

AVVISO ESPLORATIVO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI “FINANZA DI PROGETTO” PER LA PROGETTAZIONE REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UNA RSA NEL COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15, D. LGS. 18 APRILE 2016, N. 50.

Allegato 1 – Estratti area di intervento sulla quale dovrà sorgere la RSA:

- Inquadramento urbanistico. Estratto NTA – Documento di Piano della seconda Variante generale al PGT;
- Individuazione catastale: Estratto Catasto Fabbricati – sezione NCT.

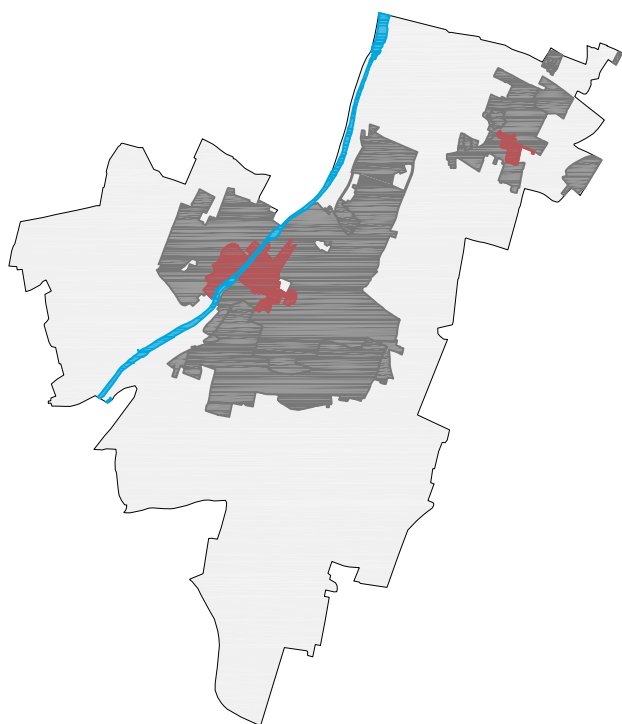


COMUNE DI PALAZZOLO S/O

Seconda Variante Generale al **PGT**

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

DDP PDR PDS VAS



SINDACO

Avv. GABRIELE ZANNI

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

Ing. FRANCESCO MARCANDELLI

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA E SUAP

Arch. GIOVANNI PICCITTO

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. 58 del 21/12/2021

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. 14 del 30/04/2022

TITOLO:

**Norme Tecniche di Attuazione
modificato a seguito di controdeduzioni**

ELABORATO:

Allegato C

SCALA:

-

DATA:

Aprile 2022

FASE:

Approvazione

REVISIONE:

1
2
3
4

DATA:

GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

Ing. Cesare Bertocchi

PIANOzero
progetti

25081 Bedizzole (BS) - via Palazzo, 5
e-mail: info@pianozeroprogetti.it

Collaboratori

Dott. Pian. Alessio Rossi

Ing. Ilaria Garletti

Pian. Alessandro Martinelli

Dott. Pian. j. Marco Piantoni

ASPETTI GEOLOGICI

Dott. Geol. Laura Ziliani

Ing. Antonio Di Pasquale

Ing. Giuseppe Rossi

ASPETTI QUALITA' DEI SUOLI
(CARTA CONSUMO DI SUOLO)

Dott. For. Eugenio Mortini

(Studio Tecnico Associato Habitat 2.0)

PGT vigente (Prima Variante Generale al PGT - 2017) redatto da

RTP Dott. Arch. Giorgio Rovati, Dott. Arch. Stefania Baronio, Dott. Ing. Federico Giustacchini

Art. 44 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 A – RECUPERO EX ITALCEMENTI - AREA A SERVIZI PUBBLICI NUOVA RSA

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 49 delle presenti NTA.

1. Destinazione prevalente: Servizi pubblici – SP3 Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)

2. Estensione: 12.961,00 mq (salvo rilievo topografico)

3. Localizzazione: L'ambito di trasformazione urbanistica è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia – Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico, dalla roggia Fusia e dalla pista ciclopedonale Urago - Paratico, in lato ovest, dall'ambito fluviale e in lato nord dall'Ambito di trasformazione n. 12 B, dal quale il presente Ambito deriva. In particolare, l'area compresa nell'ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) e costituisce la parte iniziale, sostanzialmente pianeggiante, del comparto dell'ex cementificio Italcementi, ormai dismesso da anni.

