



COMUNE di OSPITALETTO

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

PROGETTISTI:

Prof. Ing. Maurizio Tira

Arch. Paolo Monaci

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Roberta Arrigoni

ANALISI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE:

Arch. Stefano Loda

Arch. Veronica Medda

ANALISI DEI VINCOLI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E INDAGINE SUL SISTEMA SOCIO ECONOMICO:

Pianificatore Territoriale

Livia Severgnini

SISTEMA RURALE E RETE ECOLOGICA COMUNALE:

Dott. Agronomo Giampietro Bara

COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale

Alessandra Duina

STUDIO DEGLI ITINERARI PEDONALI-CICLABILI:

Arch. Aurelio Pezzola

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Ing. Elisa Di Dio

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO:

Ing. Nicola Musati



DOCUMENTO DI PIANO

DP 30 OBIETTIVI E CRITERI SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

NOVEMBRE 2014

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Fabio Gigola

IL SINDACO
Arch. Giovanni Battista Sarnico

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n°del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n°del.....

PUBBLICAZIONE BURL

n°del.....

INDICE

Art. 1	Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio	2
Art. 2	Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità	2
Art. 3	Obiettivi del Documento di Piano	3
Art. 4	Contenuti ed elaborati del documento di piano.....	5
Art. 5	Il Piano dei Servizi. Criteri e modalità per la definizione e la valutazione degli standard 7	
Art. 6	Il Piano delle Regole: contenuti e prescrizioni	8
Art. 7	Perequazione urbanistica.....	9
Art. 8	Criteri d' incentivazione	9
Art. 9	Criteri di compensazione	10
Art. 10	Criteri di compensazione ecologica preventiva	10
Art. 11	Definizioni dei parametri e indici urbanistici	11
Art. 12	Classificazione delle destinazioni d'uso	12
Art. 13	Ambiti di trasformazione	20
Art. 14	Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)	21
Art. 15	Disciplina delle classi di sensibilità paesistica	24
Art. 16	Condizioni di sostenibilità ambientale del piano	25
Art. 17	Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del pgt.....	26
Art. 18	Norme geologiche di attuazione	26
Art. 19	Norme per la tutela dei corsi d'acqua.....	27
Art. 20	Zonizzazione acustica	27
Art. 21	Attuazione del PGT.....	27
Art. 22	Piani di settore	28
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29

ART. 1 PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Ospitaletto si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale nel rispetto delle peculiarità storiche, insediative, produttive, ambientali e paesaggistiche locali ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione di livello regionale e provinciale.

In particolare le finalità del Documento di Piano del PGT di Ospitaletto sono perseguite aderendo ai principi di partecipazione, attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, alla composizione della popolazione, alla sostenibilità dello sviluppo, alla valorizzazione delle risorse economiche locali ed al risparmio del suolo agricolo e naturale.

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, c. 3, lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i., non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E LORO VALIDITÀ

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano (DP),
- il Piano dei Servizi (PS),
- il Piano delle Regole (PR).

Sono inoltre strumenti di pianificazione comunale i Piani attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

I contenuti del PGT si traducono in elaborati grafici e testuali, di valore conoscitivo e progettuale/prescrittivo.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale quindi la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni contenute nel PR.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati, prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di valore conoscitivo; la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati progettuali/prescrittivi;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali/prescrittivi.

Le tavole a scala 1:5.000 e maggiore, si basano sulla restituzione cartografica del rilievo aerofotogrammetrico nell'ultimo aggiornamento disponibile (collaudo del 2012).

Lo studio dell'Assetto geologico, idrogeologico e sismico costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

ART. 3 OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per realizzare gli obiettivi generali, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Gli obiettivi generali che il Piano di Governo del Territorio del comune di Ospitaletto intende perseguire sono:

- contenere il consumo di suolo libero, compensando ecologicamente le eventuali trasformazioni previste;
- sviluppare e potenziare la realtà produttiva ed economica a sostegno dell'occupazione;
- incentivare la valorizzazione del centro storico, la riqualificazione del contesto consolidato e la ridefinizione delle aree convenzionate e non ancora edificate;
- assicurare adeguata dotazione, qualità e accessibilità ai servizi, per tutte le tipologie di utenze;
- razionalizzare il sistema della mobilità, promuovendo scelte sostenibili, al fine di integrare la qualità dell'ambiente urbano;
- recuperare situazioni di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza ad un progressivo depauperamento della biodiversità;
- garantire un'adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali, dell'identità storica e del paesaggio;
- favorire la crescita di una cultura orientata alla sostenibilità ambientale, in termini di risparmio idrico ed energetico.

Tali obiettivi generali si concretizzano, tra l'altro, nelle seguenti azioni:

- controllare qualitativamente e quantitativamente lo sviluppo insediativo, attraverso la realizzazione di due nuovi ambiti di trasformazione residenziale, individuati in aree di completamento del tessuto urbano, anche allo scopo di riqualificare la viabilità esistente;
- confermare le aree previste per alloggi di edilizia sociale;
- favorire, con opportune semplificazioni, il recupero e la rivitalizzazione del centro storico;
- favorire, con incentivazioni volumetriche, il recupero e la rivitalizzazione del tessuto urbano consolidato;
- riqualificare l'intera area posta a sud dell'abitato del comune, in fregio alla linea ferroviaria, attraverso la creazione di un mix funzionale a prevalenza produttivo con una quota di residenziale ed una di terziario/direzionale (ATp1);
- riconvertire da un punto di vista funzionale un'area già destinata ad insediamento agricolo attualmente dismesso, allo scopo di riqualificare l'area stessa e, in subordine, la viabilità esistente (ATp2);
- rivalorizzare lo scalo ferroviario per incentivare l'intermodalità ferro-gomma, tramite Programma Integrato di Intervento (PII);
- valorizzare il commercio di vicinato creando un "Centro Commerciale naturale" nel centro storico;

-
- incentivare la tutela e il recupero delle componenti del paesaggio storico culturale, con particolare attenzione alla viabilità storica e ai luoghi della storia;
 - razionalizzare e riqualificare il centro storico e il tessuto urbano consolidato, potenziando parcheggi e spazi pubblici;
 - favorire, con opportune semplificazioni, il recupero e la rivitalizzazione del centro storico;
 - implementare le aree destinate allo sport;
 - inserire nuovi servizi di carattere pubblico (sede per i servizi socio-sanitari);
 - incrementare o razionalizzare i parcheggi ed il verde pubblico;
 - favorire la riqualificazione urbanistica della piazza del Mercato, della piazza San Rocco, della piazza Aldo Moro e della stazione ferroviaria, valorizzando l'asse centrale nord-sud;
 - integrare il sistema viario esistente, attraverso la realizzazione di una strada che collega Via Brigate Alpine con Via Allende, al fine di garantire una maggiore accessibilità al centro urbano e alla zona nord del comune, per chi proviene dallo svincolo autostradale (ATr1);
 - integrare il sistema viario esistente, attraverso il completamento della viabilità tra via S Antonio e via IV Novembre e la realizzazione di una rotatoria posta all'incrocio tra Via Allende, via S. Antonio, via Rizzi e la strada di progetto prevista all'interno del comparto (ATr2);
 - migliorare la viabilità interna con la connessione tra il sottopasso ferroviario esistente e la ex SS 11 (ATp1);
 - potenziare la rete ciclo-pedonale urbana, come rete di importanza primaria per l'accessibilità ai servizi;
 - potenziare la rete ciclabile extraurbana, quale infrastruttura di fruizione paesistica di interesse sovra locale;
 - favorire l'inserimento di elementi di mitigazione ambientale nelle situazioni critiche esistenti derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture che interesseranno il territorio (TAV, BreBeMi, allargamento SP 19), con la previsione di meccanismi per il calcolo dei costi reali delle infrastrutturazioni e di compensazione preventiva delle trasformazioni sullo stato di naturalità dei terreni;
 - inserire il comune in un contesto più ampio di parco sovracomunale, in particolare il parco Agrario della Franciacorta (quale Parco Locale di Interesse Sovracomunale);
 - favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi, anche individuando una rete di percorsi storico-culturali, con attrezzature ciclo-pedonali;
 - tutelare le componenti morfologiche, simboliche e vedutistiche che contribuiscono alla definizione del paesaggio locale;
 - ricostituire la qualità ambientale e potenziare l'accessibilità dell'area verde a cintura del nucleo storico di Lovernato, anche attraverso la promozione dello spostamento dei tralicci dell'alta tensione;
 - incentivare soluzioni eco-sostenibili e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, al fine del contenimento dei consumi energetici, per il raggiungimento della classe energetica dell'edificio "A", nei nuovi interventi edilizi;
-

