



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



RELAZIONE TECNICA

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

modificata 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

0.	INTRODUZIONE	3
1.	TEMI E PROBLEMATICHE DEL RAPPORTO TRA ANALISI E PROGETTO DI PIANO.....	10
2.	IL QUADRO CONOSCITIVO DEL COMUNE DI OSPITALETTO.....	11
3.	I TEMI DI INDAGINE	11
4.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STORICO.....	14
5.	IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE	17
5.1	Il Piano Territoriale Regionale (PTR).....	17
5.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Brescia	19
5.3	Stato d’attuazione del PRG vigente	22
6.	IL SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE.....	23
6.1	Cenni sugli aspetti morfologici, geologici ed idrogeologici	23
6.2	Aspetti naturalistici e paesaggistici	24
6.3	La carta delle classi di sensibilità paesistica (DP 27)	30
7.	IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO LOCALE.....	34
7.1	Fattori demografici e umani	34
7.2	Fattori economici.....	40
7.3	Valutazione delle volumetrie residenziali esistenti	42
8.	IL SISTEMA TERRITORIALE.....	44
8.1	Analisi dei nuclei di antica formazione	44
8.2	Uso del suolo: le trasformazioni negli ultimi due secoli.....	46
9.	MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE.....	49
9.1	Rete viaria e traffico	49
9.2	I vincoli infrastrutturali	53
9.3	Trasporto collettivo extraurbano	53
9.4	Reti ciclo-pedonali e itinerari turistici.....	54
10.	CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OBIETTIVI.....	55
11.	DIMENSIONAMENTO DEL PGT	58
11.1	Elementi di verifica per il dimensionamento del Piano	58
11.2	Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo residenziale del PGT	58
	PIANO DELLE REGOLE	61
1.	CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	62

1.1	Introduzione	62
1.2	Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del PGT	63
2.	I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E GLI EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO E ARTISTICO	64
3.	LE ZONE URBANISTICHE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	65
3.1	Zona B – Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale	65
3.2	Zona C – Ambiti residenziali soggetti a piano attuativo vigente	66
3.3	Zona C/D – Aree produttive di riconversione integrata	66
3.4	Zona D1 – Aree produttive industriali di consolidamento	66
3.5	Zona D2 – Aree produttive artigianali di consolidamento	67
3.6	Zona D3 – Aree produttive di contenimento allo stato di fatto	67
3.7	Zona D4 – Aree produttive soggette a piano attuativo vigente	67
3.8	Zona D5 – Aree produttive industriali da convenzionarsi	67
3.9	Zona D6 – Aree terziarie - commerciali di completamento	68
3.10	Zona PR – Sistema del Parco Rurale	68
3.11	Zona a verde privato	68
3.12	Zona a parcheggio privato	68
3.13	Dimensione minima degli alloggi	69
3.14	Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	69
	PIANO DEI SERVIZI	70
1.	CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	71
2.	IL RILIEVO DEI SERVIZI ESISTENTI.....	71
3.	LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI	73
4.	LA DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE DEI SERVIZI ESISTENTI.....	84
5.	PERCORSI CICLO-PEDONALI	86
6.	LE SCELTE DI PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI	87
6.1	Introduzione	87
6.2	Il computo della capacità insediativa	88
6.3	Le modalità perequative	88
6.4	La compensazione ecologica preventiva	89
6.5	Interventi di Progetto	90
6.6	Quadro economico	91

0. INTRODUZIONE

La Legge urbanistica regionale, L.R. 13 marzo 2005 n. 12, “Legge per il governo del territorio” e s.m.i., si inserisce in un mutato contesto normativo rispetto al processo decisionale di pianificazione e valutazione ambientale del Piano stesso, che non riguarda soltanto la regione Lombardia.

La Legge fa riferimento ad alcuni criteri fondamentali (art. 1 comma 2):

- **sussidiarietà**, intesa sia in senso verticale che orizzontale. La nuova Legge, pertanto, in applicazione del principio costituzionale, prevede l’attribuzione ai Comuni della generalità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, fatta eccezione per quelle di rilevanza regionale e provinciale; inoltre vengono valorizzati ed ampliati gli spazi di libertà e di responsabilità dei cittadini rispetto al ruolo delle istituzioni;
- **sostenibilità** delle scelte di pianificazione, intesa non solo sotto il profilo strettamente ambientale, ma anche sotto il profilo sociale ed economico. Ciò significa che ogni atto di programmazione o pianificazione territoriale deve poter contribuire a garantire una maggiore equità sociale, anche attraverso la diffusione di pari occasioni di sviluppo;
- **flessibilità** della pianificazione territoriale, intesa come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l’eccessiva rigidità prodotta dal precedente modello di pianificazione gerarchico;
- **partecipazione**, intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio.

Tali principi sono la base per la nuova strumentazione urbanistica a tutti i livelli, e dunque anche comunale, visti alcuni problemi generati dal recente sviluppo urbano e le relative nuove domande:

- la *scarsa qualità dell’ambiente*, in termini sia di tutela della risorse naturali che di sicurezza e salute dei cittadini, ha fatto maturare una diffusa richiesta di qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- la *perdita di efficienza e adeguatezza dell’assetto del sistema infrastrutturale*, sia della mobilità che del sistema delle reti infrastrutturali, determina nuova domanda di strategie per dare impulso alla capacità di innovare e garantire la qualità e lo sviluppo economico e sociale;
- la *crescita del sistema insediativo-territoriale* in forma eccessivamente diffusa, richiede uno sviluppo urbano limitato e più compatto.

L’inadeguatezza della dimensione locale della pianificazione rispetto ai sistemi ambientali e territoriali di scala prevalentemente sovracomunale e di area vasta, fa sì che l’applicazione del principio di sostenibilità non sia disgiungibile da quello di sussidiarietà, che si declina in un rapporto non più meramente gerarchico tra i livelli di piano, ma basato sul riconoscimento di campi di competenze.

Tali diversi livelli di competenze si fondano sulla consapevolezza che le scelte di pianificazione urbanistica compiute a livello locale possano produrre impatti (positivi o negativi) sui sistemi territoriali ambientali, insediativi ed infrastrutturali di rango ed estensione sovracomunale.

Al tempo stesso le scelte di indirizzo e strategiche a livello regionale e provinciale determinano scenari a livello locale che richiedono di essere condivisi per poter meglio rispondere alle domande di sviluppo delle comunità localmente insediate ed avere possibilità di successo.

In sostanza, il principio di gerarchia fra soggetti istituzionali e loro strumenti viene sostituito con il principio di concertazione e cooperazione fra enti, rafforzando ed estendendo la convinzione che l'efficacia delle scelte operate dai soggetti istituzionali dipenda principalmente dalla loro condivisione.

Tale esperienza è particolarmente attuale nel contesto della Franciacorta, visto che da anni i comuni dell'area (Ospitaletto si unì ai comuni storici del disciplinare del Franciacorta) si sono uniti per svolgere insieme il monitoraggio ambientale, in vista di una più profonda e strategica collaborazione (si veda il sito www.franciacortasostenibile.org).

Tale esperienza assume un carattere prototipale nell'attuale panorama normativo di riforma dei livelli istituzionali degli Enti locali e delle loro competenze.

Il livello di pianificazione comunale (Piano di Governo del Territorio - PGT) introdotto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. si articola nel **Documento di Piano**, nel **Piano delle Regole** e nel **Piano dei Servizi**.

Il PGT definisce:

- la disciplina d'uso e le trasformazioni del suolo;
- le linee di assetto e sviluppo del territorio;
- gli interventi di tutela, valorizzazione e trasformazione,

in coerenza con la griglia delle condizioni e dei limiti di sostenibilità ambientale e territoriale fissata dalla Provincia attraverso il PTCP ed in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati.

In particolare:

- il **Documento di Piano**, è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali, da valorizzare e da salvaguardare secondo gli esiti della verifica di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni di sviluppo (l'integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale della norma);
- il **Piano delle Regole**, che contiene gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio, soprattutto della città esistente (tessuto urbano consolidato);
- il **Piano dei Servizi**, cui spetta l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nonché il coordinamento con la programmazione economica.

Il **Documento di Piano (DP)** quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate, relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili ed ai livelli di pianificazione/programmazione sovraordinati.

Il Documento di Piano definisce, in primo luogo, la collocazione del Comune nel contesto socio-economico e relazionale della specifica area geografica di riferimento, nonché il quadro conoscitivo del territorio comunale, delineando le opportunità, le problematiche e i vincoli allo sviluppo del Comune.

Su questa base (art. 8 della L.R. n. 12/2005):

-
- definisce il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale e l'assetto geologico, idrogeologico e sismico attraverso appositi studi;
 - individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale e che siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale;
 - determina gli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - determina le politiche di intervento per la residenza, comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale e dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
 - individua gli eventuali ambiti di trasformazione definendone i relativi criteri di intervento e segnatamente il peso insediativo;
 - definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione delle trasformazioni.

Il PGT applicherà parzialmente - in particolare - il metodo dell'incentivazione, il quale consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina detta appunto di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, al fine di promuovere quei progetti che utilizzano fonti di energia alternativa ed il risparmio di risorse ambientali carenti, anche alla luce degli impegni per le Amministrazioni a superare gli obiettivi fissati per l'U.E. al 2020 di riduzione della CO₂ del 20% attraverso l'Attuazione di un Piano d'Azione per l'Energia sostenibile.

Si configura quindi come atto con caratteri prevalentemente strategici e di regia della politica complessiva sul territorio.

L'art. 4 comma 2 della Legge per il governo del territorio precisa che il Documento di Piano, in quanto atto che elabora gli obiettivi strategici e le politiche di sviluppo del territorio comunale, deve essere sottoposto a **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, di cui alla Direttiva 01/42/CE, con la finalità di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, tenendo conto anche della caratterizzazione paesaggistica dei luoghi.

L'applicazione della Valutazione Ambientale al Documento di Piano costituisce una novità introdotta proprio dalla legge per il Governo del territorio. La predisposizione del PGT richiede quindi un significativo cambiamento nell'approccio culturale e nell'uso delle tecniche disciplinari di elaborazione dei piani, in quanto il processo di valutazione della sostenibilità deve integrarsi nel principio pianificatorio fin dal suo inizio, diventarne parte integrante, rappresentarne un decisivo fattore di governance e di legittimazione delle scelte.

L'integrazione della dimensione ambientale nella pianificazione deve essere effettiva, a partire dalla fase di impostazione fino alla sua attuazione e revisione, sviluppandosi durante le fasi principali del ciclo di vita del piano:

- orientamento e impostazione;

- elaborazione e redazione;
- consultazione, adozione e approvazione;
- attuazione, gestione, monitoraggio.

La sequenza delle fasi di un processo di pianificazione, esposta nella figura seguente richiama il processo di elaborazione dei contenuti di ciascuna di esse sistematicamente integrate con la valutazione ambientale, indipendentemente dalle possibili articolazioni procedurali e dalle scelte metodologiche che verranno operate.

Il filo rosso che collega le analisi/elaborazioni del piano e le operazioni di VAS appropriate per ciascuna fase, rappresenta la dialettica fra i due processi e la stretta integrazione necessaria all'orientamento verso la sostenibilità ambientale.

La dialettica fra attività di analisi e proposta di piano e attività di VAS deve essere reale: entrambe devono godere di pari autorevolezza e di comparabile capacità di determinazione.

Le previsioni contenute nel Documento di Piano, in quanto espressioni della strategia complessiva di sviluppo delineata dal PGT, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

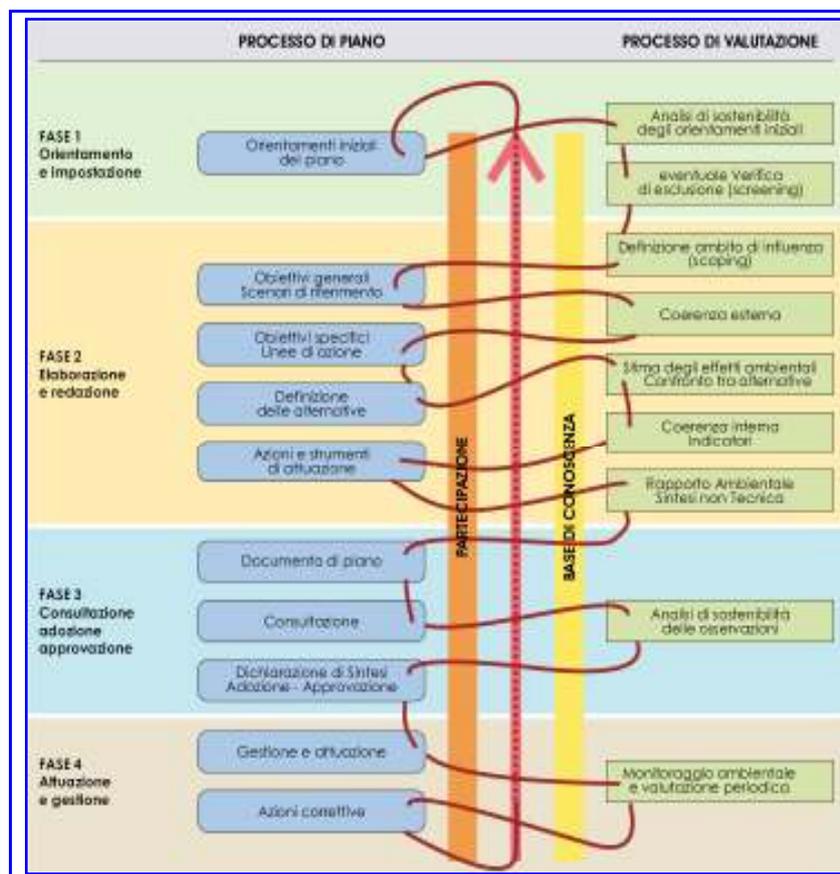


Figura 0.1 - La sequenza delle fasi di un processo integrato di pianificazione e valutazione
[Fonte: Progetto ENPLAN – Regione Lombardia]

Il **Piano delle Regole (PR)** si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale e di riferimento per la gestione dei tessuti urbani consolidati.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Anche il PR concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il piano riguarda, dunque, sia le parti di territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti inclusi nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Per quanto riguarda gli ambiti del tessuto urbano, il Piano delle regole fa riferimento ad alcuni temi strategici del PGT, quali il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione, la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici, il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio.

Il Piano delle Regole è lo strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, assicurando l'ottimale integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

In particolare, con riferimento ai nuclei di antica formazione, il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Con la L.R. 12/05, il **Piano dei Servizi (PS)**, strumento già noto alle amministrazioni comunali in quanto introdotto dalla Legge urbanistica regionale 1/2001, acquista valore di atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi. Esso rappresenta uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale deve perseguire.

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione, per quanto concerne l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche, e anche al fine di assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione fra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutte le tipologie di utenze. Proprio in questo senso il Piano determina importanti ricadute in termini di disegno del territorio, in quanto struttura portante del sistema urbano e, in particolare, dello spazio pubblico della città.

Il Piano dei Servizi deve garantire la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica (novità introdotta dalla legge regionale) e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato. Tale obiettivo deve essere raggiunto tramite l'analisi dei requisiti di qualità, fruibilità e accessibilità delle strutture esistenti, la programmazione economica degli interventi previsti.

Il Piano, basandosi sul quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e su ulteriori dettagliate indagini sulla situazione locale dei servizi, deve in particolare:

- inquadrare il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi, al fine di valutare la presenza di un livello minimo di servizi, anche in funzione dell'individuazione delle priorità d'intervento;
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio, al fine di elaborare un progetto complessivo che abbia come presupposto la conoscenza approfondita dei servizi, pubblici e di interesse pubblico, esistenti sul territorio, in termini quantitativi e qualitativi (fruibilità e accessibilità); per una corretta e completa ricognizione dell'offerta è opportuno considerare il servizio offerto quale integrazione di due diverse componenti: l'attrezzatura e l'attività;
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi, tenendo conto delle specificità del territorio e delle caratteristiche della popolazione che vi abita; l'azione di programmazione deve essere guidata dalla capacità di adattare i servizi alle esigenze specifiche;
- confrontare l'offerta e la domanda per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze, al fine di effettuare un bilancio analitico della situazione dei servizi presenti nel territorio;
- determinare il progetto e le priorità di azione: il confronto fra offerta e domanda permette di creare soluzioni adatte al territorio e di identificare le priorità di intervento.

Gli ultimi due strumenti analizzati, anche se sono stati congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto devono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione.

Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in essi trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente. La conformazione dei suoli (regime giuridico) avviene attraverso il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i Piani Attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento.

Accanto alla chiarezza nell'identificazione degli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione (dichiarati nel Documento di Piano e perseguiti in tutte e tre le componenti del Piano), un altro aspetto fondamentale del PGT è rappresentato dal nuovo significato che nel processo di pianificazione assume la costruzione del **Quadro conoscitivo (QC)**.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio, anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve mutare: le analisi delle realtà territoriali, anche alla scala comunale, devono assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione e modificandone le modalità di rappresentazione.

Il QC assume valore di studio approfondito del territorio in esame condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.), funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà.

Un approccio, pertanto, necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del Piano; in questo senso l'integrazione della procedura di VAS, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale.

L'interdisciplinarietà del gruppo di lavoro è testimoniata dai corposi approfondimenti conoscitivi, contenuti in parte anche nella presente relazione e nei suoi allegati. In particolare:

- gli approfondimenti sui vincoli e sul sistema socio-economico, redatti dal Dott. Livia Severgnini;
- lo studio degli itinerari ciclabili, redatto dall'Arch. Aurelio Pezzola;
- lo studio del sistema rurale e le strategie per la rete ecologica comunale, redatto dallo studio Zea del Dott. Agr. Gianpietro Bara;
- lo studio del nucleo di antica formazione, redatto dallo studio associato degli Arch. Stefano Loda e Veronica Medda;
- il Piano Generale dei Servizi del Sottosuolo, redatto dall'Ing. Nicola Musati;
- la Valutazione Ambientale Strategica redatta dall'Ing. Elisa Di Dio.

