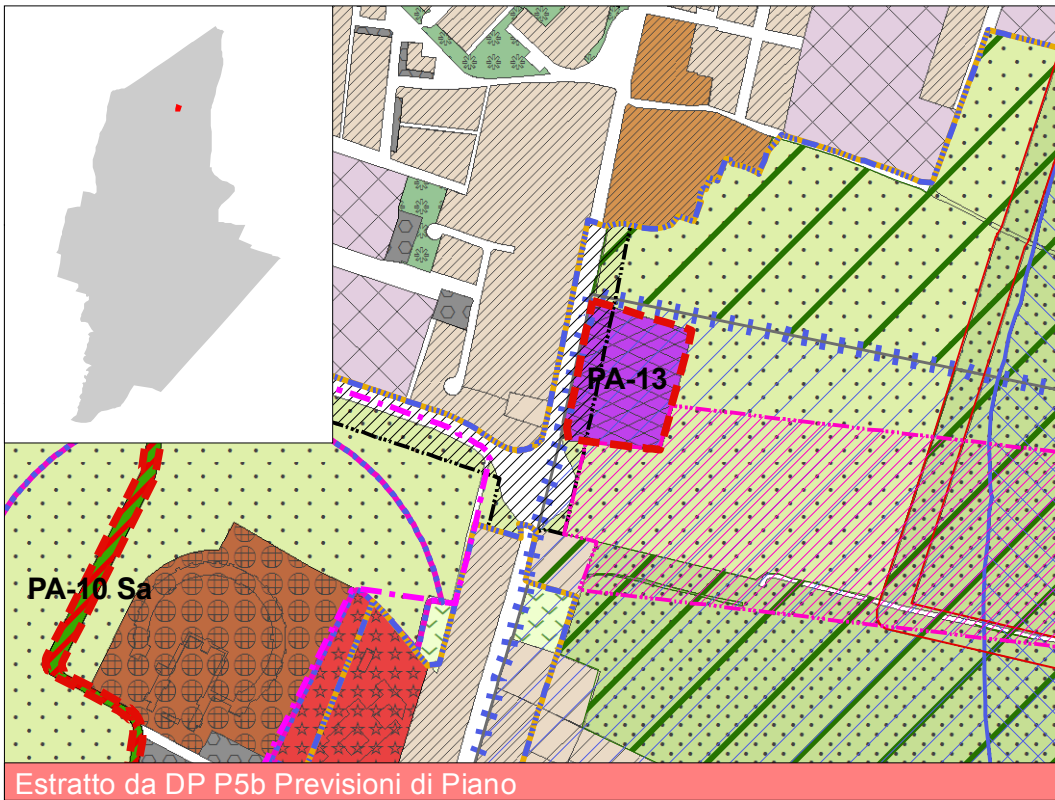


### AREE PRODUTTIVE



### OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- Ammessa media struttura di vendita con tutte le categorie merceologiche
- Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo commerciale
- Garantire una fascia di mitigazione ambientale a confine con la zona agricola di salvaguardia



# PA 13 AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE



- Perimetro del centro edificato
- Fascia di rispetto (10 m)
- Pista ciclabile
- PIANI ATTUATIVI**
- da attuarsi
- in completamento
- SERVIZI**
- S1 - Aree per l'istruzione
- S2 - Aree per il verde
- S3 - Attrezzature di interesse generale
- S4 - Aree a parcheggio
- S1/S2 Aree a servizi a destinazione mista
- Fascia di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia stradale
- ZONE DI RISPETTO E DI SALVAGUARDIA**
- Rispetto cimiteriale (100 m)
- Zona di Tutela Assoluta del Pozzo Pubblico (10 m)
- Vincolo paesaggistico-ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Zone sottoposte a salvaguardia ambientale (D.Lsg.42/2004)
- Vincolo di salvaguardia urbanistico/edilizio (D.LGS. 20/8/2002 N.190)

- AMBITO URBANO CONSOLIDATO**
- A - Nucleo storico
- B1 - Residenziale consolidato intensivo
- B2 - Residenziale consolidato estensivo
- D1 - Produttivo esistente
- D2 - Commerciale esistente
- D3 - Alberghiero esistente
- AM - Attrezzature per la mobilità
- V - Verde privato
- AMBITO DI NUOVA TRASFORMAZIONE**
- C1 - Residenziale estensiva di trasformazione
- D5 - Commerciale di trasformazione
- D4 - Produttivo di trasformazione
- AREE AGRICOLE**
- E1 - Agricola produttiva
- E2 - Agricola di salvaguardia
- E2 - Parco Agricolo

INDICI URBANISTICI D'AMBITO		
Superficie territoriale complessiva: St	mq	<b>5.700</b>
Indice di superficie territoriale: Ist	mq/mq	<b>1,00</b>
Edificabilità massima predefinita	mq	<b>5.700</b>
Aree minime per servizi	mq	<b>2.500</b>

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**  
 CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
 Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello Studio geologico comunale

**PRESCRIZIONI SPECIALI**  
 Si veda artt. 21 e 40 delle N.T.A. del DP: è ammessa la monetizzazione della dotazione minima  
 Si veda art. 84 4 delle N.T.A. del PR: gli interventi sono assoggettati ad aut. min. (Dlgs 42/2004)  
 Ai fini della verifica dell'impatto paesistico del progetto si rimanda alla Carta delle rilevanze paesistiche (DP C22a) e alle Norme di tutela e di indirizzo paesistico (PR P2 NTA PAE), avendo particolare riguardo alle seguenti componenti:  
 Viabilità storica  
 Aree agricole di valenza paesistica  
 In sede di presentazione del piano attuativo si prescrive l'analisi dell'edificabilità del comparto tramite la redazione di uno Studio paesistico di dettaglio

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**  
 L'accessibilità al comparto non può avvenire direttamente da strade provinciali, salvo concertazione preliminare con la Provincia