- incentivare l'installazione di impianti fotovoltaici, la realizzazione di serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, l'installazione di impianti a pannelli solari termici, la realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini;

sinteticamente illustrate nella Tavola DP 22 del quadro programmatico del Documento di Piano del PGT.

ART. 4 CONTENUTI ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme, definisce ed individua, all'interno dell'intero territorio comunale:

- gli ambiti di trasformazione;
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva,
- le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici,
- le aree destinate all'agricoltura,
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica,
- i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano,
- la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano.

Il Documento di Piano è costituito da elaborati cartografici e relazioni.

Visto il carattere interdisciplinare dello studio, gli elaborati sono stati redatti, oltre che dal gruppo di progettisti del Piano di Governo del Territorio, anche da altri specialisti.

Nel seguito si riporta l'elenco complessivo degli elaborati in ordine logico, distinto in:

- quadro conoscitivo e orientativo: si tratta delle analisi e delle sintesi conoscitive, che non hanno rilevanza progettuale;
- quadro programmatico: si tratta dei contenuti strategici che saranno ripresi negli elaborati progettuali;
- quadro progettuale: esso ha carattere prescrittivo, seppur non influente sul regime dei suoli come tutti contenuti del Documento di Piano.

Quadro conoscitivo e orientativo (non a carattere prescrittivo):

- | | |
|---|-------------------|
| - DP 1 Inquadramento territoriale | (scala 1:10.000) |
| - DP 2 Inquadramento nella pianificazione regionale | (scala 1:300.000) |
| - DP 3 Inquadramento nella pianificazione provinciale | (scala 1:25.000) |
| - DP 3bis Inquadramento nella pianificazione provinciale | (scala 1:25.000) |
| - DP 4 Inquadramento della mobilità ciclabile alla scala territoriale | (scala 1:25.000) |
| - DP 5 Inquadramento della mobilità ciclabile alla scala comunale | (scala 1:5.000) |
| - DP 6 Rilievo fotografico degli elementi del paesaggio agrario | (scala 1:5.000) |
| - DP 7 Uso del suolo | (scala 1:5.000) |

- DP 8 Aree agricole produttive (scala 1:5.000)
- DP 9 Maglia poderale aziende agricole (scala 1:5.000)
- DP 10 Inquadramento nella Rete Ecologica Regionale (scala 1:25.000)
- DP 11 Inquadramento nella Rete Ecologica Provinciale (scala 1:25.000)
- DP 12 Classificazione funzionale delle strade (scala 1:5.000)
- DP 13 Vincoli ambientali, architettonici e infrastrutturali (scala 1:5.000)
- DP 14 Evoluzione del territorio urbanizzato (scale varie)
- DP 15 Individuazione del nucleo di antica formazione (scala 1:2.000)
- DP 16 Tipologie edilizie nel nucleo di antica formazione (scala 1:2.000)
- DP 17 Destinazioni funzionali nel nucleo di antica formazione (scala 1:2.000)
- DP 18 Schedatura degli edifici dei nuclei di antica formazione
- DP 19 Stato di attuazione del PRG vigente (scala 1:5.000)
- DP 20 Componenti del paesaggio fisico naturale ed agrario (scala 1:5.000)
- DP 21 Componenti del paesaggio urbano e storico – culturale (scala 1:5.000)

Quadro programmatico (non a carattere prescrittivo)

- DP 22 Assetto strategico di Piano (scala 1:5.000)
- DP 23 Schema della Rete ecologica comunale (scala 1:5.000)

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- DP 24 Previsioni di Piano (scala 1:10.000)
- DP 25 Previsioni di Piano (scala 1:5.000)
- DP 26 Carta della localizzazione degli allevamenti zootecnici e distanze minime da zone edificabili (Reg. locale d'Igiene ASL Brescia) (scala 1:5.000)
- DP 27 Sintesi delle classi di sensibilità paesistica (scala 1:5.000)
- DP 28 Percorsi ciclabili in progetto alla scala territoriale (scala 1:25.000)
- DP 29 Percorsi ciclabili in progetto alla scala comunale (scala 1:5.000)
- DP 29 *Allegato* Tavola riassuntiva: Percorsi ciclabili in progetto alla
 - scala comunale (scala 1:5.000)
- DP 30 Obiettivi e criteri del Documento di Piano (con schede d'Ambito)
- DP 31 Studio del sistema rurale e strategie per la rete ecologica comunale
- DP 31 bis Studio degli itinerari ciclabili

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

STUDIO GEOLOGICO

(si veda lo studio geologico, idrogeologico e sismico)

ART. 5 IL PIANO DEI SERVIZI. CRITERI E MODALITÀ PER LA DEFINIZIONE E LA VALUTAZIONE DEGLI STANDARD

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di pianificazione e di programmazione in materia di servizi di interesse generale.

Il Piano dei Servizi si compone di una parte analitico conoscitiva, di una parte pianificatoria strutturale e di una programmatica.

La parte "analitico conoscitiva" documenta lo stato dei servizi di interesse generale esistenti in base a caratteri qualitativi prestazionali indicati, al grado di accessibilità e fruibilità, e verifica la domanda esistente e prevedibile operando una selezione in base alle tipologie differenziate di bisogni espressi dai cittadini.

Per i servizi esistenti di proprietà e gestione pubblica i caratteri qualitativi individuati hanno un ruolo prevalentemente descrittivo - conoscitivo, finalizzato in una logica di gestione e programmazione pubblica all'adeguamento di eventuali carenze, alla miglior gestione del servizio e all'utilizzo ottimale delle risorse finanziarie.

Per i servizi e le strutture di interesse generale esistenti di proprietà e/o gestione privata, i parametri e i criteri qualitativi assumono un ruolo prevalentemente descrittivo - valutativo; in base alla presenza di forme di convenzionamento con l'ente pubblico i servizi possono essere computati come standard.

La "parte strutturale" configura il quadro complessivo dei servizi, esistenti e di progetto, in relazione a sistemi infrastrutturale, insediativo e ambientale, e identifica le categorie di servizi di interesse generale che concorrono alla determinazione della dotazione di quantità minime di standard.

Il Piano dei Servizi definisce infine le condizioni minime che dovranno essere rispettate nel contenuto delle convenzioni da stipulare per l'adeguamento, l'ampliamento e la realizzazione di nuove strutture da parte di operatori privati, affinché le stesse possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo degli standard urbanistici.

La "parte programmatica" riguarda i servizi di competenza comunale, precisa le scelte relative alla politica dei servizi e individua le aree e gli interventi da realizzare in un periodo temporale quinquennale, in coerenza con gli altri strumenti programmatici dell'Amministrazione comunale, quali il Programma triennale delle opere pubbliche.