Il QC acquisisce nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del PGT: le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare su (e contestualmente misurarsi con) un patrimonio conoscitivo costituito da un sistema di analisi continuamente aggiornato, condiviso e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento. Una condizione che può senz'altro facilitare, in prospettiva, l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivisi e favorire, nell'ambito della dimensione regionale, logiche di maggior integrazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale.

Al QC devono far riferimento le considerazioni sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi e, pertanto, esso deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche afferenti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole. Nondimeno, vista la peculiarità dell'analisi sui servizi pubblici e di uso pubblico, il Piano dei Servizi è corredato da un proprio approfondimento di analisi dei servizi esistenti, opportunamente schedati.

Visto lo stratificarsi di conoscenze e di banche dati, al fine di snellire il processo conoscitivo e concentrare gli sforzi sulla fase progettuale, l'uso di banche dati pubbliche (in particolare il GeoPortale della Regione Lombardia) è stato assunto quale metodo di lavoro.

Da ultimo giova ricordare che il Piano costituisce strumento di indirizzo per i Programmi Integrati di Intervento e per le iniziative promosse tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive, in modo da permettere la flessibilità gestionale nel rispetto dei principi di qualità espressi dal Piano.

1. TEMI E PROBLEMATICHE DEL RAPPORTO TRA ANALISI E PROGETTO DI PIANO

Si ritiene di particolare importanza evidenziare alcuni noti problemi teorici che oggi vengono considerati quale spunto di riflessione per l'organizzazione di un sistema di conoscenze di base utile alla stesura di strumenti urbanistici:

- la *modificazione della società* anche nei suoi aspetti umani ed economici (si pensi al progressivo invecchiamento della popolazione) e la sempre crescente richiesta di servizi sociali in genere, con le conseguenze che ne derivano in materia di programmazione delle strutture, di destinazione delle risorse e di organizzazione anche territoriale;
- il necessario *contenimento del consumo di nuovi suoli agricoli o naturali*, condizione imprescindibile non solo per la sostenibilità ambientale del piano, ma anche per la sostenibilità economica delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- *l'attenzione alla qualità della vita*, che deve estendersi anche all'ambiente quotidiano, essendovi coinvolta profondamente la salute fisica e psichica dell'uomo stesso;
- l'accresciuta *sensibilità nei confronti del processo programmatico*, come momento di impegno al perseguimento di alcuni obiettivi prioritari, quali il *rispetto per l'ambiente*, che va considerato non solo per le valenze economiche, ma anche per i possibili rischi di degrado e per i risvolti che si possono avere sull'uomo.

Sono peraltro ad oggi ancora irrisolti alcuni problemi (aggravati dalla attuale situazione urbanistica), che aprono ad una necessaria riflessione circa la necessità di adeguamento dei temi e delle modalità di approfondimento conoscitivo del territorio:

- il tema del "tempo" e, quindi, della flessibilità, o meglio ancora dell'adattabilità del Piano nel tempo alle evoluzioni economico-sociali; la necessità cioè di adeguare costantemente le previsioni e le normative alle esigenze che, come noto, sono in continua e veloce evoluzione;
- il tema "ambientale", che ormai non può essere risolto solo tramite apposizione di vincoli più o meno rigidi che risultano essere sempre aggirabili; occorre invece che gli aspetti ambientali siano al centro della progettazione urbanistica e dell'attenzione amministrativa, sia per le peculiarità proprie del territorio, che per ragioni di tipo sociale ed etico-morali, che la questione ambientale assume come problema di interesse pubblico: la conoscenza delle peculiarità ambientali di un territorio diventa quindi un presupposto indispensabile per una efficace pianificazione;
- il tema, assolutamente centrale e prioritario, della "qualità", intesa come qualità urbanistica, architettonica, edilizia ed in genere come qualità della vita; si pone, cioè, la necessità di introdurre ed adottare uno strumento pianificatorio efficace e puntuale.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL COMUNE DI OSPITALETTO

La redazione dello strumento di pianificazione comunale prevede una fase di composizione del quadro conoscitivo (QC) sia a livello locale, relativamente al territorio comunale, che a livello di inquadramento in un ambito spaziale più ampio.

In fase di prima applicazione, la nuova legge non indica una univoca e puntuale definizione degli studi ed analisi e del relativo livello di dettaglio al livello comunale.

Del resto è evidente che il QC deve innanzitutto definire alcuni elementi basilari per l'analisi territoriale, al fine di inquadrare la realtà comunale nel contesto territoriale di appartenenza, nonché rispetto ai sistemi territoriali limitrofi in riferimento all'assetto insediativo e infrastrutturale, alle dinamiche socio-economiche, ai sistemi ambientali, rurali e paesaggistici, alla configurazione ed all'assetto idrogeologico del territorio, tenendo conto delle indicazioni provenienti dalla pianificazione sovraordinata.

Le elaborazioni di tali elementi costituiscono il presupposto per arrivare a delineare un'interpretazione della realtà territoriale locale (lo scenario di riferimento) che deve mettere in luce le dinamiche in atto, le criticità (socio-economiche, ambientali, paesaggistiche e territoriali) da confrontarsi con le potenzialità del territorio e le opportunità che si intendono sviluppare.

Il Quadro conoscitivo e orientativo costituisce pertanto il riferimento per l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune.

La Legge indica inoltre chiaramente un'esigenza da soddisfare (come già prima richiamato): gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i "limiti" e le "condizioni" attraverso cui si possono dichiarare tali. Funzionale alla dimostrazione di sostenibilità la Legge ha previsto, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, l'utilizzo dello strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

3. I TEMI DI INDAGINE

Si elencano nel seguito i temi che sono stati oggetto di indagine, ripresi singolarmente nel seguito.

➤ Il sistema della pianificazione

Si analizzano i principali riferimenti sovracomunali (Regione Lombardia e Provincia di Brescia) relativamente alla pianificazione generale, per illustrare la consueta interrelazione tra stato di fatto e le precondizioni normative e vincolistiche.

In particolare si approfondiscono i contenuti relativi alle seguenti tematiche:

- indicazioni degli atti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
- vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente (fasce di rispetto delle strade, degli elettrodotti, dei depuratori, dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano, dei cimiteri, ecc.);
- aree e beni di particolare rilevanza: la legge pone l'accento sulla necessità che il quadro conoscitivo compia una ricognizione puntuale di tutti i beni immobili e le aree che rivestono particolare interesse e rilevanza sotto il profilo archeologico, storico-monumentale, naturalistico e paesaggistico e delle situazioni di specifica vulnerabilità o rischio;

- vincoli ambientali definiti dalla legislazione vigente: si tratta essenzialmente del vincolo idrogeologico (oggetto dello studio geologico) e dei vincoli ex D.Lgs. 42/2004, essendo altre indicazioni di tutela ambientale contenute nella strumentazione settoriale di area vasta di cui sopra.

➤ **Il sistema naturale ed ambientale** (si vedano lo studio geologico e lo studio agronomico)
Si analizzano la struttura geologica e pedologica, la struttura idrografica e i sistemi ambientali, le situazioni di criticità ambientale e di rischio fisico ed il territorio extraurbano. Lo studio geologico, idrogeologico e sismico e lo studio agronomico sono oggetto di incarico a parte, cui si deve fare riferimento per i relativi elaborati. Per quanto riguarda lo studio agronomico, alcune tavole sono contenute nel QC, al fine di meglio inquadrare la problematica generale delle gestione del territorio extraurbano.

➤ **Il sistema socio-economico locale**

Si analizzano essenzialmente le caratteristiche della popolazione insediata, in termini quali-quantitativi e delle attività economiche al fine di evidenziare le principali dinamiche in atto, anche in rapporto al contesto più vasto della Franciacorta.

➤ **Il sistema territoriale**

Si tratta degli aspetti funzionali, morfologici e tipologici, prima di tutto storici e quindi attuali, che caratterizzano il territorio ed il paesaggio urbano, nonché dei processi socio-economici e culturali, i piani e i progetti che ne hanno generato gli attuali usi, la configurazione e le relazioni con il territorio. Si sono messe in rilievo le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, la stratificazione delle regole insediative, le trasformazioni dei sistemi funzionali, l'evoluzione dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano ed edilizio (il paesaggio dentro la città) nonché il sistema dei servizi.

➤ **Il sistema delle infrastrutture e della mobilità**

Si affrontano e analizzano il sistema infrastrutturale nel suo complesso e nei suoi rapporti con il sistema economico e dei servizi. In particolare si evidenziano le grandi trasformazioni legate al completamento della SP19, della BreBeMi e della linea TAV.

Attenzione particolare viene riservata anche alle reti della mobilità ciclabile, al significato storico-culturale e/o paesaggistico di alcuni tracciati, alle potenzialità di sviluppo di forme di mobilità ambientalmente sostenibile. Su questo punto è stato redatto uno specifico approfondimento, cui si rimanda per ogni approfondimento; tuttavia alcune tavole sono contenute nel QC, al fine di meglio inquadrare la problematica generale delle gestione della mobilità.

Le analisi vengono sintetizzate nei contenuti e nella loro ripartizione sulle carte tematiche e nella relazione, di cui all'elenco seguente:

Quadro Conoscitivo (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 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.a	Schedatura degli edifici dei nuclei di antica formazione	(zona 1 – zona 7)
DP 18.b	Schedatura degli edifici dei nuclei di antica formazione	(zona 8 – zona 13)
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)
<u>Quadro programmatico</u> (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)
<u>Quadro progettuale</u> (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	<i>Allegato</i> 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	Relazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi	
DP 31 <i>bis</i>	Studio degli itinerari ciclabili	
DP 31 <i>ter</i>	Studio del sistema rurale e strategie per la rete ecologica comunale	
DP 31 quater	Schede di analisi dei servizi pubblici	

La fase ricognitiva è prodromica all'evidenziazione **delle potenzialità e delle criticità territoriali ed ambientali rilevate**, relativamente a:

- assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi;
- potenzialità del sistema produttivo;
- caratteri e problematiche ambientali emergenti in riferimento alle tendenze di sviluppo;
- caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio relativamente alla pressione insediativa;
- valore agroforestale del territorio e potenziale di trasformazione e/o di conservazione.

Esse saranno la base e l'inizio dell'azione progettuale strategica e quindi contenute nella relazione progettuale.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STORICO

Il Comune di Ospitaletto (Provincia di Brescia) è sito al margine meridionale della Franciacorta, a circa 7 km dal confine ovest del Comune di Brescia e 16 dal centro.

Il territorio comunale confina da nord in senso orario con: Passirano, Castegnato, Travagliato e Cazzago San Martino. Il Comune si colloca quindi al margine occidentale della conurbazione bresciana, l'ipotetica area metropolitana di Brescia.

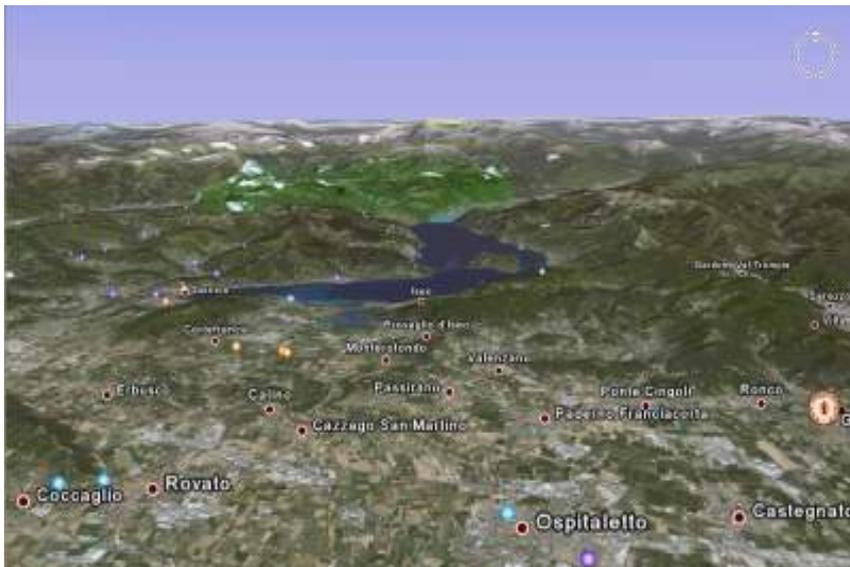


Figura 4.1 – Inquadramento del Comune di Ospitaletto al margine sud della Franciacorta

L'origine di Ospitaletto è legata alla centuriazione romana e la relativa una rete stradale costruita dai romani. L'asse est-ovest è la strada Bergamo-Palazzolo-Cologne-Coccaglio-Rovato-Ospitaletto-Brescia. A Ospitaletto questo itinerario si incrocia con il cardo Paderno-Travagliato, dando luogo all'abitato, anche se gli storici identificano un "vico romano" in prossimità di Lovernato.

Il nome del Comune nell'alto medioevo deriva probabilmente da hospitale o casa di rifugio per l'assistenza ai viandanti ("Hospitale sancti Jacobi", ovvero Ospitaletto di san Giacomo).

Il Comune di Ospitaletto nel 1369 appartiene al dominio milanese dei Visconti.

Nel 1438, nel territorio di Ospitaletto si registrano l'andirivieni degli eserciti, quello milanese guidato dal condottiero Nicolò Piccinino e quello veneziano guidato dal Gattamelata.

Nel 1447 arrivò la peste che colpì in particolare la popolazione di Rovato e Travagliato e quindi probabilmente anche Ospitaletto.

All'inizio del cinquecento il territorio fu segnato dalle guerre tra francesi e veneziani, che si alternano al comando della città di Brescia.

Una seconda peste si registra nel 1630, come testimonia la chiesa di san Rocco.

Nel 1796 l'esercito di Napoleone giunse a Brescia passando per Ospitaletto: costretto a vivere a spese delle terre attraversate, saccheggia le popolazioni locali.

Dal 1799 nel territorio si alternarono truppe francesi e austriache.

A partire dalla metà dell'Ottocento anche Ospitaletto entra nell'elenco dei paesi produttori di seta con la filanda Serlini al Camaione, che ebbe un notevole sviluppo alla fine dell'Ottocento e nella prima decade del Novecento.

Il periodo di massimo sviluppo fu dopo la grande guerra dove si registrano tre filande dei fratelli Serlini di Ospitaletto, Camaione e Travagliato, che giunsero ad occupare fino a 1200 persone, e a raggiungere nella lavorazione del filato doppio il primo posto in Italia; esportando in molti paesi d'Europa, Egitto, Tunisia, Algeria e Marocco. I Serlini ebbero un ruolo attivo anche nella costruzione di società (Ambrosi, Serlini, Ferrari) che dettero il via a calzifici e filature, che esportavano in tutta Europa. Nel 1925 fu aperto il calzificio di Ospitaletto che nel suo massimo sviluppo occupò fino a mille operai (Pezzola, 2013).

Fu sempre Federico Serlini, Podestà di Ospitaletto, venuto a conoscenza che la ditta Corbetta di Milano cercava una nuova sede in provincia di Bergamo o di Brescia riuscì a convincere l'industriale milanese Natale Corbetta a decentrarsi a Ospitaletto nel 1931. Nel 1936 – 37 la ditta di sede impiegava cinquecento maestranze.

La localizzazione di queste prime industrie, e il loro consolidamento ha un legame diretto con il tracciato ferroviario e con l'opportunità della stazione ferroviaria; su una vasta area a est della stazione ferroviaria sorse anche una ferriera "Società Italiana Metallurgica Franchi-Griffin". La ditta divenne "Franchi – Gregorini", poi occupata dal "Tubificio Colombo" e quindi dalla ditta "Archetti legnami" (Pezzola, 2013).

Il territorio comunale presenta una morfologia sub-pianeggiante, degradante verso sud-est; altimetricamente è compreso tra la quota massima di 169 m s.l.m., localizzata all'estremità nord-occidentale, nei pressi di Cà del Diavolo, e la quota minima di 133 m s.l.m., situata nei pressi di C.na Pianerino, all'estremità sud-orientale del confine comunale.

Il comune di Ospitaletto è situato all'interno del sistema morfologico dell'alta pianura bresciana ed è strettamente legato, dal punto di vista sia paesaggistico che urbanistico, ai sistemi limitrofi, rappresentati a nord dall'anfiteatro morenico sebino e dalle colline calcaree, a est dalla piana del Fiume Mella, a sud dalla fascia dei fontanili.

La superficie comunale è pari a 8,49 kmq e presenta una frazione, Lovernato, di cui si hanno notizie a partire dal IX secolo d.C.. A causa della ridotta superficie comunale, il comune presenta una elevata densità abitativa, tra le più alte della provincia.

Dal punto di vista infrastrutturale il comune è interessato, in direzione est-ovest, da due assi fondamentali per la comunicazione ed il trasporto di merci nel Nord Italia, i cui cantieri sono in corso:

- la linea ferroviaria Milano-Venezia ed il recente raddoppio costituito dalla TAV, che attraversa il territorio comunale a sud con direzione sud/est-nord/ovest;
- l'autostrada A4 – TO/MI/BS/PD/VE e il collegamento autostradale con Milano, la Bre.Be.Mi.. Quest'ultimo asse stradale che collegherà Brescia e Milano, interesserà solo marginalmente la parte meridionale del territorio comunale, ma contribuirà ad aumentare la concentrazione della rete viaria nella zona, determinando l'esigenza di un nuovo raccordo di accesso al centro del Comune.

Un altro importante asse viario attraversa la superficie comunale sempre in direzione est-ovest:

- la SP ex SS 11 "Padana Superiore", che aggira l'abitato a sud;
- la SP19 che costituisce una sorta di tangenziale esterna del capoluogo provinciale e collega i comuni situati nella parte settentrionale del capoluogo provinciale con quelli a sud e ad est: il comune è interessato dal raddoppio dell'attuale sede stradale della SP19, nel tratto compreso fra il manufatto di scavalco della A4 in comune di Ospitaletto sino all'intersezione con la SPIX in comune di Capriano del Colle.