4. Utilizzazione-Conformazione: L'area compresa nell'ambito n. 12 A è sita su un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva la parte iniziale del cementificio Italcementi. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto dell'area deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07/04/2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, sono stati realizzati unicamente:

1. per quanto concerne gli interventi di indagine ambientale, venivano predisposti un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21 gennaio 2011 – protocollo 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 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;
2. per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, sono stati rilasciati ed attuati l'Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28/05/2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interno del comparto ed i Permessi di Costruire n. 327/2007, del 13 maggio 2008, ed il Permesso di Costruire n. 178/2008, del 4 agosto 2008 del 5 agosto 2008, per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interno del comparto;
3. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che in data 3 dicembre 2015 è stata 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, Ordinanza successivamente modificata con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016. 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;

4. l'area interessata dall'Ambito è stata oggetto di un accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato con DCC in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021, finalizzato in sintesi a:

- incentivare il recupero del Comparto dell'ex cementeria Italcementi, individuandolo tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i., individuazione effettuata con DCC in data 26/11/2020 – n. 52;
- ridefinire nell'ambito dello stesso comparto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, considerato che in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con DCC in data 22/03/2005 - n. 27, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione che si ribadisce non è avvenuta, se non limitatamente ad interventi di indagine e pulizia ambientale e alla demolizione di alcuni fabbricati;
- ripianificare pertanto il comparto stesso, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);
- per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova RSA, con la relativa area di pertinenza, nella parte sud del comparto stesso;
- acquisire pertanto al patrimonio pubblico, il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 quale area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di una nuova RSA.

5. Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, 3I, fattibilità con consistenti limitazioni.

6. Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta e 3: media.

7. Vincoli e/o limitazioni d'uso: L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia – Bergamo e per Paratico.

8. Attuazione: Progetto di opera pubblica.

L'intervento potrà essere attuato attraverso modalità di partenariato pubblico privato e/o altre procedure di iniziativa pubblica. Il progetto di opera pubblica e/o di partenariato pubblico/provato, dovrà comprendere la valutazione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 c.3 "Disposizioni in materia di impatto acustico" Legge 26 ottobre 1995, n. 447. Fino all'approvazione del progetto di opera pubblica per la realizzazione della nuova RSA, per gli immobili esistenti nell'AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde

urbano di salvaguardia (VUS). Per l'attuazione dell'ambito dovranno essere confermati gli esiti delle indagini ambientali già svolte e richiamate al precedente punto 4. Dovrà inoltre essere sviluppato lo studio per l'accessibilità all'area e all'adiacente Ambito 12 B, nei confronti del quale deve essere garantita idonea viabilità di accesso. Infine il progetto dovrà essere corredato dalla valutazione del clima acustico.

9. Destinazioni principali: Servizi pubblici – SP3 “Attrezzature di interesse comune” - Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA).

10. Destinazioni complementari/compatibili: altri servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Destinazioni escluse: tutte ad eccezione dei servizi pubblici e di interesse pubblico. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

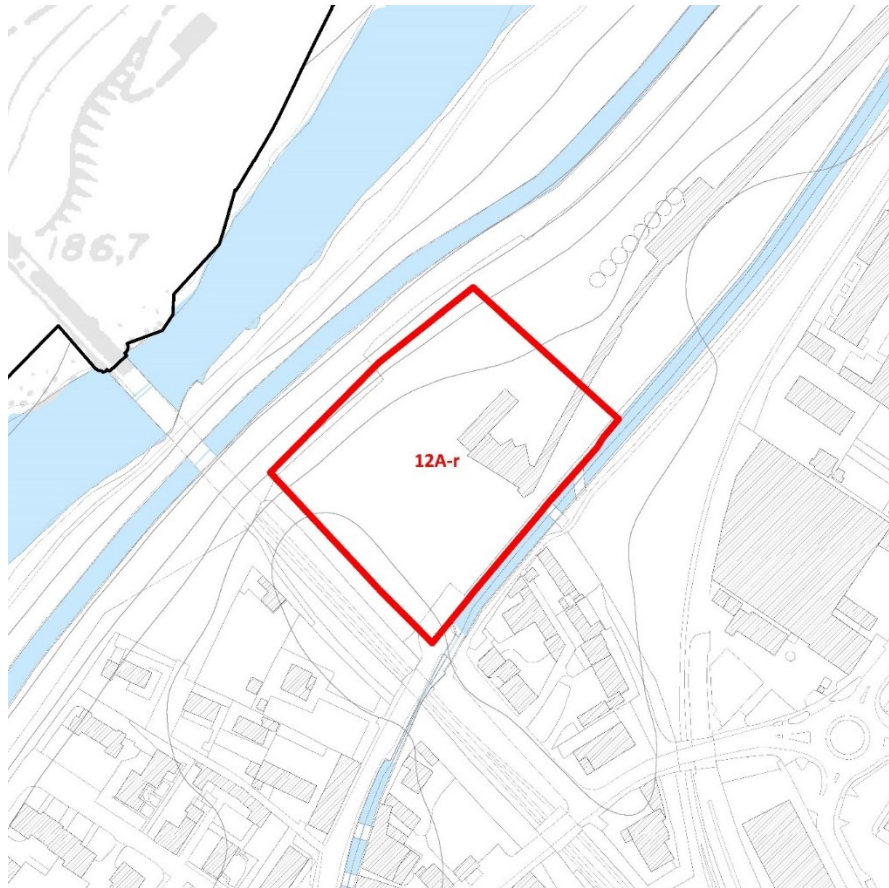
12. Indici e parametri:

- a. Superficie territoriale (St): 13.000,00 mq (salvo rilievo topografico)
- b. 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.

13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale:

L'Ambito è interamente destinato a Servizi pubblici – SP3 Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), da attuarsi tramite un progetto di opera pubblica e/o attraverso modalità di partenariato pubblico privato e/o altre procedure di iniziativa pubblica. In sede di tale progetto di opera pubblica dovranno essere previste e progettate la viabilità per l'accesso all'area, la dotazione di verde e parcheggi pertinenziali della suddetta RSA. Stante la destinazione complessiva a servizi pubblici non è prevista la corresponsione dello standard di qualità.

Si dovrà prevedere la redazione, da parte di tecnico qualificato in materie ambientali, di un progetto del verde idoneo al rafforzamento della Rete Ecologica, con un particolare focus sugli aspetti afferenti le residue naturalità dei luoghi e come migliorarle e implementarle.

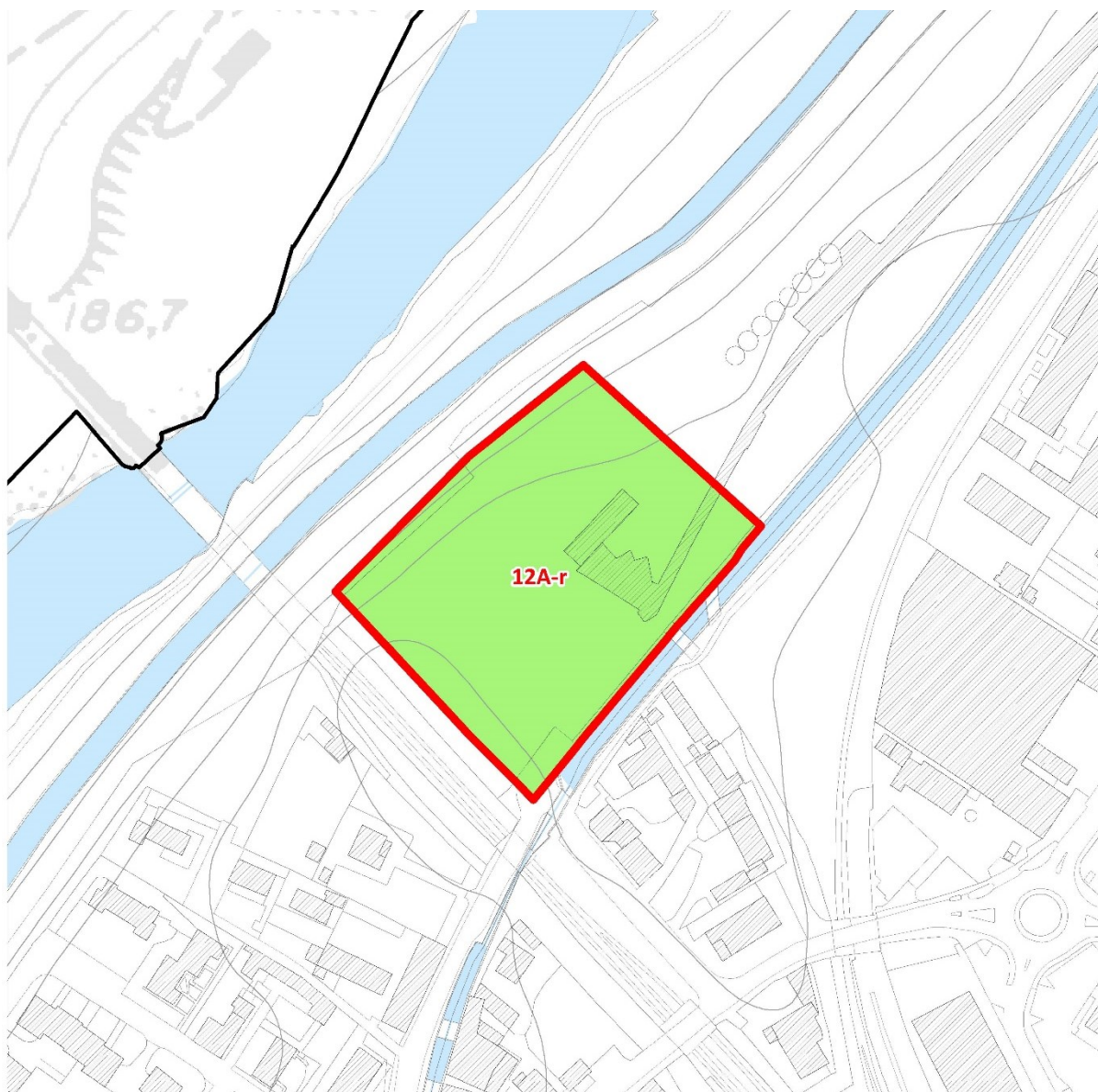


Estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

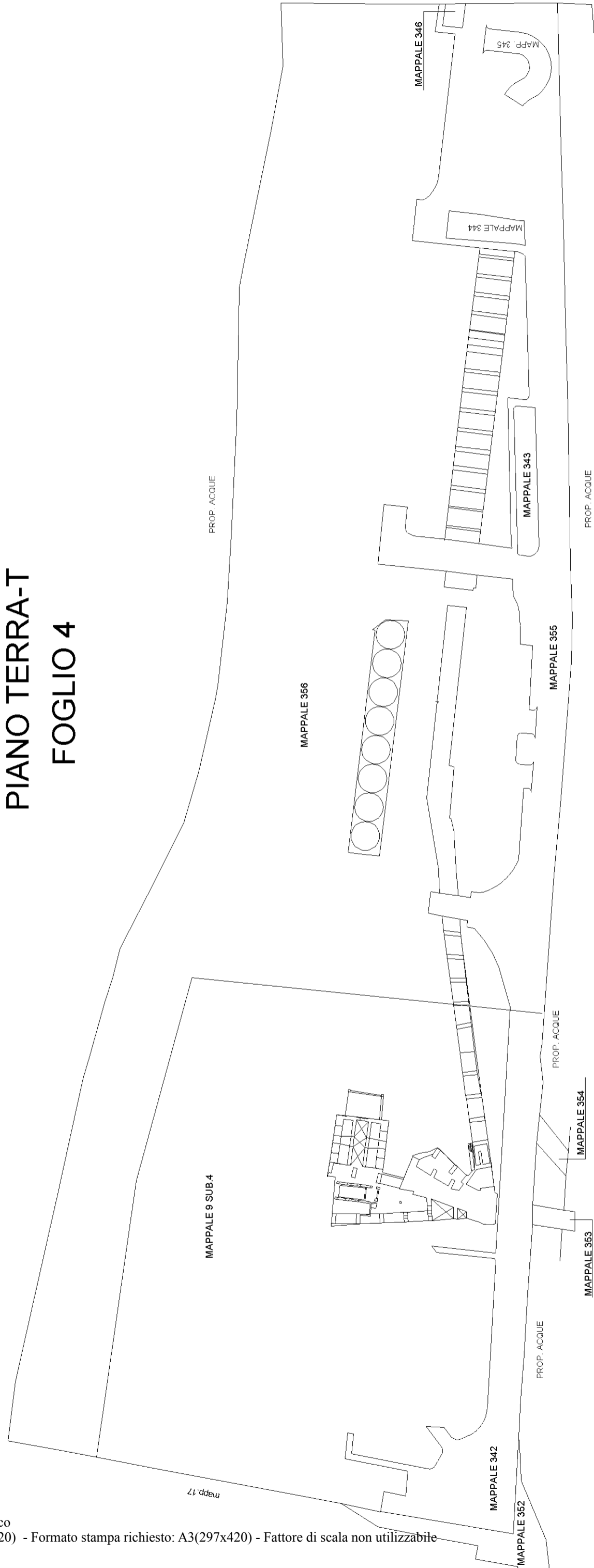
-  Residenziale
-  Produttivo - Terziario - Direzionale
-  Commerciale
-  Indifferenza funzionale
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico
-  Verde mitigativo
-  Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

1

PIANO TERRA-T FOGLIO 4



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Lissana Piergiovanni	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 02865
Comune di Palazzolo Sull'oglio	Sezione: NCT	Foglio: 4	Protocollo n. BS0027330	del 09/03/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 23267 del 25/02/2021 scala 1 : 1000		

2

PIANO TERRA-T FOGLIO 43