Il Piano dei servizi è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo e orientativo (non a carattere prescrittivo):

- Ps 01 Aree per attrezzature e servizi, infrastrutture e trasporti (scala 1:2.000)
- Ps 02 Analisi quantitativa e qualitativa dei servizi: schedatura

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- Ps 03 Servizi pubblici e di interesse pubblico – previsione - (scala 1:5.000)
- Ps 04 Rete Ecologica Comunale (scala 1:10.000)
- Ps 04bis Relazione Rete Ecologica Comunale
- Ps 05 Norme Tecniche di Attuazione

ART. 6 IL PIANO DELLE REGOLE: CONTENUTI E PRESCRIZIONI

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale. Il Piano delle Regole, sulla base del "quadro conoscitivo e orientativo" del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, ha come contenuti qualificanti:

1. la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
2. la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
3. l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo paesaggistico - architettonico in base alla normativa vigente in materia da sottoporre a specifica tutela
4. l'individuazione delle aree di valore paesistico ambientale ed ecologico
5. l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole inoltre:

- a) recepisce integralmente le norme sulle classi di fattibilità geologica;
- c) recepisce integralmente le norme sulla tutela dei corsi d'acqua;
- d) recepisce integralmente le norme sulla zonizzazione acustica;
- e) recepisce le indicazioni contenute nella Carta della sensibilità paesistica, definendone la relativa normativa.

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone A), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| • PR 01 | Ambiti del tessuto urbano consolidato | (scala 1:5.000) |
| • PR 02a | Ambiti del tessuto urbano consolidato | (scala 1:2.000) |
| • PR 02b | Ambiti del tessuto urbano consolidato | (scala 1:2.000) |
| • PR 02c | Ambiti del tessuto urbano consolidato | (scala 1:2.000) |
| • PR 02d | Ambiti del tessuto urbano consolidato | (scala 1:2.000) |
| • PR 03 | Modalità di intervento nei nuclei di Antica Formazione | (scala 1:1.000) |
| • PR 04 | Norme Tecniche di Attuazione | |

ART. 7 PEREQUAZIONE URBANISTICA

In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il comune di Ospitaletto adotta il criterio di *perequazione urbanistica di comparto*, che trova applicazione nei Piani Attuativi (PA) e negli ambiti di trasformazione residenziale (ATr) e produttiva (ATp).

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It - definito nelle NTA e/o nelle schede d'ambito) all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o dallo strumento attuativo.

L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

ART. 8 CRITERI D' INCENTIVAZIONE

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità.

Negli ambiti residenziali o a servizi, saranno ammesse incentivazioni fino ad un massimo del 5% della volumetria prevista dalle norme di ambito a fronte del conseguimento di risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici ricadenti in Classe "A" o superiore o la ristrutturazione di edifici tesa a conseguire la classificazione energetica "A" o superiore, ai sensi del DGR 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i., da attuarsi nell'ambito di piani attuativi, piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione* non assoggettati a piani attuativi).

Negli *Ambiti Produttivi Consolidati* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad una Superficie coperta (Sc) del 50% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere il 55% di rapporto di copertura, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 30% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

Negli ambiti soggetti ad interventi di riqualificazione urbana mediante Piano di Recupero o strumenti di pianificazione concertata, la potenzialità edificatoria potrà essere incrementata fino ad un massimo del 15% nel caso l'incremento sia destinato a edilizia convenzionata.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lett. b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

Gli incentivi sopra definiti sono cumulabili fino ad un massimo del 15%.

ART. 9 CRITERI DI COMPENSAZIONE

Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.

ART. 10 CRITERI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

Per tutte le trasformazioni del territorio che implicano il passaggio da suolo libero ad urbanizzato, ad esclusione delle infrastrutture, sottoposte a pianificazione attuativa e/o ad atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica si applicherà il metodo della stima del valore ecologico di cui allo Studio Agronomico (parte integrante del presente Piano) al fine di identificare:

- la **perdita ecologica**, ovvero il valore ecologico specifico attribuibile all'area da trasformare, in termini di ettari equivalenti di valore ecologico;
- la **compensazione (risarcimento) ecologico**, ovvero il valore ecologico espresso in ettari equivalenti di valore ecologico dell'opera compensativa.

Il risarcimento ecologico dovrà essere messo in atto con specifico progetto di compensazione ecologica (interna o esterna al comparto) in attuazione della Rete Ecologica Comunale, da presentare unitamente al Piano Attuativo *ai sensi degli artt. 8 e 9 del PdS*.

Tale progetto di compensazione, per ciascun ambito di trasformazione, potrà essere realizzato anche su aree di proprietà di terzi.

L'area compensativa potrà essere oggetto di cessione al comune, a discrezione della Giunta comunale, in sede di approvazione del Piano attuativo.

In ogni caso le aree di compensazione ecologica dovranno essere attrezzate prima della realizzazione delle trasformazioni (con garanzia fidejussoria da rilasciare nell'ambito della convenzione urbanistica) e dovranno essere mantenute dall'attuatore o dagli aventi causa (con garanzia fidejussoria da rilasciare nell'ambito della convenzione urbanistica, per un periodo manutentivo di almeno dieci anni).

Tali aree si aggiungono alla dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico previste dalla legge, ovvero dal Piano dei Servizi, ad esclusione di quelle destinate a verde pubblico, di cui potrà essere calcolato il valore ecologico a fini compensativi e che potranno quindi essere utilizzate ai fini del computo delle aree di compensazione (risarcimento) ecologico. Le aree possono anche essere reperite altrove rispetto al luogo di trasformazione, ma in ogni caso all'interno del comune ove la trasformazione è prevista.

Per i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ove non ne sia certificata l'impossibilità tecnica, si dovrà prevedere l'adozione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche stesse. Tali acque potranno essere utilizzate per usi civili, industriali ed irrigui. Inoltre, per i medesimi progetti, si dovrà realizzare la rete di adduzione in forma duale.

ART. 11 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici da applicarsi a tutti gli interventi, sia di edificazione che di urbanizzazione, disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT (Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole), sono contenute nelle NTA del Piano delle Regole.

ART. 12 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi della L.R.11 marzo 2005, n. 12, art. 51, il PGT indica le destinazioni d'uso principali e quelle non ammissibili delle singole zone del territorio. Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.

Tali destinazioni si distinguono in:

- **ammissibili**, ulteriormente specificate come:
 - *principale*, in quanto qualificante la zona urbanistica,
 - *complementari*, in quanto integrano la destinazione principale,
- **non ammissibili**, in quanto non compatibili con i caratteri della zona urbanistica.

Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso, secondo gli ambiti di competenza.