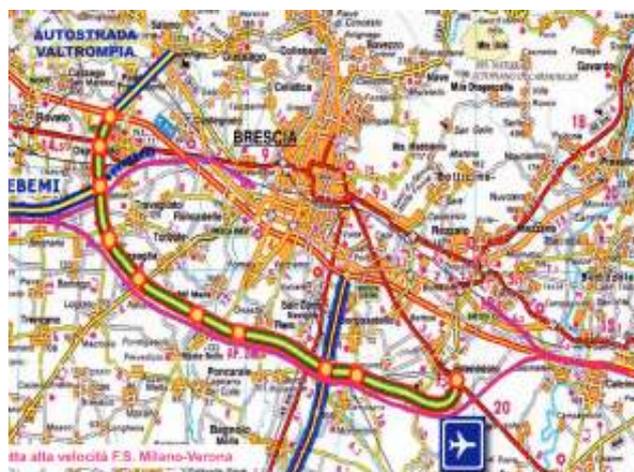


Figura 4.2 – Il Comune di Ospitaletto e il potenziamento della SP 19 fino all'aeroporto di Montichiari

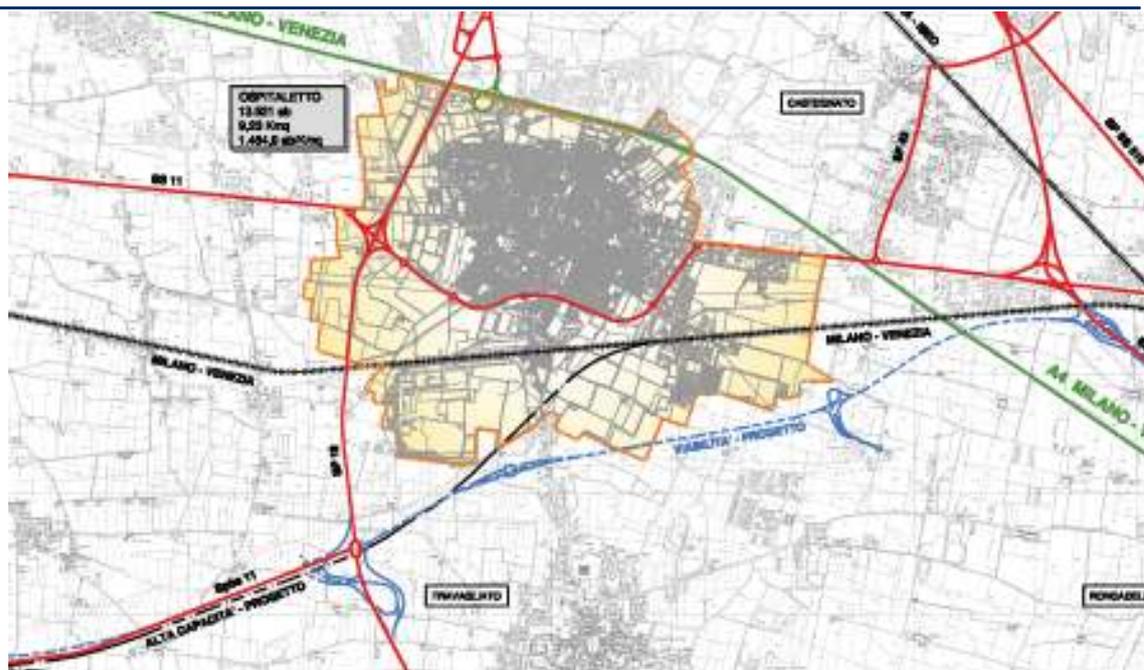


Figura 4.3 – Il Comune di Ospitaletto e la rete infrastrutturale

Il Comune di Ospitaletto ha aderito al progetto Franciacorta sostenibile, un accordo tra comuni per il monitoraggio ambientale coordinato che ha dato origine a diverse importanti iniziative. Alla luce delle recente riforma dell'assetto delle provincie, tale esperienza di cooperazione sovracomunale costituisce un importante prototipo di collaborazione per il governo del territorio.

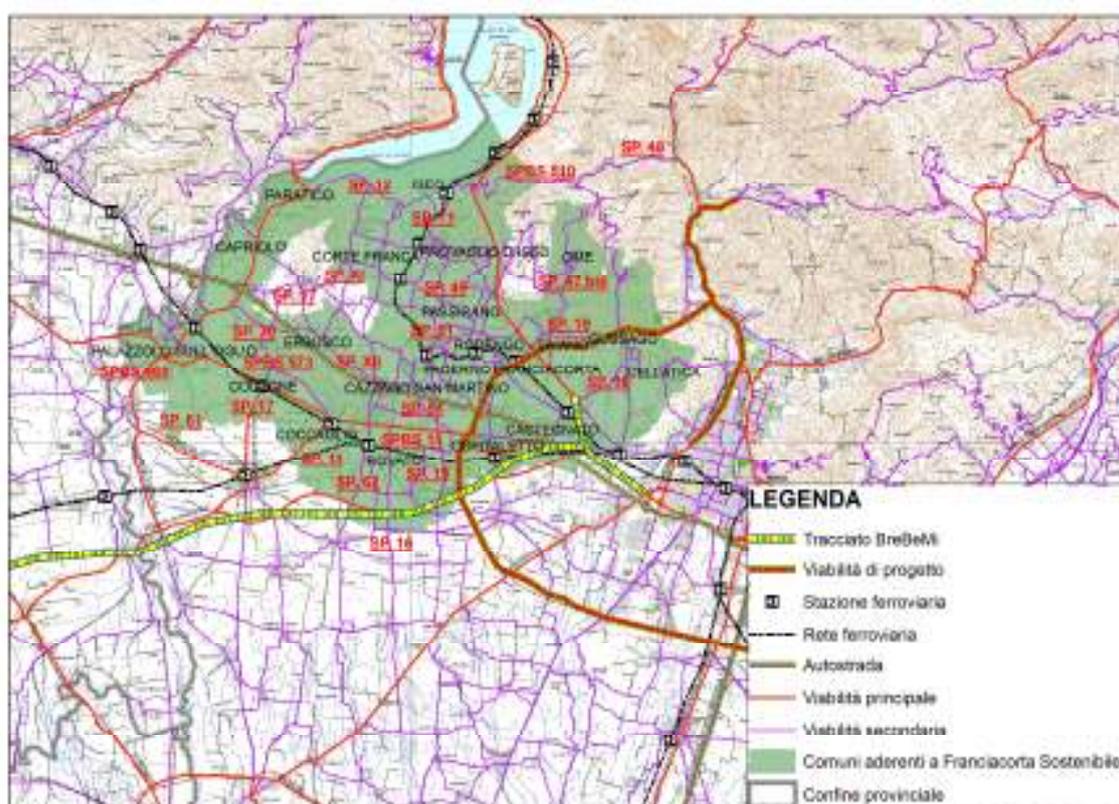


Figura 4.4 - Inquadramento del Comune di Ospitaletto nell'area del progetto Franciacorta sostenibile

5. IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE

5.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Le politiche e le programmazioni settoriali originano molteplici geometrie sul territorio e le azioni che ne discendono si rivolgono a contesti differenti e ambiti definiti di volta in volta in funzione dello specifico intervento; tale complessità si riflette sui differenti livelli decisionali che operano sul territorio.

Il processo di integrazione delle politiche settoriali e la necessità di garantire il coordinamento nelle azioni di governo del territorio devono necessariamente confrontarsi e valorizzare tale aspetto multiforme.

I Sistemi Territoriali che il PTR individua non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo.

I Sistemi Territoriali si appoggiano ai territori della Lombardia in maniera articolata e interconnessa, così come ogni territorio si riconosce di volta in volta anche in più di un Sistema Territoriale, per il quale il Documento di Piano, partendo dall'analisi SWOT (punti di forza, debolezze, opportunità e minacce), individua determinati obiettivi di sviluppo, tutela e valorizzazione del territorio.

Il Comune di Ospitaletto rientra quindi sia nel **sistema territoriale metropolitano**, che in quello **pedemontano**, trovandosi al margine sud della Franciacorta.

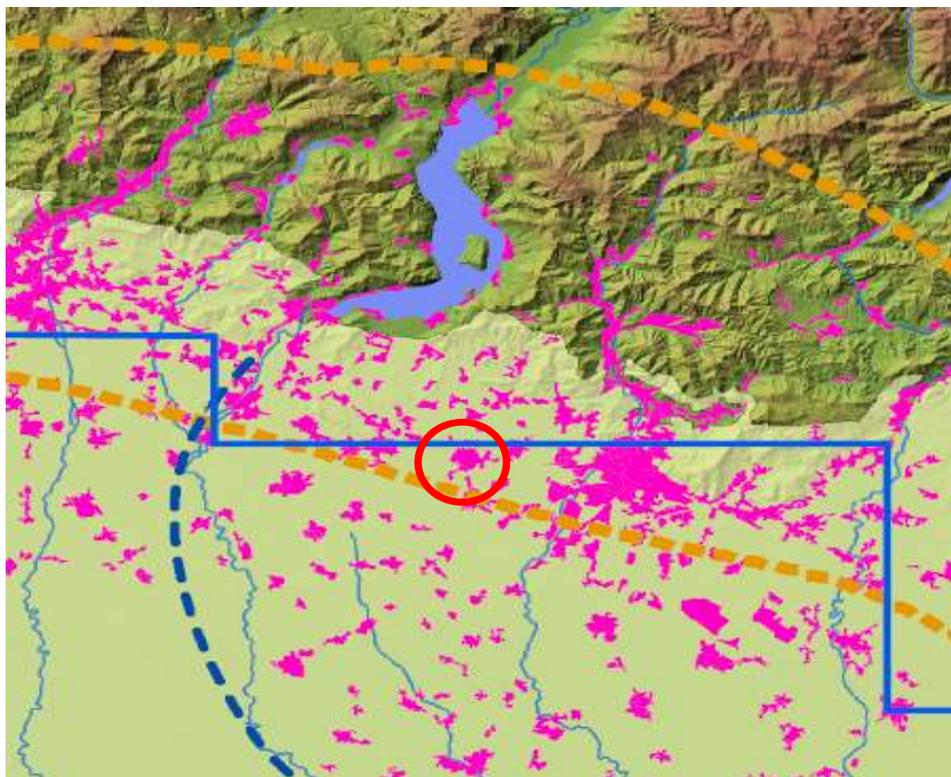


Figura 5.1 - Inquadramento territoriale del Comune di Ospitaletto nei sistemi territoriali del PTR (campitura rosa per il Sistema metropolitano; linea ocra tratteggiata per il Sistema pedemontano)

Il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante.

La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola e la produzione di energia per i processi industriali. La Pianura Irrigua, su una parte della quale si colloca il Sistema Metropolitano, è sempre stata una regione ricca grazie all'agricoltura fiorente, permessa dalla presenza di terreni fertili e di acque, utilizzate sapientemente dall'uomo.

Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi: Ospitaletto rientra evidentemente nella porzione ad est dell'Adda, dove il Sistema Metropolitano è impostato sui poli di Bergamo e Brescia con sviluppo prevalente lungo la linea pedemontana, con una densità mediamente inferiore alla porzione ad ovest dell'Adda, a fronte di un'elevata dispersione degli insediamenti, sia residenziali che industriali, che lo assimilano, per molti aspetti, alla "città diffusa" tipica del Veneto.

In realtà il Sistema Metropolitano lombardo costituisce solo la sezione centrale di un continuo urbanizzato che si estende ormai da Torino a Venezia e verso Bologna, lungo la storica via Emilia; tale sistema è incentrato sulle città attraversate, che apportano ciascuna le proprie specificità culturali ed economiche. Si tratta dunque di una realtà composita ma al tempo stesso unitaria, che deve agire in rete per affrontare e risolvere i problemi posti da uno sviluppo intenso, ma non sempre attento alle dinamiche ambientali.

Il Comune di Ospitaletto fa anche parte del Sistema territoriale pedemontano, ovvero di quella fascia in cui l'area prealpina si salda a quella padana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico.

Per tutte queste caratteristiche il Sistema Pedemontano emerge dal Sistema Metropolitano, cui pure è fortemente connesso e con cui condivide molteplici aspetti, ma da cui è bene distinguerlo anche al fine di evidenziare le specificità lombarde di questo contesto rispetto ad una caratterizzazione sovra regionale rivestita dall'altro.

Il PTR, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, ha natura ed effetti di **Piano Territoriale Paesaggistico**, ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.).

Il PTR in tal senso recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR, al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde.

Nella **Tavola DP02** (fuori testo) si riportano gli estratti della Pianificazione a livello regionale, al fine di inquadrare il territorio comunale di Ospitaletto.

L'analisi dei caratteri ambientali, sia fisici che biologici, del territorio in esame e il forte intreccio di elementi storico-culturali e naturali hanno condotto ad elaborare una **Rete Ecologica** a valenza paesistico-ambientale, sviluppata sia a livello regionale (riportato in **Tavola DP10**), che provinciale (riportata in **Tavola DP11**).

Lo schema preliminare è la guida per la redazione della rete ecologica comunale, la quale viene abbozzata nel Documento di Piano e sviluppata nel Piano dei Servizi (per la trattazione dell'argomento si veda lo Studio del Sistema rurale, **DP31 ter**, allegato alla presente relazione).

5.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Brescia

Il PTCP della Provincia di Brescia è stato approvato con DCP n. 22 del 21/04/2004.

Con DCP n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005, variante che non essendo mai stata approvata non ha mai sortito i suoi effetti.

Di qualche valenza, tuttavia, può essere il riferimento agli ambiti agricoli strategici, che – seppur mai entrati in vigore – costituiscono un elemento di attenzione importante (si veda la Figura 5.2).

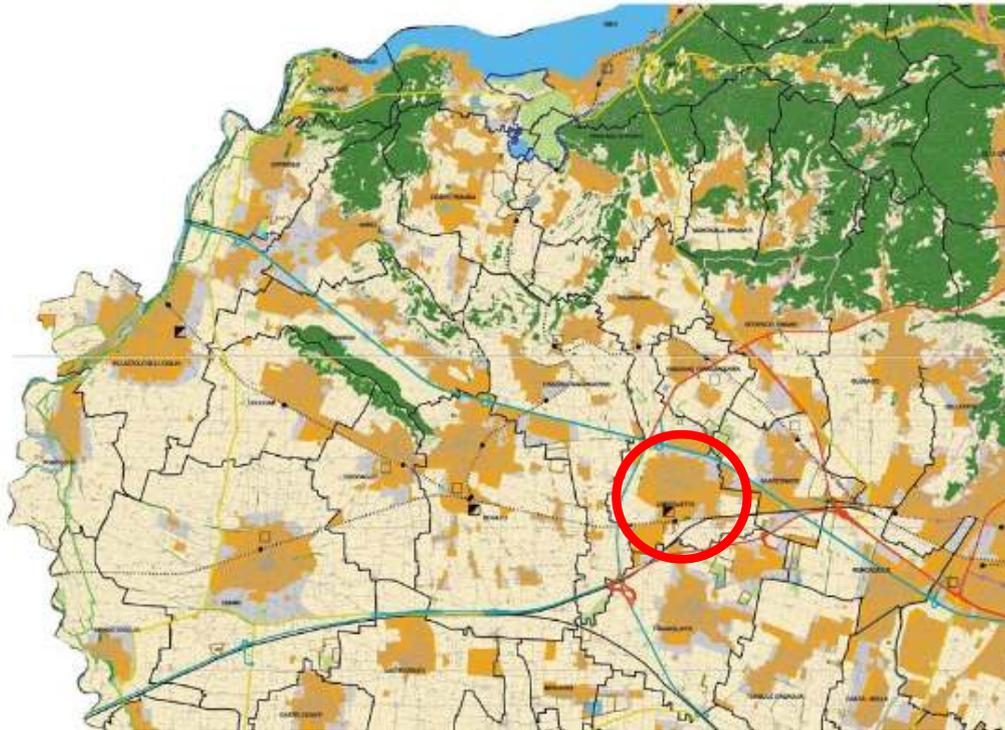


Figura 5.2 – Gli ambiti agricoli strategici di Ospitaletto e della Franciacorta nel PTCP adottato nel 2009

Il 18 dicembre 2013 si è chiusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica della nuova proposta di variante al PTCP e il Piano è stato adottato il 13 gennaio 2014.

Nella **Tavola DP 3** sono riportati i riferimenti per il territorio di Ospitaletto.

Nel seguito si evidenziano alcuni punti di criticità della proposta di PTCP che saranno oggetto di attenzione nel dialogo comune-provincia.

Applicazione della perequazione d'area: oneri scaricabili su diversi comuni

Il tema delle trasformazioni territoriali al margine dei confini comunali, che suscita il tema della ripartizione degli oneri di urbanizzazione secondari tra i comuni “di fatto” interessati dalle trasformazioni territoriali che superano soglie dimensionali rilevanti.

Ciò al fine di introdurre una qualche compensazione (seppur parziale) per i comuni che subiscono l'impatto sociale ed ambientale delle trasformazioni stesse.

In questi casi, la determinazione degli oneri – la quale risponde alle specifiche normative comunali – dovrà essere oggetto di intese sovracomunali.

Target esplicito su trasformazione del suolo

Sempre più paesi a noi vicini si stanno orientando verso un target di consumo di suolo (si vedano la Germania e la Svizzera in particolare) da raggiungere in fasi temporali progressive.

Tuttavia il target contenuto nel PTCP della Provincia di Brescia ha due elementi che necessitano un chiarimento. Da un lato impone un limite del 10% per il comune di Ospitaletto, che è ben oltre gli obiettivi del piano, ben più contenitivi. Dall'altro, tuttavia, se applicato alle aree non edificate dei Piani attuativi vigenti, potrebbe significare l'annullamento di convenzioni in essere, con problemi applicativi non trascurabili.

La componente paesistica e i vincoli ex D.Lgs. 42/2004

La variante di adeguamento del PTCP del 2009 era carente per ciò che riguarda i contenuti inerenti alla tutela del paesaggio. Ai sensi dell'art. 77 della L.R. 12/05 e dell'art. 145 D. Lgs. n. 42/2004 la Provincia deve adeguare il PTCP “ agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dal PTR ai sensi dell'articolo 76, introducendo, ove necessario, le ulteriori previsioni conformative di maggior definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dal PTR”. Inoltre, deve individuare le "previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del PTR” ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 12/2005.