Si individuano, con finalità del tutto generale e per riferimento di tutti gli articoli delle norme del PGT, le seguenti destinazioni d'uso:

Colonna 1	COLONNA 2	COLONNA 3
categoria urbanistica	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE / SPECIFICAZIONE
RESIDENZA	RESIDENZA ORDINARIA	Alloggi e pertinenze degli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), comprese le residenze protette per anziani
	RESIDENZA COLLETTIVA	Abitazioni collettive per comunità o gruppi, caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (collegi, convitti, foresterie)
	RESIDENZA RURALE	Abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole e zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dalle pertinenze degli alloggi
PRODUTTIVO SECONDARIO	INDUSTRIA ESTRATTIVA	• Estrazione di carbon fossile, lignite, torba • estrazione di petrolio greggio e di gas naturale e servizi connessi, esclusa la prospezione • estrazione di minerali di uranio e di torio • estrazione di minerali metalliferi • altre industrie estrattive (comprese le cave)

	INDUSTRIA MANIFATTURIERA	Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché le mense. Si distinguono in particolare: – industrie alimentari e delle bevande – industria del tabacco – industrie tessili – confezione di articoli di abbigliamento; preparazione, tintura e confezione di pellicce – preparazione e concia del cuoio; fabbricazione di articoli da viaggio, borse, marocchineria, selleria e calzature – industria del legno e dei prodotti in legno e sughero, esclusi i mobili; fabbricazione di articoli in materiali da intreccio – fabbricazione della pasta-carta, della carta e del cartone e dei prodotti di carta – editoria, stampa e riproduzione di supporti registrati – fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio, trattamento dei combustibili nucleari – fabbricazione di prodotti chimici e di fibre sintetiche e artificiali – fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche – fabbricazione di prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi – metallurgia – fabbricazione e lavorazione dei prodotti in metallo, esclusi macchine e impianti – fabbricazione di macchine ed apparecchi meccanici – fabbricazione di macchine per ufficio, di elaboratori e sistemi informatici – fabbricazione di macchine ed apparecchi elettrici – fabbricazione di apparecchi radiotelevisivi e di apparecchiature per le comunicazioni – fabbricazione di apparecchi medicali, di apparecchi di precisione, di strumenti ottici e di orologi – fabbricazione di autoveicoli, rimorchi e semirimorchi – fabbricazione di altri mezzi di trasporto – fabbricazione di mobili; altre industrie manifatturiere – recupero e preparazione per il riciclaggio
--	-----------------------------	---

	PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, CALORE	
	COSTRUZIONI	
PRODUTTIVO TERZIARIO (COMMERCIALE E DIREZIONALE)	ESERCIZI DI VICINATO	Esercizi di vendita con superficie non superiore a 250 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione
	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita inferiore a 2.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione
	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI	Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione
	COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI	a. vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione, comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma e altri articoli b. manutenzione e riparazione di autoveicoli e motocicli
	COMMERCIO AL DETTAGLIO AMBULANTE IN AREE PUBBLICHE	Attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti anche fissati permanentemente al suolo, ma rimovibili (chioschi)
	ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE	Fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti
	ALBERGHI	Di cui all'art. 22 c. 2, lett. a) e all'art. 23 della L.R. 15/2007
	ATTIVITÀ RICETTIVA NON ALBERGHIERA	Case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed&breakfast di cui agli artt. da 32 a 50 della L.R. 15/2007
	ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA	a. Campeggi b. Villaggi turistici C. Aree di sosta
	RISTORANTI E BAR	a. Ristorazione con somministrazione (ristoranti, osterie, trattorie, pizzerie, tavole calde, fast-food, pub) b. Ristorazione con preparazione di cibi da asporto c. Gelaterie e pasticcerie con somministrazione d. Bar e. Caffetterie f. Altri esercizi con somministrazione di bevande g. Mense H. Fornitura di pasti preparati (catering)

	TRASPORTI E SPEDIZIONI	Magazzini e/o depositi e gli spazi per la movimentazione delle merci, i relativi spazi di servizio e di supporto, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi spedizionieri e corrieri
	POSTE E TELECOMUNICAZIONI	a. uffici postelegrafonici b. posti telefonici pubblici c. gestione di reti di telecomunicazioni fissa d. Gestione di reti di telecomunicazioni mobile e. Gestione di reti di trasmissione di programmi radiotelevisivi via cavo, satellite, ripetitori terrestri f. Gestione e monitoraggio di reti di trasmissione dati g. Fornitura di accesso a Internet (Provider) H. Altre attività connesse alle telecomunicazioni
	ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE	a. intermediazione monetaria e finanziaria b. assicurazioni e fondi pensione c. attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria e delle assicurazioni d. attività immobiliari in conto proprio e. attività immobiliare per conto terzi f. noleggio di macchinari e attrezzature senza operatore e di beni per uso personale e domestico g. informatica e attività connesse h. ricerca e sviluppo i. attività legali, contabilità, consulenza fiscale e societaria; studi di mercato e sondaggi di opinione; consulenza commerciale e di gestione j. attività degli studi di architettura, ingegneria ed altri studi tecnici k. collaudi ed analisi tecniche l. pubblicità m. servizi di ricerca, selezione e fornitura di personale n. servizi di investigazione e vigilanza o. servizi di pulizia e disinfestazione P. altre attività di servizi alle imprese
	ARTIGIANATO DI SERVIZIO	a. Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce b. Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza c. Servizi di pompe funebri e attività connesse d. Servizi dei centri per il benessere fisico E. Altri servizi alle famiglie
	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	Uffici dell'amministrazione pubblica, non ricompresi in altre categorie

PRODUTTIVO PRIMARIO (AGRICOLTURA E ALLEVAMENTO)	ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PER LE COLTIVAZIONI AGRICOLE, L'ORTICOLTURA, LA FLORICOLTURA E I SERVIZI CONNESSI AI SENSI DELL'ART. 60 DELLA L.R. LOMBARDIA N. 12/05 E ALLEVAMENTI FINO A 40 QUINTALI DI PESO VIVO ALLEVATO PER ETTARO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA DELL'AZIENDA	• Coltivazioni di cereali e di altri seminativi • Coltivazione di ortaggi, specialità orticole, fiori e prodotti di vivai (anche in serra) • Coltivazione di frutta, frutta a guscio, prodotti destinati alla preparazione di bevande, spezie • Allevamento di bovini e bufalini, produzione di latte crudo • Allevamento di ovini, caprini, equini • Allevamento di suini • Allevamento di pollame e altri volatili • Allevamento di altri animali
	ALLEVAMENTO DI ANIMALI DI CARATTERE INTENSIVO (SUPERIORE A 40 QUINTALI DI PESO VIVO ALLEVATO PER ETTARO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA DELL'AZIENDA)	a. Allevamento di bovini e bufalini, produzione di latte crudo b. Allevamento di ovini, caprini, equini c. Allevamento di suini d. Allevamento di pollame e altri volatili E. Allevamento di altri animali
	CREAZIONE E MANUTENZIONE DI GIARDINI, AIUOLE E SPAZI VERDI	
	SILVICOLTURA E UTILIZZAZIONE DI AREE FORESTALI E SERVIZI CONNESSI	A. Silvicoltura B. Gestione di vivai forestali
	PISCICOLTURA, ACQUACOLTURA IN ACQUE DOLCI E SERVIZI CONNESSI	
SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI PRIMO GRADO	- scuole materne e speciali collegate - scuole elementari - scuole medie inferiori
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: ISTRUZIONE	• licei ed istituti che rilasciano diplomi di maturità • istruzione secondaria tecnica, professionale e artistica