Appare di fondamentale importanza il ruolo assegnato alla Provincia in vista dell'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dalla pianificazione paesaggistica regionale. Mentre in passato la Provincia e gli altri enti locali erano chiamati soltanto ad adeguarsi alle previsioni contenute nei piani paesaggistici, oggi ad essi è attribuito un ruolo attivo nella conformazione del territorio ai fini paesaggistici, ruolo che deve opportunamente esplicitarsi mediante la necessaria precisazione dei contenuti di vincoli, degli obiettivi di tutela e dei criteri di gestione dei vincoli stessi, fino alla fissazione di vere e proprie prescrizioni conformative specifiche di salvaguardia paesaggistica (è significativo che l'articolo 145 comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004 si curi di chiarire che i limiti alla proprietà derivanti da tali previsioni non sono oggetto di indennizzo).

La variante adottata al PTCP nel 2009 non ha colto l'occasione offerta dalla nuova legge e, limitandosi ad una prospettiva di adeguamento alle previsioni regionali, non si sia curata di pervenire ad una quanto mai auspicabile specificazione dei contenuti dei vincoli paesaggistici ad un livello di maggior dettaglio, specificazione in vero indispensabile per agevolare una più consapevole pianificazione comunale. L'eccessiva genericità ed indeterminatezza dei contenuti dei vincoli ambientali paesaggistici, che pur gravano su gran parte del territorio lombardo e bresciano (con conseguente incertezza in merito agli interventi ammissibili o incompatibili), costituisce infatti una inaccettabile ragione di incertezza circa l'effettivo regime di trasformazione urbanistico-edilizia di vasti ambiti territoriali. Affinché la pianificazione del territorio comunale ad opera dei PGT possa aver luogo senza rischi di arbitrarietà, è indispensabile che il compito di una puntuale definizione del contenuto di vincoli paesaggistici sia pienamente assolto o dalla Regione Lombardia in sede di redazione del PTR o, in subordine, dalla Provincia in sede di adeguamento del suo PTCP. Un efficace coordinamento tra pianificazione urbanistica e pianificazione paesaggistica presuppone che quest'ultima pervenga finalmente a riempire di contenuti concreti i vincoli ambientali paesaggistici, indicando senza fumose astrazioni (e ad una accettabile scala di dettaglio) quali valori ambientali e paesaggistici si intendono realmente salvaguardare e valorizzare e, correlativamente, quali interventi di trasformazione siano compatibili con tali finalità di salvaguardia.

La concreta specificazione dei contenuti del vincolo paesaggistico e la fissazione di precise prescrizioni di tutela e di criteri di gestione assolve ad un ruolo centrale non solo nella funzione di coordinamento degli strumenti di pianificazione territoriale, ma anche ai fini di una corretta ripartizione istituzionale delle responsabilità pianificatorie. Infatti, l'Ente che effettivamente perviene, in occasione della redazione dello strumento urbanistico (con valenza paesaggistica) di sua competenza, alla definizione del contenuto del vincolo paesaggistico ad un livello di dettaglio e di concretezza tale da far emergere finalmente la distinzione giuridicamente fondamentale fra gli interventi di trasformazione ammessi e gli interventi non ammessi viene ad assumere una grave responsabilità ed un ingente rischio risarcitorio nei confronti dei proprietari incisi dal vincolo così specificato (per l'eventualità che tale specificazione risulti eventualmente illegittima, oltre che lesiva).

Appare inaccettabile che tale responsabilità e che tale rischio siano accollati quasi esclusivamente in capo ai Comuni, cui residuerebbe in effetti il compito di individuare concretamente gli interventi di trasformazione incompatibili con la salvaguardia paesaggistico-ambientale, o attraverso la redazione del PGT o attraverso gli atti di gestione del vincolo (esame delle domande dirette ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica). Accollare ai soli Comuni tali rischi e tali incombenze significa depotenziare l'effettività della tutela e della valorizzazione paesistica del territorio, incrementando la probabilità di "risposte" pianificatorie comunali eccessivamente prudenti, "deboli" e –soprattutto- frammentarie e fra loro scoordinate.

5.3 Stato d'attuazione del PRG vigente

Nella **Tavola DP19** sono evidenziati i contenuti del PRG vigente, il quale costituisce il riferimento pianificatorio in vigore. Sono soprattutto evidenziati i contenuti già attuati e quelli in corso di attuazione, al fine di evidenziare le destinazioni d'uso in essere ed il grado di evoluzione. È da rimarcare come le aree residenziali, previste dalla pianificazione previgente, siano in corso di completamento, almeno per le parti comuni e infrastrutturali, non già per le singole costruzioni (i numerosi piani attuativi convenzionati sono rappresentati con la lettera A).

Residui si registrano nelle aree produttive, soprattutto le più grandi, soggette a pianificazione attuativa specifica, oggetto di varianti negli scorsi anni.

Sempre nel settore produttivo si deve ricordare la presenza del SUAP Kriotrans, a ovest della SP19. Tale ampio ambito produttivo è in regime di proroga convenzionale, ai sensi della Legge 9 agosto 2013, n. 98 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69. Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia".

Si registrano da ultimo ampie aree di previsione di servizi pubblici non ancora attuati.



Figura 5.3 – Sintesi dello stato di attuazione del PRG vigente (Tav. DP 19 fuori testo) di Ospitaletto

6. IL SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE

6.1 Cenni sugli aspetti morfologici, geologici ed idrogeologici (si vedano in particolare lo studio geologico¹, lo studio del Sistema rurale e il documento di Scoping della VAS)

Il comune di Ospitaletto è situato all'interno del sistema morfologico dell'alta pianura ed è strettamente legato, dal punto di vista sia paesaggistico che urbanistico, ai sistemi limitrofi, rappresentati a nord dall'anfiteatro morenico sebino e dalle colline calcaree, a est dalla piana del Fiume Mella, a sud dalla fascia dei fontanili.

Dal punto di vista **morfologico-paesaggistico** il territorio del comune di Ospitaletto ricade completamente nel sistema dell'alta pianura fluvioglaciale costituita da ampie conidi ghiaiosabbiose a morfologia subpianeggiante o leggermente convessa.

L'uso del suolo extraurbano prevalente è il seminativo. Si tratta di superfici formatesi per colmamento alluvionale durante l'ultima glaciazione da parte dei torrenti alimentati dalle acque di fusione del ghiacciaio Sebino.

La maggior parte del materiale proveniva dallo scaricatore che ha prodotto il solco vallivo nel quale oggi scorre il Fosso Longherone; tale scaricatore ha infatti generato un ampio e piatto conoide che da Rovato si estende fino a Ospitaletto e a Castegnato.

È ancora distinguibile nella fascia nord del territorio comunale di Ospitaletto, lungo il confine con i Comuni di Passirano e Castegnato, una superficie leggermente depressa prodotta dall'azione erosiva dello scaricatore fluvioglaciale del Longherone.

Il dislivello tra tale superficie e quelle esterne ad essa diminuisce allontanandosi dal sistema morenico e, nel territorio di Ospitaletto, è estremamente ridotto.

La superficie topografica è subpianeggiante e degrada debolmente verso sud-est. Sono presenti deboli ondulazioni orientate nel senso delle correnti fluvioglaciali che le hanno prodotte, ovvero da nord-ovest a sud-est.

La morfologia del territorio di Ospitaletto risente sensibilmente anche dell'attività antropica.

All'esterno del territorio di Ospitaletto sono presenti alcune depressioni artificiali, create nel corso degli ultimi anni dall'attività di escavazione di ghiaia e sabbia. Parte di esse ospitano cave ancora attive, altre sono state abbandonate e, talora, adibite a discarica.

Lungo il confine nord-orientale del territorio comunale sono presenti l'Ambito Territoriale Estrattivo di ghiaia e sabbia ATEg10 e la discarica di RSU e di Rifiuti Speciali non pericolosi denominata Bosco Sella, sulla quale è stato effettuato il recupero ambientale.

Nella porzione sud-occidentale del territorio sono presenti alcune aree con riporti di materiale. Rilevantissimo il segno della variante alla SP ex SS11 che condiziona lo sviluppo urbano a sud, determinando una barriera di forte criticità.

Il superamento della stessa anche per destinazioni residenziali costituisce elemento di criticità per la vivibilità urbana e la sicurezza del traffico.

1

L'aggiornamento dello studio geologico è oggetto di specifico incarico e ad esso si rimanda per tutti i contenuti. Lo studio geologico costituisce contenuto conoscitivo e prescrittivo del PGT, segnatamente con riferimento alla carta della fattibilità delle azioni di piano. Estratti della carta della fattibilità sono riportati nel Rapporto Ambientale della VAS a giustificazione della fattibilità degli ambiti di trasformazione

6.2 Aspetti naturalistici e paesaggistici

La Carta del Paesaggio del Comune di Ospitaletto è l'analisi dello stato di fatto dei luoghi dal punto di vista ambientale e paesistico. Non si deve intendere come un unico elaborato cartografico ma un apparato descrittivo e rappresentativo che può essere da più documenti, da testi discorsivi e da elenchi e da repertori tali da comunicare la struttura del paesaggio locale e la emergenza di criticità. Il documento si compone di due elaborati cartografici (**Tavole DP20 e DP21**) in cui sono state individuate le componenti che costituiscono il territorio e un documento di sintesi finale in cui si dà una valutazione suddivisa per classi di sensibilità (**Tavola DP 27**).

Per una corretta lettura della Carta del Paesaggio occorre tenere presente che l'analisi parte dallo studio di un *paesaggio esistente*, pur in considerazione delle trasformazioni in atto e delle previsioni per giungere ad una conclusione che identifichi un *paesaggio verso il quale ci si vuole direzionare*.

La struttura della Carta del paesaggio deriva dalle indicazioni contenute nel documento “Modalità per la pianificazione comunale – art. 7, L.R. 12/05 – Allegato A: Contenuti paesaggistici del PGT”, dalle indicazioni contenute nel PTR della Regione Lombardia, con particolare riferimento a quanto individuato come rilevante ai fini paesaggistici negli allegati “Abaco delle principali informazioni paesistico-ambientali per comune – Appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale”, ed agli ambiti tutelati ai sensi dell’art. 19 e 25 delle Norme tecniche di attuazione ed agli indirizzi di tutela per la “Riqualficazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado”, e dalla struttura e dagli indirizzi di tutela dall’Allegato I al PTCP della Provincia di Brescia. Altri strumenti di indagine è stata la carta dei suoli (ERSAL) e il documento di Destinazione di Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (DUSAF), indagine tramite fotointerpretazione delle ortofoto e campagne di rilievi conoscitivi compiuti sul territorio. Per quanto riguarda la ricognizione dei vincoli paesaggistici o monumentali è stato consultato il sito della Regione Lombardia Siba (Sistema Informativo Beni Ambientali).

Nel Documento della Regione Lombardia vengono individuati i contenuti paesaggistici che devono essere inseriti in ciascun atto componenti il PGT. In particolare, per il Documento di Piano sono da evidenziare, per il quadro conoscitivo:

- i grandi sistemi territoriali;
- i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale e le relative aree di rispetto;
- la struttura del paesaggio agrario;
- l’assetto tipologico del tessuto urbano;
- altre emergenze del territorio che possano vincolare la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

Per gli ambiti di trasformazione vanno evidenziati “i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva”.

Nel PTR della Regione Lombardia, sono da evidenziare i contenuti che interessano il territorio di Ospitaletto, in ordine ad appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale, alle unità di paesaggio, alla presenza di ambiti di salvaguardia e di ambiti di criticità, che forniscono un quadro di riferimento per le gli elementi che andranno a costituire le componenti di paesaggio rappresentate nella Carta del paesaggio, così come distinte nell’Allegato I del PTCP.

Pertanto, sono da evidenziare, per il contesto in studio:

- l'assenza di vincoli paesaggistici su ambiti del territorio;

- l'assenza di SIC, di Ambiti compresi nella Rete natura 2000, di aree protette, di aree a rischio idrogeologico o fasce PAI, di zone umide tutelate o di siti riconosciuti dall'UNESCO;
- l'appartenenza ad ambiti di criticità (indirizzi di tutela – Parte III) costituiti dall'ambito della Franciacorta e Iseo Bresciano, tuttavia nel comune di Ospitaletto non sono riconosciuti elementi di rilevanza.

Il PTCP della Provincia di Brescia, nell'allegato I, individua le componenti del paesaggio, distinguendole in componenti del:

I. Paesaggio fisico e naturale;

II. Paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale;

III. Paesaggio storico culturale;

IV. Paesaggio urbano;

V. Criticità e degrado del paesaggio;

VI. Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio.

Per ciascuna componente vengono descritti:

- *i caratteri identificativi;*
- *gli elementi di criticità;*
- *gli indirizzi di tutela.*

Facendo riferimento agli indirizzi di tutela proposti nell'Allegato I del PTCP, viene costruita la Carta del paesaggio, documento da considerare quale apparato descrittivo e rappresentativo del paesaggio, con valenza per gli indirizzi di tutela contenuti nel Piano delle Regole.

Con un'opportuna scelta delle modalità con cui si intende descrivere le relazioni tra le differenti componenti che lo costituiscono, si vuole evidenziare la struttura del paesaggio, nonché la presenza di emergenze e di criticità, contenuti necessari alla formulazione della valutazione della sensibilità paesistica ed alla definizione di indirizzi e norme.

Nella stesura degli elaborati si è scelto di sintetizzare le informazioni in due tavole così composte:

- componenti del paesaggio fisico naturale e agrario (**DP 20**);
- componenti del paesaggio urbano e storico culturale (**DP 21**).

Componenti del paesaggio fisico-naturale e agrario

Nella tavola vengono riportati quegli elementi che costituiscono emergenze che possono vincolare la trasformazione dei suoli suddivisi nella struttura del paesaggio dal punto di vista naturale, quali gli elementi geomorfologici, idrogeologici, vegetazionali:

- *corpi idrici del reticolo Principale e Minore;*
- *ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologia;*
- *fascia arborea e macchia boscata;*
- *filari alberati;*
- *vegetazione palustre;*
- *prati permanenti e non.*

Dal punto di vista del Paesaggio Agrario:

- *seminativi e prati in rotazione;*
- *colture specializzate: vigneti;*
- *colture orticole;*
- *cascine;*
- *serre;*
- *rogge;*
- *filari.*



Figura 6.1 – Componenti del paesaggio agrario del Comune di Ospitaletto

Componenti del paesaggio urbano e storico-culturale

Nella tavola DP21 vengono individuati i grandi sistemi territoriali, leggibili nel territorio secondo un criterio storico e paesaggistico-ambientale e segnalati negli approfondimenti per la costruzione del “sistema del paesaggio e dei beni storici” della Provincia di Brescia, Allegato II alle NTA del PTCP, con cui è riconoscibile in esso il rapporto tra insediamento e contesto.

Vengono, inoltre, indicati i beni di interesse paesaggistico o storico monumentale e le relative aree di rispetto, coincidenti con gli edifici vincolati individuati nel “Repertorio dei beni storico-artistico-culturali della Provincia di Brescia, Allegato II del PTCP.

In particolare, si tratta di sistemi relativi:

- *all’architettura civile – ville e palazzi;*
- *all’architettura religiosa – chiesa, parrocchia, pieve, santella, edicola sacra;*
- *ai luoghi della produzione – cascine;*

suddivisi in:

- *beni di interesse culturale ex decreto legislativo 22 gennaio 2004;*
- *beni di interesse culturale "ope legis" sottoposti a vincolo in quantodi proprietà comunale e realizzati da almeno 70 anni;*
- *beni segnalati dal PTCP;*
- *beni di interesse comunale di particolare interesse architettonico;*

altri elementi segnalati:

- *rete stradale storica principale;*
- *rete ferroviaria storica;*
- *nuclei di antica formazione.*

Nella tavola vengono indicati gli elementi necessari alla rappresentazione tipologica del tessuto urbano che derivano dall'analisi del tessuto dei centri storici e dalle previsioni degli strumenti di pianificazione già in essere.

- *Tipologia edilizia tradizionale*
- *Verde pubblico*
- *Aree edificate prevalentemente residenziali (non produttive)*
- *Aree edificate (produttive)*
- *Aree impegnate dal PRG vigente (non produttive)*
- *Aree impegnate dal PRG vigente (produttive)*
- *Viabilità non storica esistente*
- *Viabilità di progetto*
- *Infrastrutture di progetto.*



Figura 6.2 – Componenti del paesaggio urbano del Comune di Ospitaletto

Nella tavola vengono individuate anche altri elementi di rilievo che possono condizionare la trasformazione del suolo, quali elementi di criticità e di degrado:

- *aree estrattive*

- *linee elettriche aeree*
- *centrali elettriche.*

Le aree interessate da questi elementi si caratterizzano per una difficile lettura della trama paesaggistica originaria e storica, in seguito a trasformazioni che ne hanno ridotto al minimo gli elementi di identità territoriale presenti. Le rilevanze maggiormente diffuse nel territorio sono in corrispondenza di tralicci diffusi su gran parte del territorio comunale e in corrispondenza della cava a nord del Comune oltre l'autostrada.

Per quanto riguarda i Beni sottoposti a vincolo si elencano i fabbricati individuati suddivisi per tipo di tutela e vincolo:

1. Beni di interesse culturale in elenco alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici:

<i>Chiesa Parrocchiale di San Giacomo</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Casa Curaziale</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Casa ex Santina</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Campanile Comunale</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Chiesa di S. Maria in Lovernato</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Cimitero</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Biblioteca via Rizzi</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Cascina Quartirù</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Palazzo Sigismondi</i>	<i>D.M. 23/09/1999</i>
<i>Oratorio via Martiri della Libertà</i>	<i>ex D.L. 22-01-2004 art. 10</i>
<i>Edificio via Martiri della Libertà</i>	<i>D.D.R. 22/04/2005</i>
<i>Cascina Cattafame</i>	<i>D.D.R. 02/02/2006</i>

2. Beni di interesse culturale sottoposti a tutela "ope legis":
 - Scuola Materna in via Divisione Alpina*
 - Palazzo via Rizzi 8*
 - Palazzo sede della Ragioneria*
 - Palestra scuole*
 - Palazzo Municipale*

3. Beni segnalati dal PTCP:
 - Santella in via Rizzi*
 - Pavimentazione e arredo Piazza Roma*
 - Chiesa S. Rocco*
 - Cascina Rizzolini*
 - Chiesa Santa Maria Ausiliatrice*
 - Santella.*



Figura 6.3 – Componenti del paesaggio storico-antropico: Santa Maria in Lovornato



Figura 6.3 – Componenti del paesaggio storico-antropico: la parrocchiale di San Giacomo



Figura 6.4 – Segni del paesaggio storico-culturale del Comune di Ospitaletto

6.3 La carta delle classi di sensibilità paesistica (DP 27)

L'analisi svolta dello stato dei luoghi vuole porre in evidenza la relazione tra i beni stessi e le relazioni di continuità, in particolare quelle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologica ecc..

Esse sostengono le fasi di valutazione e di formulazione di norme e indirizzi (Carta delle Classi di sensibilità paesistica).

La fase valutativa: giudizio di rilevanza e di integrità

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il piano ripartisce il territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

In funzione dei diversi livelli di valore paesistico riconosciuti, il piano attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesistica.

Il giudizio di rilevanza

La rilevanza è il primo dei due criteri di giudizio indicati dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio (il D.Lgs. 42/2004).

Rilevanza può essere sinonimo di importanza e anche, trattando di paesaggio, di bellezza (o del suo contrario) di significato, di identità. La rilevanza paesistica può essere intesa in senso positivo o anche negativo.

I criteri e i parametri attraverso i quali è possibile giungere a un giudizio di rilevanza sono vari e molteplici, seguono infatti le diverse chiavi di lettura del paesaggio nella sua accezione estetico-percettiva, storico-culturale ed ecologico-ambientale.

Nel seguito si è fatto ricorso ad un approccio di tipo tecnico-disciplinare.

Dal punto di vista tecnico-disciplinare, si deve dare atto che non esistono protocolli universalmente accettati per valutare la rilevanza paesistica di un territorio, né criteri di giudizio universalmente condivisi.

I criteri seguiti sono di tipo:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico.

Sebbene la finalità della **Tavola DP27** – Classi di sensibilità paesistica sia la valutazione della “sensibilità” dei siti in funzione dell’esame paesistico dei progetti, le indicazioni che contiene sono utilmente applicabili anche alla gestione del PGT.

Il giudizio di integrità

L’integrità è il secondo dei criteri di giudizio indicati dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Se il concetto di integrità può essere di relativamente facile definizione per un paesaggio “vergine”, non altrettanto può dirsi per un paesaggio fortemente antropizzato. In termini generali, si può definire l’integrità come una condizione del territorio riferibile alle permanenze. In termini più specifici, la si può definire come quella condizione nella quale tutti gli elementi che compongono un paesaggio ci appaiono legati gli uni agli altri da rapporti di affinità e di coesione, ovvero riconducibili a una medesima identità, intesa in duplice modo: come chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell’uomo, e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.

La Carta delle classi di sensibilità paesistica

La sensibilità paesistica esprime la facilità con cui un contesto territoriale può essere modificato per effetto di pressioni antropiche in modo tale da modificarne la percezione da parte di chi fruisce di tali luoghi.

Per valutare la sensibilità paesistica devono essere individuati e valutati tutti quegli elementi del territorio che presentano una loro propria propensione ad essere facilmente alterati.

La definizione di una classe di sensibilità paesistica comporta la scelta di una scala qualitativa di riferimento, rispetto alla quale stabilire il grado attribuibile a ciascun sito.

Gli elementi che concorrono a definire il grado di sensibilità sono molteplici. Per la loro individuazione si è fatto riferimento alle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” previste dall’art. 30 delle norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale (P.T.P.R.) approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749, adottate dalla Regione Lombardia (d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045), dove viene proposto un metodo attraverso il quale descrivere e condurre una valutazione degli elementi costitutivi del territorio che concorrono alla sua interpretazione paesaggistica, che vanno individuati sia dal punto di vista locale, che sovralocale.

In particolare, a livello sovralocale, si devono individuare dei sistemi di strutture naturalistiche:

- gli ambiti in cui sono riconoscibili elementi morfologici caratterizzanti (orli di terrazzi, crinali, sponde fluviali e lacuali, conoidi, ecc.);
- gli ambiti che comprendono elementi naturalistici di rilievo (zone boscate, area idrica e reticolo idrografico primario, fontanili, ambiti di zone umide, ecc.);
- la biocenosi (insieme delle specie di vegetazione, flora e fauna che si trovano in un luogo)
- e dei sistemi di strutture antropiche:

- le componenti specifiche dell'organizzazione del paesaggio agrario (elementi formali storici, terrazzamenti, maglie poderali, nuclei e manufatti agricoli riconducibili ad un modello strutturante riconoscibile, ecc.);
- le testimonianze della cultura formale e materiale leggibile nei manufatti e nella struttura di un certo territorio (l'uso di un particolare materiale per le coperture, un modo speciale di costruire le infrastrutture, ecc.);
- l'uso del suolo.

A livello locale devono essere identificati i singoli elementi che determinano la struttura del sistema naturalistico ed antropico, quali:

- segni della morfologia del territorio (curve di livello, scarpate morfologiche, reticolo idrografico minore, ecc.);
- elementi naturalistici (piccole zone boscate, filari alberati, monumenti naturali, fontanili e zone umide non legate a sistemi più ampi, aree verdi, habitat particolari, ecc.);
- componenti del paesaggio agrario (rete irrigua e manufatti ad essa connessi come ponti e chiuse, percorsi poderali, manufatti rurali, ecc.);
- elementi di interesse storico artistico (centri e nuclei storici, chiese e cappelle, cippi, recinzioni, ecc.);
- manufatti o infrastrutture di connessione (porte di accesso ad insediamenti, percorsi storici, stazioni ferroviarie, canali, piazze, ecc.).

La sola individuazione sul territorio della presenza di tali elementi non è sufficiente ad indicare il grado di sensibilità. La casistica che si può verificare è talmente varia e diversificata che difficilmente è possibile seguire un criterio univoco.

Si è scelto, quindi, di adottare una metodologia che sfruttando il GIS, consente la localizzazione degli elementi, l'attribuzione di un proprio grado di sensibilità e la gestione di più combinazioni di elementi diversi secondo un unico criterio.

Le chiavi di lettura rispetto alle quali attribuire una valutazione, all'interno di possibili diverse scelte, sono le medesime proposte dalle linee guida:

- morfologico-strutturale - si considerano gli aspetti formali e strutturali, identificati attraverso il riconoscimento di sistemi di riferimento, ai quali fanno capo elementi naturalistici (geomorfologici, vegetazione, flora e fauna) ed antropici (insediamenti ed infrastrutture);
- vedutistico – si considerano quei fattori che determinano la relazione tra elemento percepito ed osservatore;
- simbolico - viene indagato il valore simbolico condiviso che la comunità associa ad un dato luogo, sia a livello locale che sovralocale. Entrano in gioco il valore di testimonianza, didattico, culturale in senso generale (relativo a modi d'uso, tradizioni, aspetti caratterizzanti una comunità, ecc.) che possono essere compromessi da trasformazioni che introducono usi e funzioni contrastanti che limitano, alterano o impediscono le attività o semplicemente le condizioni preesistenti nelle quali si svolgono determinate azioni.

I gradi di sensibilità sono 5:

1 = sensibilità paesistica bassa

2 = sensibilità paesistica **medio** bassa

3 = sensibilità paesistica media

4 = sensibilità paesistica alta

5 = sensibilità paesistica molto alta

I criteri seguiti per l'attribuzione del grado di sensibilità ad un ambito sono i seguenti:

- sensibilità molto alta (classe 5) sono presenti elementi che hanno un valore dal punto di vista morfologico-strutturale, o vedutistico o simbolico, prossimi ad ambiti potenzialmente impattanti o degradati, o in contesti dove le condizioni naturali ed antropiche hanno costituito un equilibrio, ed appartengono ad ambiti compresi entro le visuali panoramiche privilegiate. All'interno del territorio esaminato riscontriamo questi elementi in corrispondenza dei nuclei storici di antica formazione, dove la componente morfologica-strutturale e simbolica hanno mantenuto un carattere di forte riconoscimento identificativo della cultura locale.
- sensibilità alta (classe 4) sono presenti elementi che hanno un valore dal punto di vista morfologico-strutturale, o vedutistico o simbolico, anche prossimi ad ambiti potenzialmente impattanti. Si identifica in questa classe tutta la zona agricola a sud-est del centro abitato in quanto si riconosce un sistema agricolo integro, che conserva i caratteri tradizionali a fronte dei porocessi di industrializzazione produttiva da un lato e di abbandono dall'altro. Tale ambito corrisponde con buona parte delle aree agricole considerate nella rete ecologica individuate dal PTCP.
- sensibilità media (classe 3) sono presenti elementi che hanno un valore dal punto di vista morfologico-strutturale, o vedutistico o simbolico, prossimi ad ambiti con una manifesta tendenza alla trasformazione, in cui si è persa l'integrità storica, o fortemente antropizzati con modesto valore architettonico. Si attribuisce a questa classe gran parte del territorio comunale, in particolare tutta la parte di centro abitato a d esclusione dei nuclei storici, e le aree agricole a perimetro poste a ovest in quanto collocate tra un sistema di infrastrutture che interrompe la continuità del sistema agricolo facendone perdere i caratteri di riconoscibilità e funzionalità. Per quanto riguarda l'attribuzione al centro abitato di questa classe è dovuta principalmente a una banalizzazione linguistica dovuta a trasformazioni recenti che contribuiscono a creare paesaggi non necessariamente degradati, ma scarsamente caratterizzati.
- sensibilità bassa (classe 2) sono presenti elementi che hanno un valore dal punto di vista morfologico-strutturale, o vedutistico o simbolico, inseriti in un contesto antropizzato o dove si sono persi gli elementi che testimoniano l'equilibrio tra azione antropica e risorse naturali. Si inseriscono in questo ambito le aree fortemente antropizzate prive di elementi simbolici o morfologici corrispondenti principalmente agli ambiti produttivi o confinanti con situazioni paesaggisticamente molto compromesse.
- sensibilità molto bassa (classe 1) dove non sono presenti elementi che hanno un valore dal punto di vista morfologico-strutturale, o vedutistico o simbolico, e/o il contesto è fortemente compromesso, nei suoi caratteri peculiari o negli elementi che testimoniano l'equilibrio tra azione antropica e risorse naturali, tale da non poter essere recuperato ma soltanto trasformato. Si è scelto di attribuire a questa classe solo la zona relativa ad un ambito industriale che paesaggisticamente risulta essere molto compromesso e quindi privo di qualsiasi elemento riconoscitivo sopra elencato.

L'esito finale della tavola DP27 è dunque dato dall'incrocio degli areali identificati nei due layers componenti, assegnando pesi distinti ai diversi valori e rivedendo criticamente il risultato ottenuto automaticamente con l'uso del GIS. Per garantire una congruenza con la pianificazione sovraordinata, l'individuazione delle classi ha tenuto in considerazione le classificazioni dei comuni contermini, per garantire una continuità ai paesaggi i cui confini non possono essere definiti rigorosamente ma che comunque investono ambiti territoriali che oltrepassano i singoli confini amministrativi.

7. IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO LOCALE

7.1 Fattori demografici e umani

Nel comune di Ospitaletto risiedono, secondo fonti anagrafiche comunali, 13.974 abitanti (dato relativo al 31 dicembre 2013).

La densità abitativa media registrata nell'anno 2012 è di molto superiore alla densità provinciale e risulta pari a 1.642,5 ab/kmq, mentre lo stesso dato registrato dalla provincia di Brescia, nel 2012, è pari a 260 ab/kmq e quella della Franciacorta "allargata" a 660 (figura 7.1)

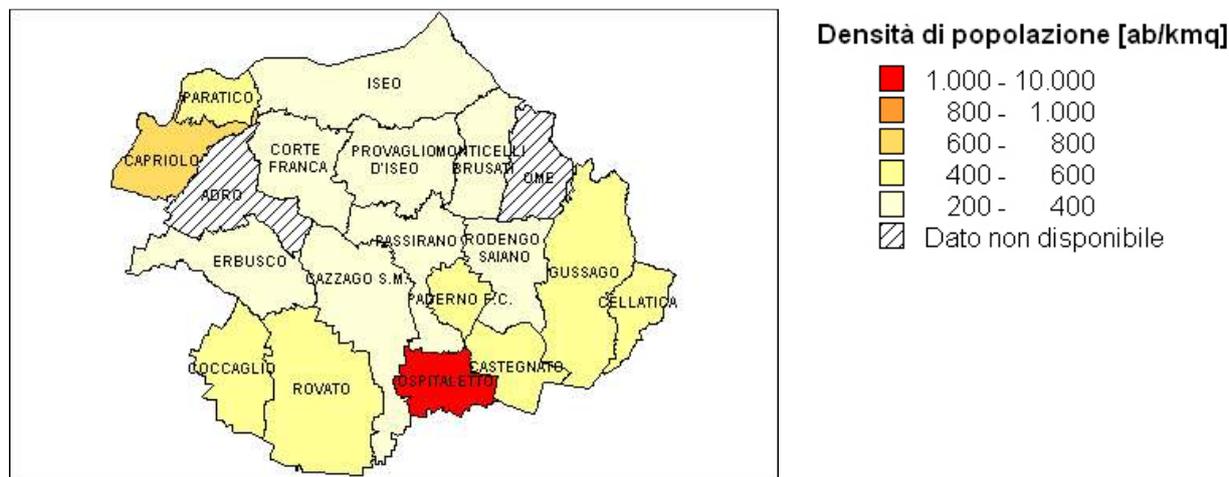


Figura 7.1 – Distribuzione della densità di popolazione nella Franciacorta allargata

Nel corso degli ultimi decenni, il comune di Ospitaletto, più degli altri comuni della provincia di Brescia, ha subito un costante incremento della popolazione residente: 22,5% di incremento dal 1971 al 1991, contro un incremento medio provinciale dell'8,9%; 44% di incremento dal 1991 al 2011 (figura 7.2).

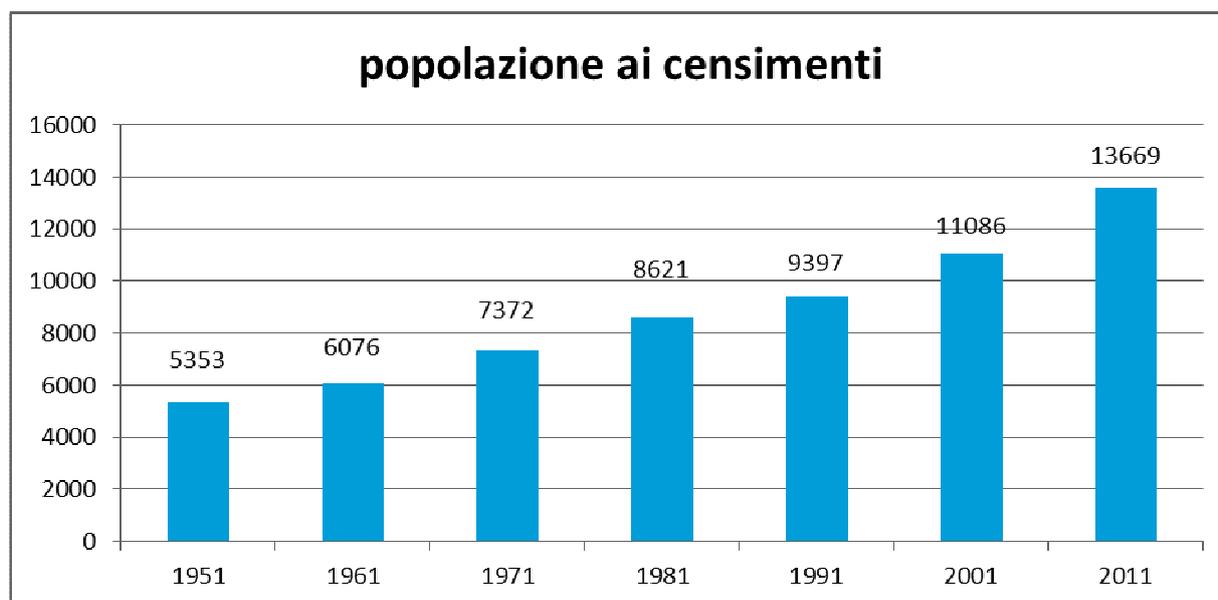


Figura 7.2 – Andamento demografico nei censimenti dal 1951 al 2011

I dati dei censimenti ISTAT 2001 e 2011 indicano un trend di crescita pari al 22%, poiché la popolazione è passata da 11.186 a 13.669 unità.

Le variazioni percentuali sull'anno precedente mettono in evidenza un trend di crescita sempre positivo e costante fra il 2% e il 4%. L'unica flessione si è registrata fra il 2010 e il 2011, con una variazione negativa, pari al 2,18% (figura 7.3).

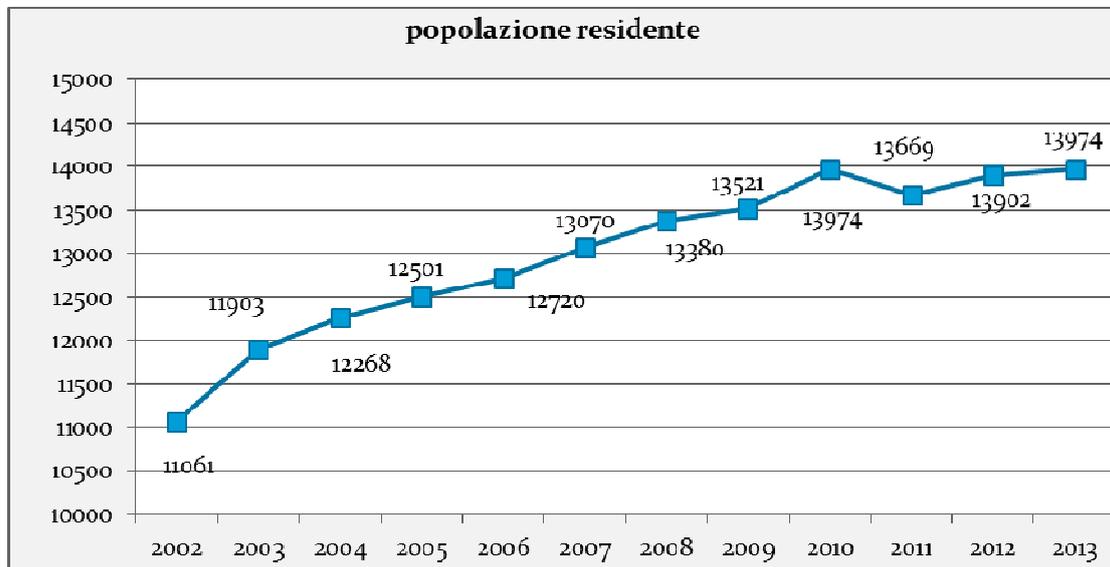


Figura 7.3 – Andamento demografico nell'ultimo decennio

Tale andamento rispecchia quello della Franciacorta “allargata”, anche se è più accentuato: Ospitaletto, terzo comune, ha registrato la crescita percentuale maggiore (figura 7.4).