	SECONDARIA DI SECONDO GRADO	
<i>per gli usi di città non residenziali</i>	ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA	
<i>per gli usi residenziali permanenti e per gli usi di città non residenziali</i>	ALTRE ATTIVITÀ DI INSEGNAMENTO	a. Autoscuole, scuole di pilotaggio e nautiche b. Università per la terza età c. Corsi di formazione professionale d. Scuole e corsi di lingua e. Altri servizi di istruzione
<i>per gli usi residenziali temporanei</i>	ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI	a. Ospedali e case di cura generali e specializzate b. Istituti, cliniche e policlinici universitari c. Ospedali e case di cura per lunga degenza
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI	a. Studi medici generici convenzionati o meno col Servizio Sanitario Nazionale b. Ambulatori e poliambulatori del Servizio Sanitario Nazionale e studi medici e poliambulatori specialistici c. studi odontoiatrici d. Servizi veterinari e. Centri di igiene mentale f. Attività professionale svolta da psicologi g. Attività professionali paramediche indipendenti h. Servizi di ambulanza, delle banche del sangue ed altri servizi sanitari i. Altre istituzioni sanitarie senza ricovero
<i>per gli usi residenziali permanenti e temporanei</i>	ATTREZZATURE ASSISTENZIALI	a. asili nido b. ospizi e ricoveri c. comunità terapeutiche
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	ATTREZZATURE SOCIALI	a. uffici pubblici b. sedi di associazioni, organizzazioni politiche, economiche e culturali c. Sedi di attività di organizzazioni di datori di lavoro, federazioni di industria, commercio, artigianato e servizi d. Attività di associazioni, unioni, federazioni fra istituzioni e. Camere di commercio f. Federazioni e consigli di ordini e collegi professionali g. Associazioni professionali h. Sindacati di lavoratori dipendenti i. Sedi di partiti e associazioni politiche j. Sedi di organizzazioni per la tutela degli interessi e dei diritti dei cittadini k. Sedi di organizzazioni che perseguono fini culturali,

		sportivi, ricreativi e la coltivazione di hobby l. Sedi di organizzazioni patriottiche e associazioni combattentistiche m. Sedi di organizzazioni per la cooperazione e la solidarietà internazionale n. Sedi di organizzazioni filantropiche o. Sedi di organizzazioni per la tutela e la promozione del prodotto e del marchio p. Sedi di organizzazioni per la promozione e la difesa degli animali e dell'ambiente q. Sedi di altre organizzazioni associative
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	VERDE SOCIALE	a. verde di vicinato b. verde di quartiere c. parchi pubblici
<i>per gli usi residenziali permanenti e per gli usi di città non residenziali</i>	ATTREZZATURE CULTURALI	a. biblioteche e archivi b. musei e spazi annessi per la divulgazione e l'accoglienza c. sedi espositive, di norma temporanee, non finalizzate alla vendita degli oggetti esposti d. centri di ricerca e. centri congressuali polivalenti
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	ATTREZZATURE RELIGIOSE	- chiese - altri luoghi di culto - oratori - conventi - strutture sportive accessorie all'attrezzatura religiosa - attività delle organizzazioni religiose nell'esercizio del culto
<i>per gli usi residenziali permanenti e temporanei</i>	ATTREZZATURE SPORTIVE	- impianti scoperti per la pratica sportiva; - maneggi; - impianti coperti per la pratica sportiva (stadi, palestre, piscine pubbliche, impianti polivalenti)
<i>per gli usi residenziali permanenti e per gli usi di città non residenziali</i>	ATTREZZATURE RICREATIVE E DI SPETTACOLO	- teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi - sedi radiotelevisive - sale videogames, biliardi e altri giochi non legati a vincite o scommesse - locali da ballo e simili - aree per circhi - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili
<i>per gli usi residenziali permanenti e per gli usi di città non residenziali</i>	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO	
<i>per gli usi</i>	ATTREZZATURE	- impianti di regolazione, adduzione, distribuzione,

<i>residenziali permanenti</i>	TECNOLOGICHE	smaltimento delle acque - centrali di trasformazione, pompaggio, decompressione, - impianti per raccolta e trattamento, di acque si scarico - impianti per trattamento, stoccaggio, trasformazione e trattamento di rifiuti solidi - apparecchiature nonché strutture e impianti tecnologici di stazioni radio base per la telefonia mobile e in generale di impianti per le radiocomunicazioni o radiodiffusioni non direttamente connessi al funzionamento delle unità immobiliari - cimiteri - impianti per la cremazione
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	SERVIZI DI SICUREZZA	Uffici di pubblica sicurezza (forze dell'ordine, protezione civile, VV.FF., e simili)
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	PARCHEGGI A RASO	Comprensivi di corsie e corselli di distribuzione, nonché di spazi accessori strettamente di servizio quali locali cassa e sicurezza
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	AUTORIMESSE (MONO E MULTIPIANO)	Comprensivi di corsie e corselli di distribuzione, nonché di spazi accessori strettamente di servizio quali locali cassa e sicurezza
<i>per gli usi residenziali permanenti</i>	AUTOSTAZIONI	

Negli articoli seguenti, ogni qual volta si normano le destinazioni d'uso non ammissibili, si opererà come segue:

- volendo normare come non ammissibili tutte le destinazioni ricadenti in una categoria urbanistica, di cui alla colonna uno della tabella del presente articolo, si riporterà soltanto detto termine identificante la categoria urbanistica;
- volendo normare come non ammissibili tutte le destinazioni ricadenti nel termine collettivo di destinazione d'uso, di cui alla colonna due della tabella del presente articolo, si riporterà soltanto detto termine collettivo;
- volendo normare come non ammissibili solo alcune destinazioni ricadenti nella descrizione/specificazione delle destinazioni d'uso stesse, di cui alla colonna tre della tabella del presente articolo, si riporteranno espressamente tutte dette destinazioni.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono quelle risultanti dai titoli abilitativi e dalle licenze di abitabilità, agibilità e di esercizio precedentemente rilasciate.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e, solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità.

ART. 13 AMBITI DI TRASFORMAZIONE**13.1 Definizione**

Il Documento di Piano definisce gli ambiti di trasformazione realizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito di trasformazione è indicato con apposito perimetro nella tavola delle “*previsioni di piano*”. I criteri specificatamente riferiti a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definiti nei successivi paragrafi del presente articolo e nelle schede allegate.

13.2 Ambiti di Trasformazione Residenziale

Non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione residenziale

13.3 Ambiti di Trasformazione Produttiva

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:

<i>Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut):</i>	<i>come da schede d'ambito</i>
<i>Rapporto di copertura Rc</i>	<i>50%</i>
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	<i>h/2 con un min di 5,0 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10,0 m</i>
<i>Distanza dalle strade (Ds)</i>	<i>5,0 m</i>
<i>H</i>	<i>12,00 m</i>

Le Schede d'Ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi.

Gli standard dovuti per le attività produttive/artigianali sono pari al 30% della SIp di cui il 10% per standard di qualità finalizzato al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi. Gli standard dovuti per le attività terziarie commerciali sono pari al 150% di SIp di cui il 50% per standard di qualità finalizzato al raggiungimento degli obiettivi stabiliti nel piano dei Servizi.

E' fatto divieto l'insediamento di attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri.

E' fatto obbligo provvedere alla preventiva verifica del rispetto delle CSC nei terreni sull'intera area del comparto, mediante indagini ambientali preliminari, secondo la disciplina di cui al Titolo V parte IV D. Lgs n. 152/2006.

13.4 Contributo di costruzione per interventi ambientali a rilevanza ecologica

L'Amministrazione Comunale, prima dell'approvazione dei piani attuativi che sottraggono superficie agricola, definirà la percentuale di maggiorazione del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali e a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dall'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

ART. 14 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI, capo I, artt. dal n. 87 al 93 della L.R. n°12 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Scopo del presente articolo è quello di “definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento. L'Amministrazione Comunale fa propri gli obiettivi generali delineati dalla norma ed espressi nella circolare illustrativa (D.G.R. 9.7.99 n. 6/44161), nella quale si individua come fine principale la riqualificazione urbana e ambientale, oltre alla volontà di dotare il territorio di servizi e/o infrastrutture di scala comunale o sovracomunale capaci di riequilibrare carenze e/o aumentare la capacità attrattiva e la vocazione turistica del territorio stesso.

Secondo la Legge Regionale 15/2005 e s.m.i., gli obiettivi delle trasformazioni urbanistiche possono essere “palesamente” corredati con modalità di reperimento anche economico, di “standard di qualità aggiuntiva” oltre a quelli minimi di legge, quale forma di “cattura” di una parte del plusvalore legato al beneficio ottenuto attraverso la trasformabilità dei suoli.