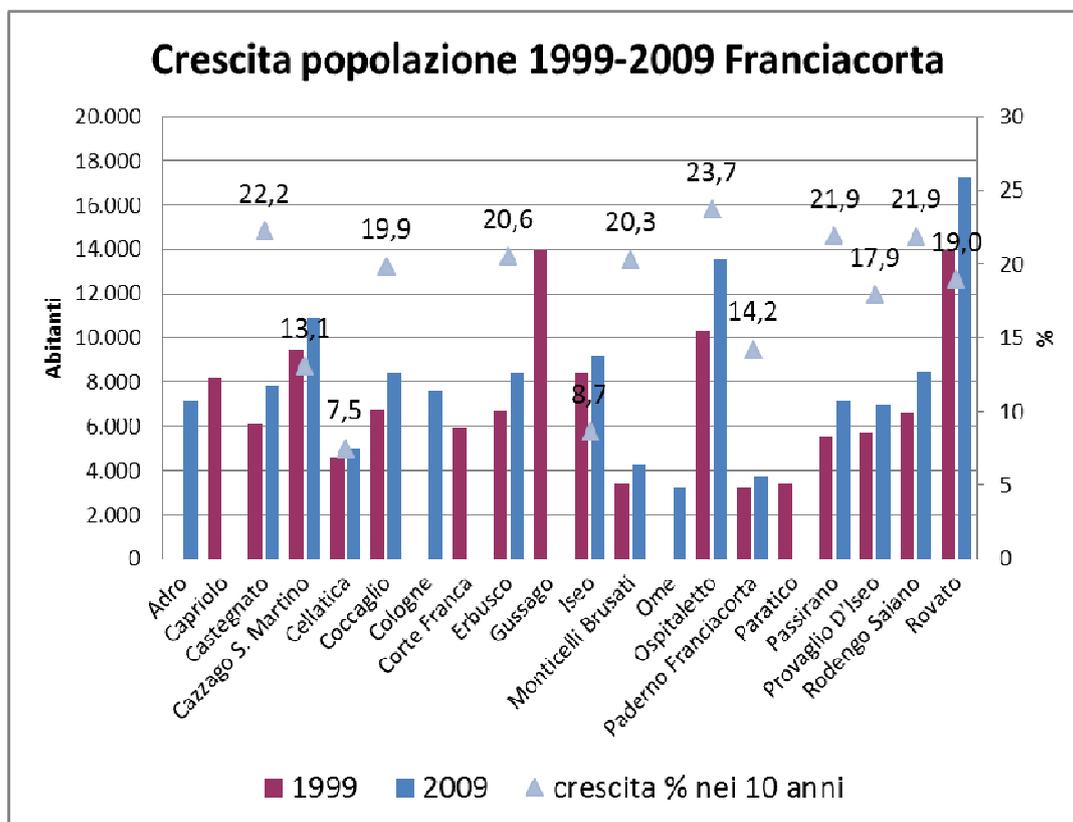


Figura 7.4 – Crescita demografica 1999-2009 nella Franciacorta “allargata”

Si rileva un analogo incremento del numero di famiglie, rappresentato dai dati dei censimenti ISTAT 2001 e 2011: il trend di crescita è pari infatti al 33% (figura 7.5).

Le variazioni percentuali sull'anno precedente mettono in evidenza un trend di crescita sempre positivo e costante fra lo 0,5% e il 7%.

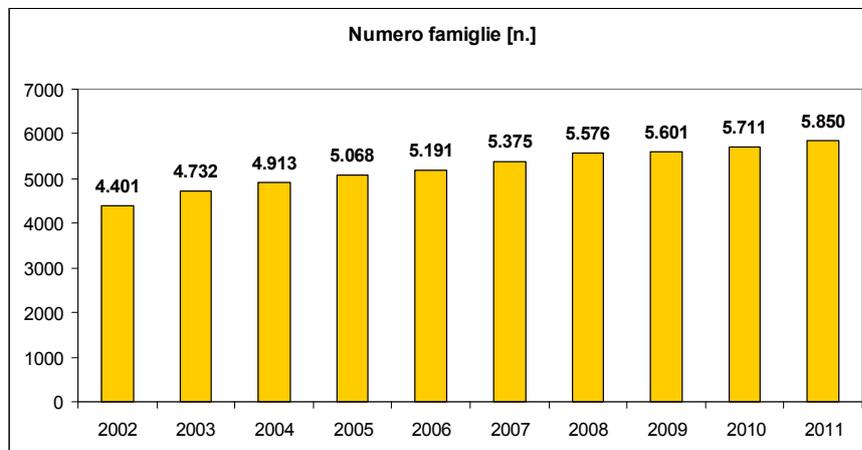


Figura 7.5 – Numero di famiglie dal 2002 al 2011
[Fonte: GeoDemo, Istat]

Il numero medio di componenti per famiglia si attesta intorno al valore medio di 2,34 unità nel 2011, mostrando una leggera e costante flessione rispetto allo stesso dato rilevato nel 2001, pari a 2,64.

Il **saldo naturale**, ovvero la differenza fra il numero dei nati e quello dei morti, nel comune in analisi, risulta sempre positivo nel decennio analizzato (2003-2012). Il **saldo migratorio**, ovvero la differenza fra il numero di immigrati ed il numero di emigrati, all'interno del territorio in oggetto risulta anch'esso sempre positivo nel medesimo arco temporale.

I dati maggiormente interessanti sono quelli relativi al 2010, nei quali si sono registrati valori superiori a 100 sia per quanto riguarda il saldo naturale, sia per il saldo migratorio; significativo soprattutto per poter giustificare la crescita della popolazione registrata proprio in quell'anno rispetto al 2009, con una variazione percentuale pari al 3,4% (tabella 7.1 e figura 7.6).

Tabella 7.1 – Saldo naturale, migratorio e totale [Fonte: ISTAT 2009, 2010, 2011]

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo totale
2009	76	65	141
2010	107	346	453
2011	26	64	90

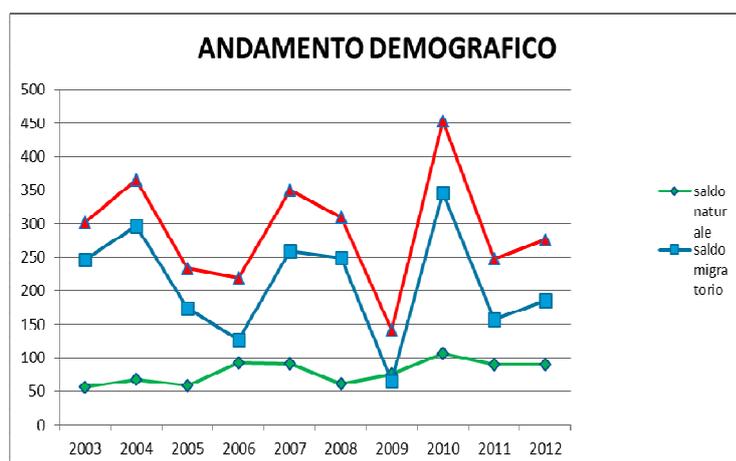


Figura 7.6 – Saldo naturale (verde), migratorio (blu) e totale (rosso) dal 2003 al 2012

Il recente saldo migratorio positivo è descritto anche dai dati sugli stranieri residenti nel comune di Ospitaletto al 31 dicembre 2011: 1.948, con un'incidenza percentuale sui residenti pari al 14% circa, decisamente superiore al dato medio provinciale pari al 6% circa. La popolazione straniera è composta da 1.075 maschi e 873 femmine.

Analizzando la struttura per età degli stranieri residenti sul territorio comunale si osserva che il 73% è in età da lavoro (tra 15 e 64 anni); il 25% ha un'età inferiore ai 14 anni e solo il 2% ha un'età superiore ai 65 anni.

Se si analizza il trend di crescita della popolazione straniera residente nel comune di Ospitaletto, si rileva una crescita esponenziale dal 2002 ad oggi, pari al 267%.

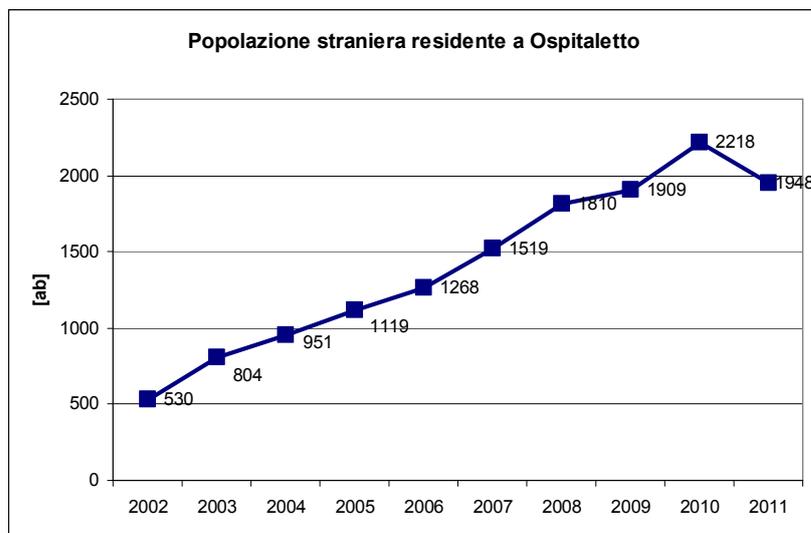


Figura 7.7 – Popolazione straniera residente
[Fonte: GeoDemo, Istat]

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dal PAKISTAN con il 18% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguito da ROMANIA (15%) e dal MAROCCO (8,9%).

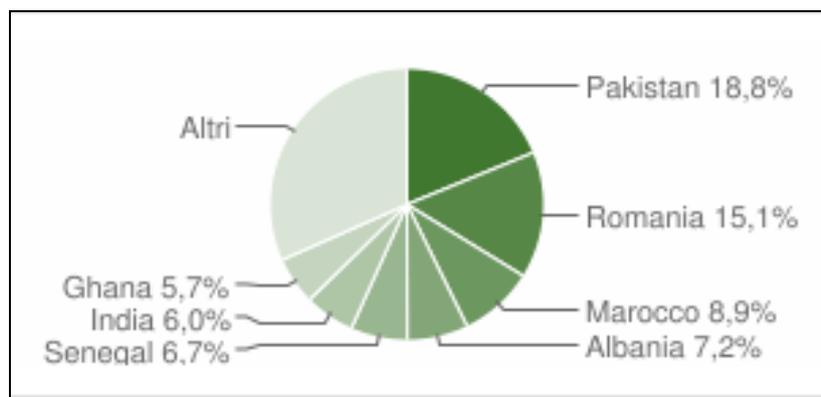


Figura 7.8 – Provenienza percentuale della popolazione straniera residente

I valori relativi alle **classi di età** della popolazione del comune, suddivisi per genere maschile e femminile, relativi all'anno 2011 sono rappresentati nella tabella di seguito e nel successivo grafico a piramide.

Tabella 7.2 – Distribuzione della popolazione per classi di età [Fonte: ISTAT 2011]

POPOLAZIONE PER ETÀ (Anno 2011)						
Classi	Maschi		Femmine		Totale	
	(n.)	%	(n.)	%	(n.)	%
0 - 2 anni	289	4,17	255	3,78	544	3,98
3 - 5 anni	266	3,84	261	3,87	527	3,86
6 - 11 anni	473	6,83	442	6,56	915	6,69
12 - 17 anni	460	6,64	408	6,05	868	6,35
18 - 24 anni	495	7,14	414	6,14	909	6,65
25 - 34 anni	939	13,55	886	13,15	1.825	13,35
35 - 44 anni	1.330	19,19	1.235	18,32	2.565	18,77
45 - 54 anni	1.040	15,01	937	13,90	1.977	14,46
55 - 64 anni	741	10,69	717	10,64	1.458	10,67
65 - 74 anni	560	8,08	619	9,18	1.179	8,63
75 e più	336	4,85	566	8,40	902	6,60
Totale	6.929	100,00	6.740	100,00	13.669	100,00

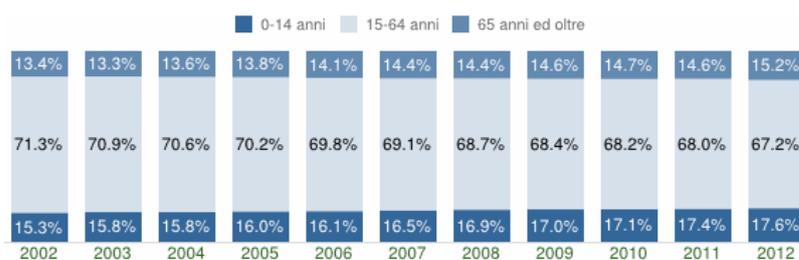


Figura 7.9 – Distribuzione per classi di età dal 2002 al 2012

[Fonte: GeoDemo, Istat]

Essi sottolineano la tendenza ad una natalità bassa, ma costante (frequenza relativa pari al 4%), rispetto ad un progressivo aumento delle classi di età più anziane, soprattutto oltre una certa età (da 76 anni in poi la frequenza relativa è pari al 6,6% circa).

Per poter comprendere le dinamiche interne ed i fattori demografici, umani, sociali ed economici, propri del comune oggetto di analisi, è importante fare riferimento ad alcuni parametri strutturali, riportati in figura 7.10.

L'indice di vecchiaia, inteso come il rapporto tra la popolazione con più di 64 anni e la popolazione nella fascia di età 0-14 anni. Il dato di Ospitaletto è inferiore alla media provinciale, pari a 122,83 e mette in evidenza una struttura demografica comunale equilibrata rispetto ad altre realtà territoriali della provincia bresciana, confermando un sostanziale proporzione fra le diverse classi di età.

L'indice di **dipendenza strutturale**, rappresenta il peso percentuale della popolazione fuori dall'età lavorativa (da 0 a 14 anni e oltre 64 anni), rispetto alla popolazione in età da lavoro (15-64 anni).

In provincia di Brescia nel 2009 ogni 100 unità in età teorica di lavoro, c'erano quasi 49,75 persone in età non lavorativa (giovani e anziani). Per quanto concerne la realtà di Ospitaletto tale indice è pari a 45,5. L'indice di dipendenza strutturale si mantiene nella media provinciale.

L'indice di **ricambio della popolazione attiva**, è il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.

L'**indice di struttura della popolazione attiva** rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È la percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64) e quella più giovane (15-39): più basso è l'indice più giovane è la struttura della popolazione in età lavorativa.

La realtà territoriale in esame conferma un sostanziale equilibrio fra le fasce giovani e le fasce anziane, rispetto allo stesso dato provinciale, che mette in evidenza un indice di dipendenza strutturale pari a 50, un indice di dipendenza giovanile pari a 22 e di dipendenza senile pari a 28.

L'**indice di carico di figli per donna** è il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni e le donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

L'**indice di natalità** rappresenta il numero medio di nascite in un anno per mille abitanti.

L'**indice di mortalità** rappresenta il numero medio di decessi in un anno per mille abitanti.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	87,6	40,2	113,7	81,1	18,8	14,0	7,2
2003	84,4	41,1	123,4	83,6	18,2	10,9	6,1
2004	86,4	41,6	122,2	84,0	18,3	13,3	7,7
2005	86,1	42,4	120,8	83,1	17,3	11,2	6,5
2006	87,5	43,3	111,6	86,2	18,0	13,7	6,4
2007	87,0	44,7	116,1	90,1	18,0	14,4	7,4
2008	85,5	45,5	114,5	91,5	18,5	12,6	7,9
2009	85,7	46,2	113,8	94,3	18,7	13,2	7,6
2010	85,6	46,7	107,6	98,0	19,7	14,3	6,5
2011	83,9	47,0	112,7	99,4	19,7	12,9	6,4
2012	86,4	48,9	105,2	102,6	21,3	13,3	6,7

Figura 7.10 – Principali indicatori demografici calcolati sulla popolazione residente ad Ospitaletto dal 2002 al 2012

7.2 Fattori economici

L'analisi delle attività economiche, diverse da quelle del settore primario, viene svolta a partire dai dati del Censimento dell'Industria e dei Servizi del 2011.

I dati si riferiscono agli addetti e alle "unità locali", dove per unità locale si intende la struttura economica territoriale, ovvero il luogo variamente denominato in cui si realizza la produzione di beni o nel quale si svolge o si organizza la prestazione di servizi destinabili o non destinabili alla vendita.

L'unità locale è topograficamente individuata in un'unica località, nella quale lavorano o alla quale fanno riferimento una o più persone, eventualmente a tempo parziale, per conto di una stessa impresa. La definizione viene riportata per rendere conto della differenza rispetto al concetto di impresa, che può avere localizzazioni in più province e anche in più stati, e che ha, perciò, una valenza descrittiva minore per la costruzione di un profilo territoriale.

Con questa descrizione si perde la semplificazione dell'analisi tradizionale per settori economici, ma si acquista una migliore definizione dei pesi delle singole attività economiche.

Il Censimento 2011 permette di avere i dati definitivi disaggregati per le singole attività economiche e l'aggregazione in unità locali delle imprese (industria, commercio, altri servizi) e delle istituzioni.