I programmi integrati d'intervento sono promossi con la finalità specifica della riqualificazione del territorio, declinato sotto gli aspetti connessi al tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di riferimento (ex comma 1, art. 87 L.R. 12/2005).

In particolare è opportuno evidenziare che gli ambiti di applicazione territoriale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui al comma 1, dell'art. 88 della l.r. 12/2005 e riguardare prioritariamente le aree degradate o dismesse di cui al comma 3-bis, dell'art. 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la cui presenza, soprattutto se collocata all'interno dei centri abitati può compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica generale, la tutela dell'ambiente e della salute pubblica, e, viceversa, il cui recupero può innescare processi virtuosi riguardanti anche aspetti di sviluppo socio- economico complessivo.

Il concetto di riqualificazione è da intendersi nell'accezione più ampia del termine, che prevede effetti di risanamento e di ridisegno urbanistico - edilizio con miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, di dotazione di servizi ed infrastrutture con funzioni “riqualificanti” delle condizioni d'insediamento sul territorio, ivi compresi gli aspetti di valorizzazione delle caratteristiche identificative del medesimo.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta a quegli interventi che, attraverso la concentrazione di funzioni urbane di qualità, riqualifichino e valorizzino gli ambiti urbani limitrofi alle aree di influenza di infrastrutture strategiche e per la mobilità pubblica con la contestuale realizzazione di infrastrutture connesse di completamento (mobilità dolce, parcheggi, ecc.), nonché a quegli interventi volti a riqualificare, in termini di miglioramento dell'immagine urbana e la creazione di infrastrutture per l'accoglienza e la sosta, le principali «porte» di accesso alla città e ai nuclei urbani.

Condizione preordinata è la presenza di aree o immobili degradati o dismesse/i dalla funzione originaria, ma anche di aree previste per insediamenti (anche in parte edificati) o servizi anche in presenza di vincoli espropriativi decaduti (ex commi 1 e 2 art. 88 L.R. 12/2005 e s.m.i.) o inattuabili, nonché di aree destinate ad attrezzature connesse alla mobilità, ad impianti ferroviari, a servizi ed impianti tecnologici, a servizi speciali, di cui sia stata dimostrata l'effettiva dismissione.

La norma pone come condizione necessaria per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento, la previsione e la realizzazione (contestualmente all'intervento complessivo) di una o più infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, specificamente qualificate come «di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale».

Altra condizione per l'approvabilità di un P.I.I. è che il medesimo sia caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi indicati dalla legge:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

I P.I.I. non possono interessare aree o immobili con destinazione agricola non dismessa. Oltre alle condizioni di norma, i progetti di PII devono contenere almeno 2 delle caratteristiche sotto riportate. I criteri di valutazione prioritaria sono relativi alla presenza di un numero maggiore di 2 delle seguenti:

- a. interventi che non prevedano incremento del suolo impegnato dalla pianificazione vigente;
- b. interventi che prevedano la realizzazione di servizi di scala comunale o sovra locale di qualità aggiuntiva di cui al precedente capitolo;
- c. interventi che migliorino le previsioni di piano in relazione al conseguimento degli obiettivi strategici di riferimento dichiarati o che riorganizzino condizioni previste non attuabili;
- d. interventi volti alla riorganizzazione e riqualificazione territoriale, sia dal punto di vista ambientale, che paesistico e insediativo;
- e. interventi che non introducano particolari criticità sul sistema delle reti tecnologiche dimostrando l'assoluto equilibrio delle condizioni ecologico ambientali con particolare riferimento al ciclo dell'acqua;
- f. interventi che prevedano una dotazione completa in loco degli standard primari (parcheggi) e/o la dotazione di verde connesso ad effetti di mitigazione paesistica ed ecologica degli insediamenti di particolare rilievo e portata;
- g. interventi volti a recuperare gli edifici e le aree visibilmente degradate e/o dismesse, in particolare nel centro storico o in ambiti contigui;
- h. interventi che prevedano una ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi migliorativi di aree industriali e artigianali;
- i. interventi volti a sostenere e potenziare le attività commerciali, ricettive o attrattive all'interno del territorio comunale con particolare attenzione a quanto presente all'interno del tessuto urbano;

- j. interventi che prevedano l'aumento del peso insediativo o il cambio di previsione di destinazione in ambiti già impegnati e contigui ad ambiti impegnati utilizzando e ottimizzando gli edifici e le infrastrutture presenti;
- k. interventi che favoriscano gli insediamenti caratterizzati da un mix funzionale e sociale;
- l. interventi che prevedano la realizzazione di edifici inquadrabili almeno nelle classi A o B determinabili con i parametri di cui alla DGR 8/8745 del 22/12/2008 e s.m.i..

Ai fini di una corretta valutazione dei benefici indotti dall'attuazione del P.I.I., oltre alla verifica di coerenza con i contenuti del PGT e nella fattispecie con la verifica della reale necessità di dotazione dei nuovi servizi prospettati, oltre alla verifica generale di coerenza con i contenuti della pianificazione urbanistica sovraordinata, di coerenza con gli strumenti pianificazione paesistica nonché con gli scenari dei diversi ulteriori sistemi territoriali di riferimento (insediativo, mobilità, ambientale), si deve applicare il seguente criterio di tipo economico ai fini di valutare la congruità dei benefici derivanti dalla trasformazione urbanistica.

A tal proposito, oltre al normale concorso finalizzato alla realizzazione degli standard pubblici di servizio all'insediamento previsto, alla realizzazione delle reti e delle infrastrutture, all'attuazione di previsioni eventuali di dotazione per parcheggi pubblici fuori comparto, si ritiene di considerare preminente la valutazione del beneficio pubblico derivante dalla dotazione aggiuntiva di immobili (o risorse) per un servizio di qualità. Secondo questo metodo, la valorizzazione del beneficio economico portato dalla trasformazione costituisce parametro di riferimento per la valutazione di congruità derivante dal concorso per la dotazione della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

Stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione

- Area interessata da trasformazione [mq]	A)
- superficie lorda di pavimento (slp) assegnata [mq]	B)
- Valore dell'edificabilità [€/mq]	C)
- Valorizzazione edilizia complessiva (Cx B) [€]	D)
- Valore unitario dell'immobile attuale (dimesso o area) [€/mq]	E)
- Valore complessivo dell'immobile (dismesso) (Ex A) [€]	F)
- Incremento di valore (D-F) [€]	G)

In considerazione della specificità dell'intervento di trasformazione, nonché del contesto e dell'ambito territoriale da modificare, si può ritenere che un parametro corretto per stabilire l'entità dello standard di qualità possa essere indicativamente del 30% dell'incremento di valore conseguente alla trasformazione o alla modifica dell'assetto pianificatorio e normativo.

Tale indirizzo potrà essere, a scelta dell'Amministrazione Comunale:

- a) corrisposto sotto forma di denaro ed amministrato direttamente dall'Ente, con l'eventuale concorso economico del medesimo per attuare la previsione di dotazione di standard di qualità aggiuntiva;

- b) corrisposto sotto forma di opere direttamente realizzate; in tal caso il riferimento sarà con l'importo "a base d'asta" con incremento, se necessario dei costi tecnici di progettazione dell'opera pubblica, e potranno nell'eventualità e scelta del comune, concorrere le risorse derivanti dalla monetizzazione e dal contributo sul costo di costruzione a patto che l'importo di copertura pubblica risulti secondario rispetto a quelle del proponente privato;
- c) corrisposto anche in parte attraverso la cessione di aree per servizi in aggiunta alle dotazioni di legge.