In figura 7.11 si riporta la distribuzione degli addetti per settore di attività economica a Ospitaletto e, per confronto, in Provincia di Brescia. Si nota una maggiore presenza del settore secondario rispetto alla media provinciale.



Figura 7.11 – Distribuzione degli addetti per settore di attività economica a Ospitaletto e in Provincia di Brescia (Censimento 2011)

Nel periodo 1971÷2003 si registra un aumento del totale degli addetti, particolarmente significativo nei comuni della prima corona a Sud di Brescia e della zona a Nord-Ovest appena sotto il lago d'Iseo. In figura 7.12 si riporta l'andamento degli addetti in Franciacorta.

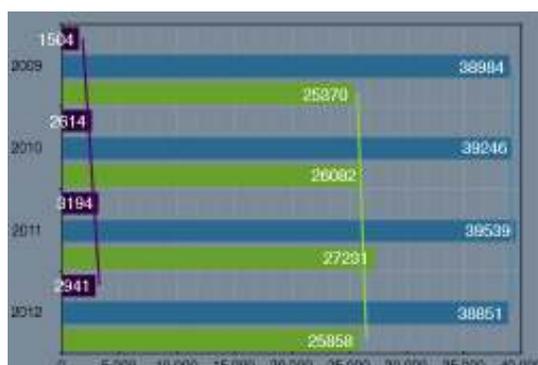


Figura 7.12 – Trend degli addetti per settore di attività economica dal 2009 al 2011 in Franciacorta (ISTAT)

Il settore agricolo è quello caratterizzato dalle perdite più significative nel periodo considerato: si assiste in generale ad una diminuzione del numero degli addetti pari al 98,25% in tutta la Provincia, fatta eccezione per alcune zone della fascia montana dove i valori si mantengono pressoché stabili per via di una cultura più radicata.

Il decremento generalizzato è particolarmente significativo per i comuni con più di 10.000 abitanti, per quelli situati lungo l'asse Milano-Venezia e lungo le radiali della pianura.

Il settore dell'industria si caratterizza, invece, con un sostanziale e generale aumento del numero degli addetti e delle unità locali, con un incremento dell'83% (sempre nel periodo 1971-2003); il fenomeno si attenua con l'allontanamento dal capoluogo ed in particolare avvicinandosi alla fascia Sud della pianura, dove si sono sviluppati meno poli industriali

Va segnalato il caso dei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, nei quali all'incremento degli addetti si affianca anche un incremento diffuso delle unità locali.

Il settore terziario/commercio invece è in continua espansione: in Franciacorta è riscontrabile un diffuso incremento sia degli addetti (+95,62%) che delle unità locali (+68,53%); l'incremento è particolarmente significativo per i comuni più vicini al capoluogo e tende ad attenuarsi in corrispondenza della zona più a Sud, a confine con la provincia di Cremona.

Per quanto riguarda il reddito pro-capite alcuni dati comparativi rispetto alla Franciacorta "allargata" mettono bene in evidenza il rapporto tra reddito, consumi e urbanizzazione.

Per esempio i comuni con maggiore reddito pro-capite registrano una maggiore crescita delle aree urbanizzate (figura 7.13).

Ospitaletto si colloca nel quadrante con reddito pro-capite basso e basso coefficiente di urbanizzazione per abitante.

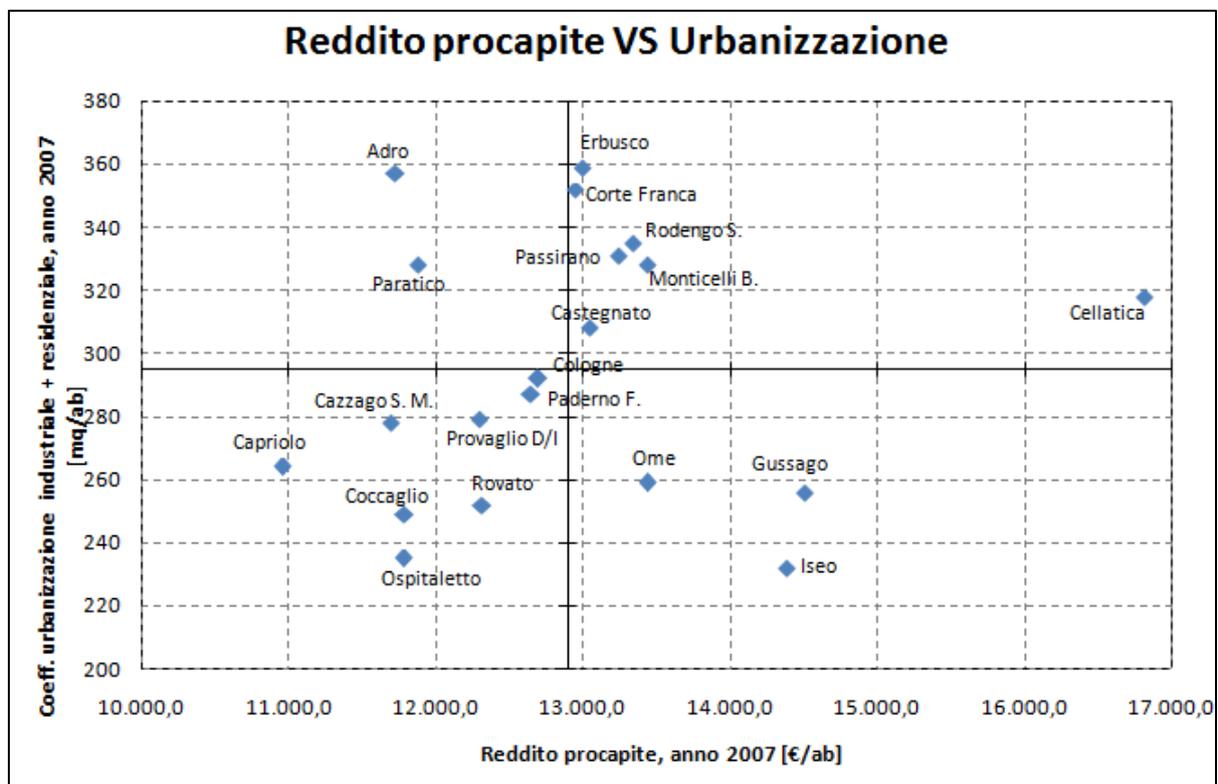


Figura 7.13 – Reddito pro-capite vs urbanizzazione nei comuni della Franciacorta "allargata" (2007)

7.3 Valutazione delle volumetrie residenziali esistenti

Quale tematica rilevante per la conoscenza della realtà insediativa, si riportano le conclusioni di un'analisi speditiva del numero di edifici residenziali del comune al 31 dicembre 2012.

ABITAZIONI CENSITE SU BANCA DATI CATASTALE	6.281	
NUCLEI FAMILIARI	6.007	
ABITAZIONI IPOTETICAMENTE NON UTILIZZATE	274	(4,4%)

Due sono le approssimazioni principali:

- alcune unità in realtà verranno usate da una singola famiglia come unica abitazione (per esempio due piani censiti separatamente, ma utilizzati da un'unica famiglia),
- più famiglie anagrafiche risiedono in un unico appartamento.

Con queste approssimazioni la percentuale di case non utilizzate a Ospitaletto risulta essere del 4,4%, in linea con la media nazionale.

Se tuttavia si considerano i dati derivanti dal database della raccolta rifiuti, ovvero utilizzando il n. di utenze domestiche TIA attive, i risultati sono un po' diversi.

ABITAZIONI CENSITE SU BANCA DATI CATASTALE	6.281	
N. UTENZE ABITAZIONE DOMESTICHE TIA	5.468	
ABITAZIONI IPOTETICAMENTE NON UTILIZZATE	813	(12,95%)

Con questo secondo dato, la percentuale di case non utilizzate a Ospitaletto risulta essere ben superiore, pari al 13,00% ca..

7.4 Ospitaletto in pillole (fonte: Franciacortasostenibile.org)

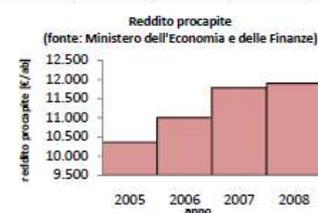
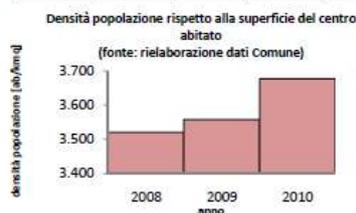
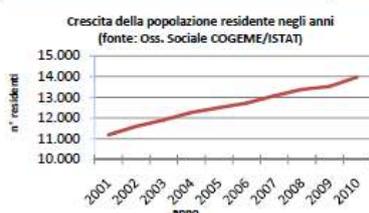
Nel seguito si riportano alcuni estratti dal sito www.franciacortasostenibile.org, il progetto di monitoraggio ambientale di area vasta cui aderisce il Comune di Ospitaletto.

Si tratta di dati di tipo socio-ambientale che danno una immagine sintetica e rappresentativa della situazione comunale, pur senza pretesa di esaustività.

Indicatori di contesto

(n.p.=non pervenuto; i.e.= in elaborazione)

	u. m.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
popolazione residente (fonte: Osservatorio Sociale COGEME/ISTAT)	ab	11.186	11.601	11.903	12.268	12.501	12.720	13.070	13.380	13.521	13.974
saldo naturale (fonte: Osservatorio Sociale COGEME/ISTAT)	ab	n.p.	77	56	68	59	92	91	61	76	107
saldo migratorio (fonte: Osservatorio Sociale COGEME/ISTAT)	ab	n.p.	338	246	297	174	127	259	249	65	346
addetti settore secondario (fonte: ISTAT)	ab	n.p.									
addetti settore terziario (fonte: ISTAT)	ab	n.p.									
superficie comunale (fonte: Comune)	Kmq	9,28	9,28	9,28	9,28	9,28	9,28	9,28	9,28	9,28	8,54
superficie centro abitato (fonte: Comune)	Kmq	i.e.	3,80	3,80	3,80						
reddito procapite (fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze)	€/ab anno	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	10.363	11.001	11.781	11.899	n.p.	n.p.
densità popolazione per la sup. comunale (fonte: rielaborazione dati Comune)	ab/Kmq	1.205,39	1.250,11	1.282,65	1.321,98	1.347,09	1.370,69	1.408,41	1.441,81	1.457,00	1.636,30
densità popolazione per il centro abitato (fonte: rielaborazione dati Comune)	ab/Kmq	i.e.	3.521,05	3.558,16	3.677,37						



Politiche urbanistiche

(n.p.=non pervenuto; i.e.= in elaborazione)

	u. m.	2007	2008	2009	2010
coefficiente urbanizzazione residenziale (fonte: Comune)	mq/ab	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
coefficiente urbanizzazione industriale (fonte: Comune)	mq/ab	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
aree parcheggi per abitante (fonte: Comune)	mq/ab	n.p.	8,00	8,00	n.p.
aree a verde pubblico per abitante (fonte: Comune)	mq/ab	n.p.	35,00	35,00	n.p.
sup. ri-forestata/sup. centro abitato (fonte: Comune)	%	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
sup. a cava o discarica/sup. comunale (fonte: Comune)	%	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
sup. boscata e arbustiva/ sup. comunale (fonte: Comune)	%	0,00	n.p.	n.p.	n.p.
superficie a vigneti (fonte: Comune)	Kmq	0,00	n.p.	n.p.	n.p.
km rete ciclabile rispetto al centro abitato (fonte: Comune)	Km/Kmq	n.p.	n.p.	2,67	n.p.

Energia

(n.p.=non pervenuto; i.e.= in elaborazione)

u. m. 2010

* dati aggiornati al 22 marzo 2011

numero di certificazioni energetiche (fonte: Comune)	n	n.p
produzione fotovoltaico (fonte: Gestore Servizi Energetici)	kW	*386,00
produzione fotovoltaico per abitante (fonte: Gestore Servizi Energetici)	kW/ab	*0,03

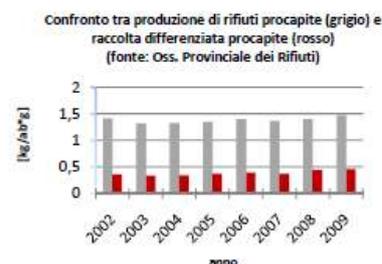
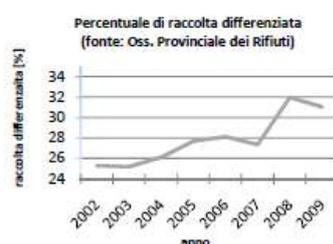
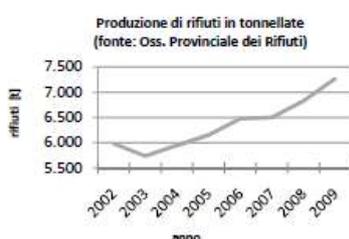
Rifiuti

(n.p.=non pervenuto; i.e.= in elaborazione)

u. m.

2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009

produzione di rifiuti (fonte: Osservatorio Provinciale Rifiuti)	t	5.985	5.737	5.950	6.153	6.479	6.503	6.831	7.271
produzione procapite di rifiuti (fonte: Osservatorio Provinciale Rifiuti)	Kg/ab*g	1,41	1,32	1,33	1,35	1,40	1,36	1,40	1,47
raccolta differenziata (fonte: Osservatorio Provinciale Rifiuti)	%	25,30	25,19	26,12	27,69	28,11	27,36	31,97	31,05
raccolta differenziata procapite (fonte: Osservatorio Provinciale Rifiuti)	Kg/ab*g	0,36	0,33	0,35	0,37	0,39	0,37	0,45	0,46

**8. IL SISTEMA TERRITORIALE****8.1 Analisi dei nuclei di antica formazione ²**

La L.R. 12/2005 prevede che il PGT individui i nuclei di antica formazione mediante il confronto tra la cartografia IGM di prima levatura del 1889 e il rilievo diretto dello stato di conservazione dell'edificato. All'interno del *nucleo di antica formazione*, dovranno essere identificati i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 o per i quali si intende formulare proposta motivata da vincoli.

Gli obiettivi da perseguire sono la valorizzazione, la salvaguardia e il riutilizzo del *nucleo di antica formazione*, considerato patrimonio storico-culturale della collettività. Un attento riutilizzo del nucleo storico permette inoltre di dare risposta alla domanda abitativa con un minor consumo di suolo agricolo.

Definizione del nucleo di antica formazione: metodologia d'indagine

La L.R. 12/2005, in un'ottica di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale della collettività, conferma l'obbligatorietà della definizione del nucleo antico già introdotta dalla L.R. 01/2001. In ottemperanza alle prescrizioni legislative, sono stati indagati tutti gli edifici facenti parte del *nucleo di antica formazione*. Tale indagine ha come obiettivo la definizione di normative di tutela e salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'impianto storico dell'abitato.

² Per alcuni cenni storici si veda anche *l'allegato DP 31 bis, Allegato 5-A*.

La definizione delle modalità di intervento sugli edifici d'impianto storico, sono competenza del Piano delle Regole; che ha il compito di disciplinare gli interventi di recupero in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi ineditati, salvaguardandone il valore architettonico in relazione al loro stato di conservazione o di compromissione.

Si è proceduto ad individuare e perimetrare il nucleo di antica formazione sulla base della cartografia di prima Levatura dell'IGM che per Ospitaletto risale all'anno 1885.

È di tutta evidenza la forte portata innovativa della nuova legge che va nella direzione di una semplificazione massima delle possibilità operative nel centro storico, allo scopo di favorirne il recupero attraverso una snellezza amministrativa che è anche economicità di azione e garanzia di buon risultato.

Le analisi effettuate in questa fase hanno consentito una approfondita conoscenza del territorio, in questo caso del nucleo di antica formazione. Tale livello di approfondimento ha permesso di definire, nel Piano delle Regole, una dettagliata normativa finalizzata al recupero ed alla valorizzazione del nucleo storico.

Tale analisi è stata condotta sulla base di un'ispezione diretta sul tessuto esistente attraverso la compilazione di apposite schede raccolte nell'allegato denominato "Indagine sul nucleo antico: schedatura degli edifici".

Nelle schede di analisi il centro storico è stato suddiviso in zone urbane, identificate da una lettera alfabetica. All'interno di ogni zona urbana gli oggetti censiti sono stati individuati da un numero progressivo.

Di ogni *oggetto* identificato è stata riportata nella scheda una rappresentazione cartografica, al fine di mettere in evidenza l'unità di rilievo, e un'immagine fotografica (l'affaccio sulla strada principale o il più significativo). E' stata inoltre identificata l'*ubicazione* dell'edificio specificando il nome della via almeno per l'affaccio principale.

Dell'oggetto è stata poi definita la *tipologia edilizia* dell'impianto strutturale quale:

chiesa oggetto edilizio adibito a funzioni connesse con il culto

edificio pubblico oggetto edilizio adibito a funzioni di pubblica utilità

casa oggetto edilizio comune, adibito prevalentemente ad abitazione, con corpo singolo o abbinato, isolato o appartenente da un sistema edilizio specifico

villa oggetto edilizio adibito esclusivamente ad abitazione, con caratteristiche di dimensione e finiture di pregio rispetto al tessuto in cui è inserito, con un corpo singolo, isolato e circondato da area di pertinenza, non necessariamente di distribuzione

palazzo oggetto edilizio adibito esclusivamente ad abitazione, con caratteristiche di dimensione e finiture di pregio rispetto al tessuto in cui è inserito

cascinale oggetto edilizio inserito nel tessuto urbano originariamente con funzione residenziale ed agricola svolta in specifiche costruzioni annesse, dotata di spazi pertinenziali di distribuzione e servizio alle attività agricole

altro oggetti edilizi non compresi nelle categorie precedenti, con funzioni sussidiarie al residenziale o al terziario, accessorie

Dello stesso oggetto è stato poi definito l'*uso* al momento del rilievo, distinguendo in pubblico e/o privato:

Abitazione

Commerciale

Terziario

Servizio pubblico

Magazzino
Agricolo
Artigianale
Accessorio al residenziale
specificando inoltre il *numero totale dei piani*.