Gli elaborati a corredo della proposta di P.I.I. saranno definiti con specifica deliberazione della Giunta Comunale, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla DGR 9 luglio 1999 n° 6/44161. L'attuazione di un P.I.I. dovrà contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi.

Il Documento di Piano individua le eventuali aree sulle quali verranno attuati i Programmi Integrati di Intervento, noti al momento dell'adozione. L'eventuale proposta degli stessi o di altri che, rispettando i requisiti di cui al presente articolo, potranno essere proposti anche dopo l'approvazione del PGT, sarà valutata sulla base delle proposte rivolte all'Amministrazione comunale.

Per tutti gli interventi disciplinati da P.I.I. si applicherà il metodo della stima del valore ecologico di cui allo Studio Agronomico (parte integrante del presente Piano) al fine di identificare:

- la **perdita ecologica**, ovvero il valore ecologico specifico attribuibile all'area da trasformare, in termini di ettari equivalenti di valore ecologico;
- la **compensazione (risarcimento) ecologico**, ovvero il valore ecologico espresso in ettari equivalenti di valore ecologico dell'opera compensativa.

Il risarcimento ecologico dovrà essere messo in atto con specifico progetto di compensazione ecologica (interna o esterna al comparto) in attuazione della Rete Ecologica Comunale, da presentare unitamente al P.I.I. ai sensi degli artt. 8 e 9 del PdS.

Tale progetto di compensazione, per ciascun ambito di trasformazione, potrà essere realizzato anche su aree di proprietà di terzi.

Per l'area identificata catastalmente al Fg. 8 Mapp.li 62-72-73-64 il consiglio comunale ha manifestato in sede di accoglimento delle osservazioni, la disponibilità a considerare successivamente l'approvazione del PGT di ricorrere allo strumento PII/SUAP per un diverso assetto dell'area stessa.

ART. 15 DISCIPLINA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT (Tavola DP21).

Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici che privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento,
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

Nel caso gli interventi edilizi e gli ambiti di trasformazione ricadano in classi diverse di sensibilità paesistica, si applica all'intero edificio e all'intero ambito di intervento il valore della classe maggiore.

ART. 16 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PIANO

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale. I vincoli e le condizioni sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

In particolare, per tutti gli ambiti di trasformazione, si dovranno prevedere adeguati sistemi di mitigazione ambientale da interporre tra gli ambiti agricoli esistenti e i nuovi comparti edilizi.

La realizzazione di tutti gli ambiti di trasformazione è subordinata all'acquisizione di una certificazione da parte dell'Ente gestore della fognatura e del sistema di depurazione, attestante che nulla osta all'allacciamento e allo scarico in fognatura degli scarichi indotti dai nuovi interventi e che la potenzialità degli impianti di depurazione in esercizio risulti idonea al recepimento ed alla depurazione degli scarichi indotti. Dovrà inoltre essere messo in atto un impianto di raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e, ove non sia tecnicamente possibile il loro riutilizzo, si dovrà prevedere il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo stesso, o – ancora, in via subordinata – in corpi idrici superficiali.

In tutti gli ambiti produttivi consolidati da riconvertire previsti dal Piano delle regole, la riconversione è subordinata all'accertamento, con oneri a carico del proponente, volto a verificare il rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione nei terreni di sedime, come definite nel titolo V, parte IV, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

In tutti gli ambiti consolidati residenziali ove sia possibile una densificazione, previsti dal Piano delle regole, la realizzazione di nuovi interventi è subordinata all'accertamento, con oneri a carico del proponente, volto a verificare l'esistenza ed il reale vincolo derivante dalle fasce di rispetto degli elettrodotti, come previsto dalla L. 36/2001 e s.m.i. , dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i. , Norma CEI 106-11 anno 2006 e Decreto 29 maggio 2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

ART. 17 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale. Il monitoraggio del Documento di Piano del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

ART. 18 NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Il PGT è supportato da uno Studio geologico del territorio comunale, il quale costituisce parte integrante del presente Piano e strumento di verifica per tutti gli interventi.

L'elaborato DP30 "Obiettivi e criteri del DP" e le NTA del PR sono integrati dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con DGR n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico.

ART. 19 NORME PER LA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Il PGT è supportato dagli Elaborati Tecnico-Normativi del Reticolo Idrico Minore, redatti ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002.

Le norme relative vanno rispettate in ogni intervento sul territorio comunale.

ART. 20 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il PGT assume in materia di zonizzazione acustica le disposizioni normative vigenti, ai sensi della Legge n. 447/95 e successive modificazioni e integrazioni e le risultanze dello studio approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 21 ATTUAZIONE DEL PGT

Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

Il PGT si attua sempre a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista negli ambiti di trasformazione.

Il DP e il PR fissano i parametri di massima degli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo. In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

I progetti dei Piani Attuativi potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulle tavole di PGT e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non vengano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi.

Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT stesso (Tavola DP 22).

Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:

-
- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della Classificazione Acustica del territorio comunale.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

ART. 22 PIANI DI SETTORE

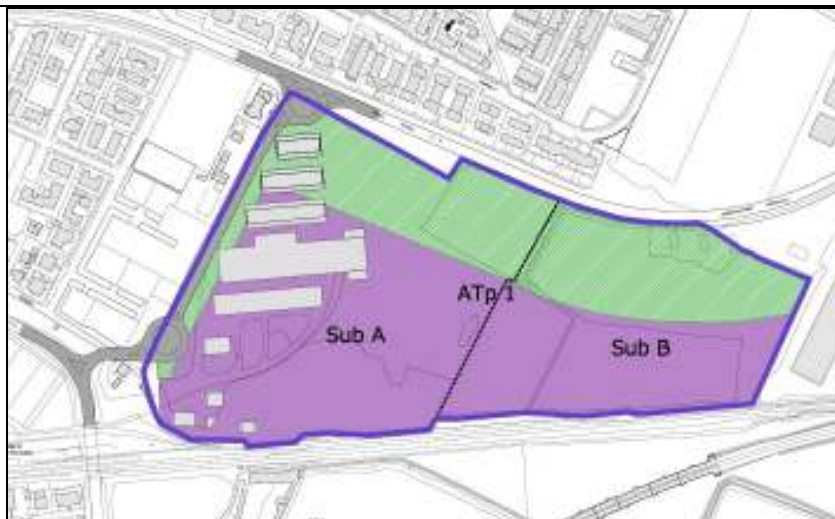
Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune si impegna ad attivare.

In particolare il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003, e del regolamento Regionale n° 6 del 15 febbraio 2010. Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (P.U.G.S.S.), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.

Il Documento di Piano recepisce il Piano di Emergenza Esterno della Ditta Stefana quale azienda a Rischio di Incidente Rilevante (RIR), approvato dalla Prefettura di Brescia in data 25 giugno 2008 Prot. 1490.12A.10.74.1, e allegato al PGT (Allegato "A": *Recepimento del Piano di Emergenza Esterno*) il quale certifica che gli eventi incidentali considerati hanno ripercussioni solo internamente al perimetro aziendale.

Ogni trasformazione o ampliamento di natura edilizia e urbanistica all'interno del perimetro aziendale individuato nel Piano di Emergenza Esterno, sarà soggetto a quanto previsto dal Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334; dal D.M. 9 maggio 2001. e dalla DGR 3753 11 luglio 2012.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE



OBIETTIVI GENERALI

L'ambito ATP 1 si sviluppa a sud dell'abitato del Comune di Ospitaletto, in fregio alla linea ferroviaria, su una superficie complessiva di 142.813 mq ed è articolato in due Sub ambiti. Originariamente, una superficie pari a 78.917 mq era classificata nel PRG come "Zona produttiva artigianale di consolidamento" e parcheggio, mentre la restante parte era destinata a verde agricolo, area per servizi pubblici e fascia di rispetto ferroviario per complessivi 63.983 mq. L'obiettivo di tale ambito di trasformazione è quello di riqualificare l'intera area attraverso la creazione di un mix funzionale a prevalenza produttivo con una quota di residenziale di pertinenza all'attività ed una di terziario/direzionale. A compensazione ambientale di tale trasformazione è prevista la realizzazione di un'ampia fascia alberata, nonché di una nuova viabilità di connessione tra il sottopasso ferroviario esistente e la SP ex SS 11.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'Ambito	142.813 mq
Superficie Comparto A	89.340 mq
Superficie Comparto B	53.473 mq
SUB COMPARTO "A" SUPERFICI E FUNZIONI	
Superficie destinata a "compensazione ecologica preventiva"	27.478 mq
Area per l'ampliamento della viabilità di progetto	5.000 mq (circa)
Ambito per attività produttive/artigianali, terziarie e residenziali	58.340 mq
• SC assegnata per attività produttive/artigianali = 25.000 mq • SIp assegnata = 37.500 mq <i>E' ammessa la destinazione d'uso "multifunzionale" direzionale/terziario, ad esclusione della destinazione commerciale, per un incidenza massima del 50% della SIp ammissibile.</i> Si ammette la realizzazione di edifici residenziali con un massimo di 1 alloggio con SIp ≤ 120 mq per unità produttiva con obbligo di trascrizione di vincolo pertinenziale.	
SUB COMPARTO "B" SUPERFICI E FUNZIONI	
Superficie destinata a "compensazione ecologica"	18.880 mq
Ambito per attività logistica	34.593 mq
• SC assegnata per attività logistica = 10.000 mq	



AREE PER SERVIZI

Le aree per infrastrutture e servizi da cedere/monetizzare sono stabilite in:

- **standard per attività produttiva/artigianale = 30% SIp** di cui 10% per standard di qualità finalizzato al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi.

- **standard per attività terziaria/direzionale = 150% SIp** di cui 50% per standard di qualità finalizzato al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi.

La quota di monetizzazione o cessione dello standard verrà definita in fase di attuazione dei singoli ambiti.

- *limitatamente al comparto "Sub A" standard aggiuntivo = 30% della SIp*

- *limitatamente al comparto "Sub B": standard aggiuntivo = 100% Sc*

La convenzione Urbanistica del "Sub A" dovrà garantire la cessione gratuita delle aree interessate alla viabilità di accesso (circa 5.000mq).

VINCOLI E PRESCRIZIONI

L'attuazione dei comparti Sub "A" e Sub "B", che potranno essere autonomamente convenzionati, è collegata alla realizzazione della viabilità di progetto (collegamento tra la SP ex SS 11 e il sottopasso ferroviario esistente). La realizzazione della strada di previsione sarà a carico del comparto "Sub B" nel limite dello standard aggiuntivo pari al 100% della Sc, standard che potrà essere interamente monetizzato, previa cessione da parte del comparto Sub "A" della necessaria area di sedime (circa 5.000 mq). L'esecuzione della strada comprende sia la formazione del nuovo innesto al sottopasso esistente, che la rotatoria di connessione alla SP ex SS 11. L'attuazione dei comparti potrà avvenire anche in tempi diversi, a condizione che sia garantita la contestuale realizzazione della viabilità strategica di progetto. Nel caso di indisponibilità del sedime stradale, l'Amministrazione Comunale potrà acquisirne la proprietà mediante procedura espropriativa. È vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe di cui alla parte I, lettera a dell'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509. Lo schema viabilistico previsto dalla presente scheda e dagli elaborati di progetto potrà essere modificato in fase attuativa, solo con proposte che l'Amministrazione valuterà migliorative e che garantiranno il raggiungimento degli obiettivi stabiliti nel Piano dei Servizi. Conseguentemente potrà variare l'area destinata alla viabilità pubblica di cui alla presente scheda. Si prevede la creazione di un'ampia fascia di verde alberata a fruizione pubblica come compensazione ecologica preventiva per la trasformazione del suolo. La superficie complessiva delle aree verdi (fascia lungo la SP ex SS11, filare alberato lungo la viabilità di previsione è pari a 46.323 mq. Le aree, che rimarranno in proprietà dei proponenti il PA, dovranno essere piantumate con specie autoctone. Le modalità di realizzazione, il numero delle essenze e il mantenimento delle aree verdi saranno a carico dei soggetti attuatori e definite in convenzione.

Porzione di tale comparto si sovrappone ad una zona individuata come "territori coperte da foreste e boschi ex D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 comma 1, lettera g. Si subordina quindi l'attuazione di tale comparto all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica come prescritto da art. 146 del codice dei beni culturali sopracitato. I proponenti dovranno presentare la documentazione attestante la non sussistenza del vincolo di destinazione connesso a finanziamenti per attività agricola.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media

CRITERI DI INCENTIVAZIONE

Incremento della Sc pari al 5% nel caso di realizzazione di impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 30% della copertura per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas-serra



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie territoriale	39.021 mq
Superficie coperta	50% St = 19.510 mq
Superficie lorda di pavimento	30.000 mq
Altezza	12 m
AREA PER SERVIZI	
Le aree per infrastrutture e servizi da cedere/monetizzare sono stabilite in: standard per attività produttiva/artigianale = 30% Slp di cui il 10% per standard di qualità finalizzato al raggiungimento degli obiettivi del Piano dei Servizi. superficie minima per parcheggi pubblici = 10% Slp. La quota di monetizzazione o cessione dello standard verrà definita in fase di attuazione.	
FUNZIONI INSEDIABILI	
Funzione prevalente	P-produttiva
Funzioni ammesse	R -alloggio di SLP massima di 120 mq per ogni attività produttiva. C.7 - attività di commercio all'ingrosso

OBIETTIVI GENERALI

L'ambito è situato a sud-est del Comune di Ospitaletto, lungo la Strada vicinale della Santella, a ridosso di un'area industriale con la presenza anche di servizi tecnologici. L'area è compromessa e degradata poiché si tratta di un insediamento agricolo dismesso, caratterizzato da numerose tettoie con elevata presenza di amianto. La trasformazione urbanistica prevista nel PGT prevede dunque la riconversione e la bonifica.

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media

CRITERI DI INCENTIVAZIONE

Incremento della Sc pari al 5% nel caso di realizzazione di impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 30% della copertura per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas-serra

VINCOLI E PRESCRIZIONI

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione della viabilità di progetto che prevede la creazione della rotatoria tra le vie Seriola, Trepola e la Strada vicinale della Santella, ed il conseguente ampliamento della viabilità esistente.

L'attuazione delle previsioni del comparto è subordinata alla verifica delle distanze dalle tre linee di elettrodotto, secondo le indicazioni che fornirà l'Ente gestore.

L'attuazione dell'ambito è inoltre subordinata alla bonifica con smaltimento dell'amianto, ad oggi presente sulle tettoie.

Si dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di mitigazione ambientale da interporre tra gli ambiti agricoli esistenti e il nuovo comparto edilizio.

E' fatto obbligo di verifica preventiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti con divieto di realizzazione di edifici che comportino la presenza di persone per più di 4 ore all'interno di tali fasce di rispetto.

Considerando che l'Ambito di Trasformazione ricade in parte all'interno di una fascia di rispetto data dalla preesistenza di un impianto di depurazione in dismissione, si subordina la completa realizzazione dell'intero comparto alla effettiva e definitiva dismissione dell'intero impianto di depurazione comunale.

I proponenti dovranno presentare la documentazione attestante la non sussistenza del vincolo di destinazione connesso a finanziamenti per attività agricola.