L'analisi dell'impianto strutturale è stata approfondita attraverso il rilievo di:
Impianto strutturale riferito al tipo di *casa* rilevata: a corte, in linea, cascinale, uni/bifamiliare, plurifamiliare, rustico
finiture esterne quali intonaco, pietra a vista, mattoni a vista e cemento a vista
coperture (classificate in base al tipo di falda); pavimentazioni e scale esterne
serramenti

E' stato poi rilevato con un giudizio di qualità lo *stato di conservazione* generale dell'edificio al momento della schedatura (classificato come ottimo, buono, mediocre, scadente).

La complessa e puntuale analisi ha consentito di definire la coerenza architettonica e ambientale di ogni edificio con il contesto urbano e le conseguenti modalità di intervento ammesse per assicurare la tutela e la valorizzazione dell'intero nucleo storico.

Il Piano delle Regole contiene una tavola in cui sono precisate le modalità d' intervento su ogni singolo edifici del centro storico (Tavola PR03).

8.2 Uso del suolo: le trasformazioni negli ultimi due secoli

In passato lo sviluppo e la diffusione dei centri abitati non rappresentava un problema dato che la presenza umana era molto minore e minore l'occupazione di suolo delle attività antropiche. Molto spesso, anzi, lo sviluppo dei centri abitati rappresentava una risorsa per il territorio grazie agli interventi di bonifica e riqualificazione di zone malsane e grazie all'utilizzo di altre parti del territorio per fini produttivi indispensabili all'intera comunità. Dunque l'urbanizzazione in qualche caso era ampiamente compensata dall'incremento di disponibilità di aree sfruttabili per l'agricoltura.

La tendenza del consumo di suolo era in genere finalizzata a scopi residenziali: la città cresceva verso l'esterno, riguardando ambiti territoriali sempre più vasti e inglobando le aree esterne ai nuclei urbanizzati storici.

In tempi più recenti, invece, la trasformazione territoriale si è modificata radicalmente: lo sviluppo industriale, il conseguente incremento di infrastrutture e servizi e la conseguente formazione di vasti ambiti produttivi ha spostato i termini del consumo di suolo su scale sempre più ampie, con le problematiche conseguenti relative al loro utilizzo e/o recupero.

Gli elementi che hanno permesso di attuare questo processo di modificazione del territorio sono legati all'aumento e allo sviluppo delle conoscenze tecnologiche applicate a tutti i campi della vita quotidiana e, inoltre, alla flessibilità produttiva, alla creazione e al miglioramento delle vie di comunicazione, alla rapidità dei mezzi di trasporto, ecc..

Il dinamismo territoriale si esprime proprio con il cambiamento e l'evoluzione della popolazione che vive il territorio, ma se un tempo i suoi mutamenti erano lenti e generalmente prevedibili e negoziabili, oggi questi sono repentini e il tentativo di individuarne le tappe fondamentali risulta assai più difficile. Si possono identificare tre aspetti del processo di trasformazione dei suoli che hanno particolari connessioni con i processi umani:

- in primo luogo la progressiva diversificazione e la crescente complessità dei ruoli, delle funzioni e dei contesti in cui questi si svolgono;

- in secondo luogo la conseguente capacità umana di creare habitat opportuni, attraverso l'adattamento diretto dello spazio fisico per la vasta gamma di attività svolte;
- infine l'evoluzione di una vasta rete di comunicazione indispensabili per collegare tra loro le diverse localizzazioni delle attività.

Le tendenze di trasformazione maggiormente evidenziate sono quelle legate al consumo di suolo riscontrabili sia in ambito urbano che in ambito extraurbano: le modificazioni riguardano il territorio urbano vero e proprio, ma anche le aree non ancora completamente insediate, i siti preferenziali per l'insediamento di zone residenziali e servizi o per la ristrutturazione e ricostruzione degli edifici, siti per la localizzazione delle zone produttive e siti per lo sviluppo del terziario a supporto della crescita industriale.

I problemi determinati dalle modalità di occupazione del suolo sono quindi:

- ✓ *l'impermeabilizzazione delle superfici*, che altera la circolazione delle acque di pioggia impedendone l'assorbimento e favorendo l'accumulo di sostanza inquinante al suolo;
- ✓ *la perdita di humus*;
- ✓ *l'aumento del rischio di inquinamento delle acque sotterranee*, generato dall'escavazione in falda;
- ✓ *la compromissione di pratiche agricole e il degrado ambientale* di zone interessate da coltivazioni di pregio; la tipicità, la qualità e le tradizioni rurali dipendono fortemente dalle caratteristiche dei suoli.

Le indagini riguardanti l'arco temporale che va dal periodo Napoleonico (1800-1819) sino all'anno 2003, hanno permesso di ricostruire le trasformazioni del consumo di suolo in ambito urbano.

La figura 8.1 descrive in maniera sintetica la tendenza evolutiva di Ospitaletto, nei diversi periodi temporali considerati, mentre il grafico 8.2 confronta gli sviluppi del suolo urbanizzato con quelli demografici nello stesso periodo, mostrandone gli andamenti divergenti.

Pur nella approssimazione di considerare solo il dato demografico totale, la crescita da circa 150 a oltre 450 mq/ab di territorio urbanizzato (in media in Franciacorta) descrive un andamento preoccupante e solo parzialmente spiegabile con il progresso degli standard abitativi e tecnologici.

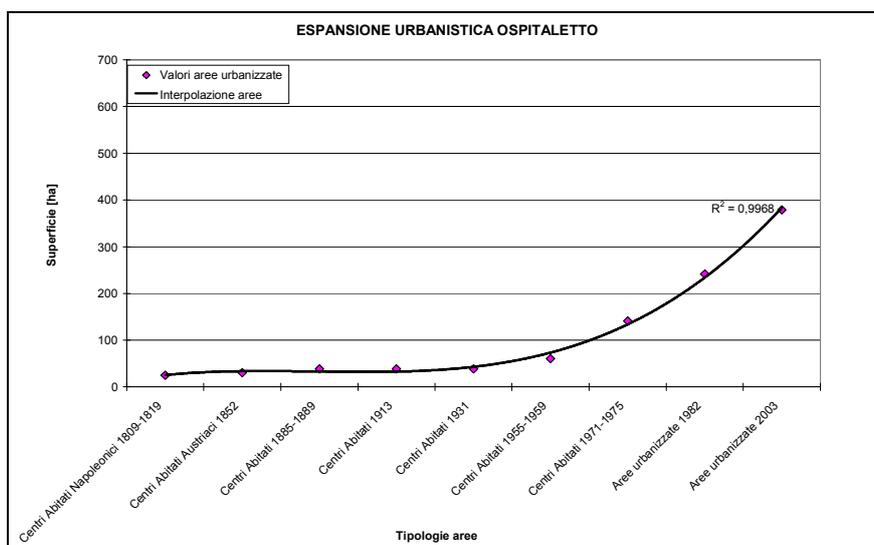


Figura 8.1 – Andamento demografico nel comune di Ospitaletto dal 1809 al 2003
[Fonte: Franciacortasostenibile.org]

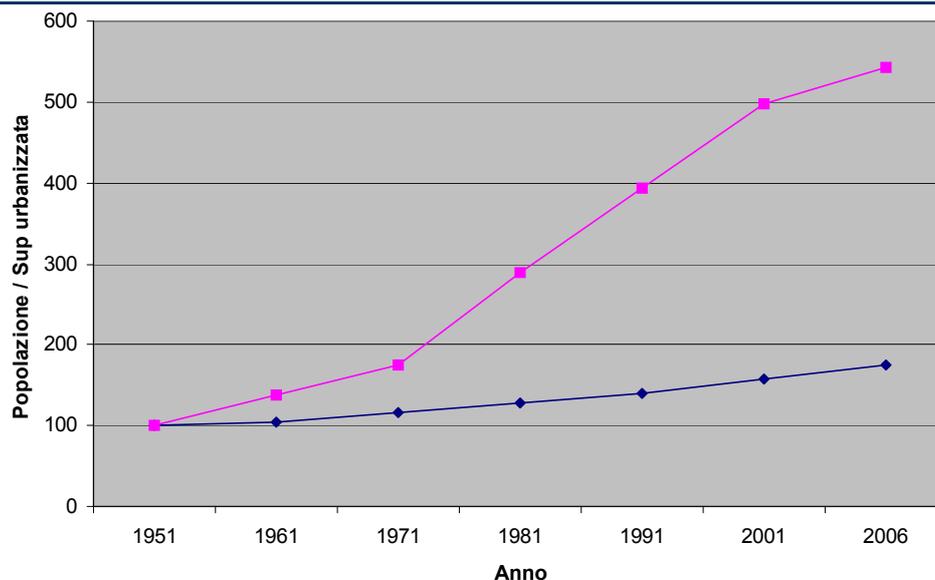


Figura 8.2 – Andamento demografico normalizzato (in blu) e crescita del territorio urbanizzato normalizzata (in rosa) nel comune di Ospitaletto dal 1951 al 2003 [Fonte: Franciacortasostenibile.org]

L'ultimo dato disponibile è di 5,75 kmq di suolo urbanizzato, pari al 61,47% del territorio comunale. Si tratta di una percentuale assai rilevante, dovuta anche alla presenza di numero infrastrutture, che colloca Ospitaletto in una condizione molto particolare, legata certamente alla ridotta superficie territoriale. Nella figura 8.3 si illustrano in maniera qualitativa le trasformazioni degli usi del suolo del Comune, anche in rapporto ai comuni della Franciacorta "allargata", nel periodo 1982-2003. Si nota il notevole incremento soprattutto nel settore orientale, verso il confine con Castegnato.

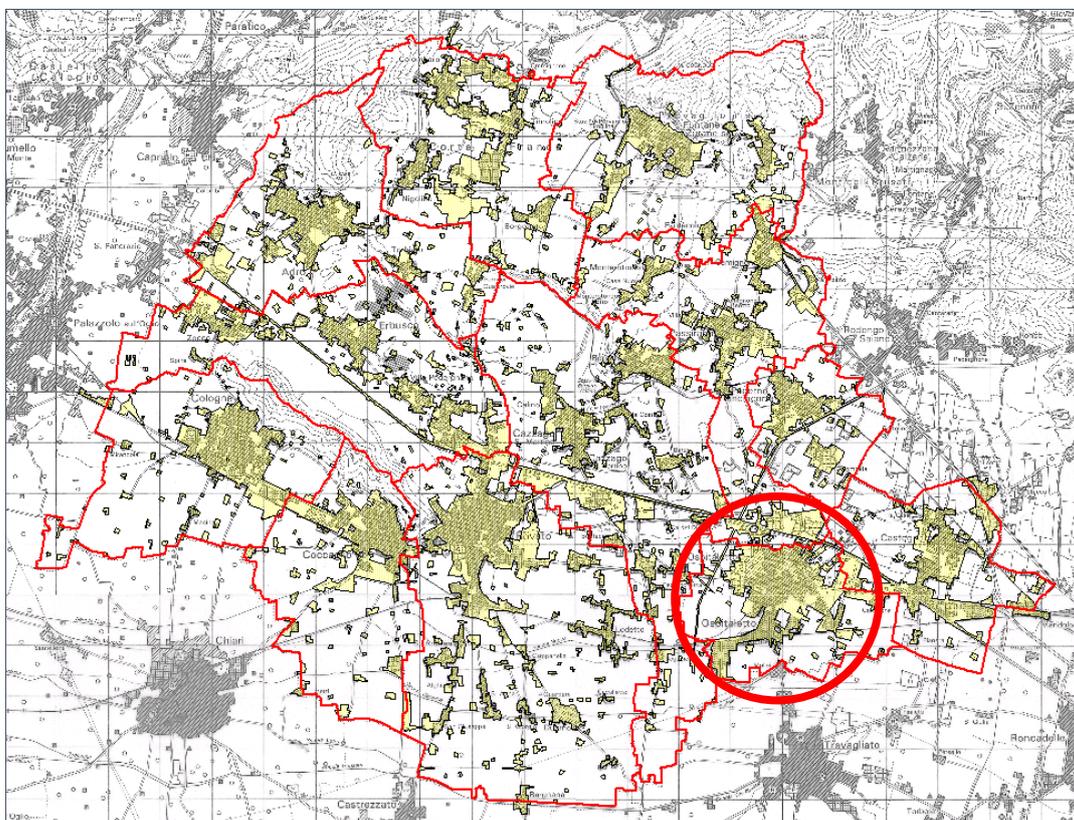


Figura 8.3 – Variazioni dell'uso del suolo dal 1982 al 2003 nei comuni della Franciacorta "allargata" [Fonte: Franciacortasostenibile.org]

9. MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

9.1 Rete viaria e traffico

La rete viaria di Ospitaletto è stata analizzata da diversi punti di vista:

- nella presente relazione, dal punto di vista della classificazione funzionale (**Tavola DP12**), al fine di identificare il rango di importanza delle strade esistenti e le fasce di rispetto della viabilità esistente;
- nel documento di Scoping della VAS, dal punto di vista del traffico su alcune sezioni monitorate nell'ambito del progetto Franciacortasostenibile;
- nello studio degli itinerari ciclabili (**DP 31bis e Tavole DP4, DP5, DP28 e DP29**), dal punto di vista della compatibilità all'uso della bicicletta e del valore storico di alcuni itinerari.

Classificazioni Funzionali delle strade

In riferimento al Nuovo Codice della Strada ex D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285, la classificazione funzionale delle strade viene così suddivisa (art. 2):

- *tipo A - autostrade*
- *tipo B - strade extraurbane principali*
- *tipo C - strade extraurbane secondarie*
- *tipo D - strade urbane di scorrimento*
- *tipo E - strade urbane di quartiere*
- *tipo F - strade locali*
- *tipo F bis - itinerari ciclopedonali*

La rete stradale urbana risulta suddivisa in "rete urbana principale" e "rete urbana locale". La prima ha la funzione di soddisfare le esigenze di traffico veicolare ed è caratterizzata dall'esclusione della sosta dalle carreggiate. La seconda è costituita da strade locali di servizio diretto degli edifici, per gli spostamenti motorizzati iniziali e terminali.

Si riporta di seguito la definizione per ciascuna categoria sopra elencata (art. 2):

A - Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B - Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D - Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

F-bis - Itinerario ciclopedonale: strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

Da art. 36 comma 4 il Piano del Traffico ha le seguenti finalità: "... ad ottenere il miglioramento delle condizioni di circolazione e della sicurezza stradale, la riduzione degli inquinamenti acustico ed atmosferico ed il risparmio energetico, in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti e con i piani di trasporto e nel rispetto dei valori ambientali, stabilendo le priorità e i tempi di attuazione degli interventi. Il piano urbano del traffico prevede il ricorso ad adeguati sistemi tecnologici, su base informatica di regolamentazione e controllo del traffico, nonché di verifica del rallentamento della velocità e di dissuasione della sosta, al fine anche di consentire modifiche ai flussi della circolazione stradale che si rendano necessarie in relazione agli obiettivi da perseguire".

Le Direttive per la redazione, adozione ed attuazione del Piano Urbano del Traffico emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici il 24/06/1995, hanno introdotto classi intermedie:

- strade a scorrimento veloce, fra le autostrade e le strade urbane di scorrimento;
- strade interquartiere, con funzioni intermedie tra le strade urbane di quartiere e le strade urbane di scorrimento;
- strade interzonali, con funzioni intermedie tra le strade urbane locali e le strade urbane di quartiere.

Di seguito si elencano le strade con relative tipologie riscontrate nel Comune di Ospitaletto.

Strade di tipo A - Autostrade

Il Territorio risulta confinante con l'Autostrada A4 Milano – Venezia e, per una piccola parte, risulta esserne attraversato. Confina con il territorio amministrativo altresì parte dello svincolo di servizio alla stazione denominata Ospitaletto, che tuttavia non si trova sul territorio comunale.

La fascia di rispetto stradale per gli ambiti confinanti risulta essere:

- 60 metri in zone libere e in zone con Piani Attuativi da convenzionare;
- 30 metri in zone di attuazione diretta e in zone con Piani Attuativi già convenzionati.

Strade di tipo B - Strade extraurbane principali

Rientra in questa classificazione la strada provinciale SP 19 Concesio-Ospitaletto-Capriano del Colle, che attraversa a Ovest il territorio comunale da Nord a Sud, lambendo il Centro Abitato.

La fascia di rispetto stradale per gli ambiti confinanti risulta essere:

- 40 metri in zone libere e in zone con Piani Attuativi da convenzionare;
- 20 metri in zone di attuazione diretta e in zone con Piani Attuativi già convenzionati.

Strade di tipo C - Strade extraurbane secondarie

Si identificano con questa tipologia le prosecuzioni fuori dai Centri Abitati degli assi principali di attraversamento da nord a sud e da est a ovest. Rientra in questa categoria anche la circonvallazione nelle porzioni esterne al Centro Abitato.

La fascia di rispetto stradale per gli ambiti confinanti risulta essere:

- 30 metri in zone libere e in zone con Piani Attuativi da convenzionare;
- 15 metri in zone di attuazione diretta e in zone con Piani Attuativi già convenzionati.

Strade di tipo F - Strade extraurbane locali

In questa classificazione rientrano le strade extraurbane che collegano il centro abitato con le varie località presenti sul territorio.

La fascia di rispetto stradale per gli ambiti confinanti risulta essere:

- 20 metri in zone libere e in zone con Piani Attuativi da convenzionare;
- 10 metri in zone di attuazione diretta e in zone con Piani Attuativi già convenzionati.

Strade di tipo F - Strade extraurbane vicinali

In questa classificazione rientrano le strade extraurbane che collegano il centro abitato con le varie località presenti sul territorio.

La fascia di rispetto stradale per gli ambiti confinanti risulta essere:

- 10 metri in zone libere e in zone con Piani Attuativi da convenzionare;
- Secondo Nuovo Codice della Strada, Regolamento viario della Provincia di Brescia e D.M. n.6792 del 5 novembre 2001 in zone di attuazione diretta e in zone con Piani Attuativi già convenzionati.

Strade di tipo E - Strade urbane di quartiere

Rientrano in questa classificazione le strade urbane che consentono l'accesso al centro abitato ai flussi di traffico con provenienza dalla rete extraurbana e collegano i diversi settori urbani servendone gli insediamenti principali. Sul territorio di Ospitaletto è possibile individuare come strade urbane di quartiere le seguenti strade:

- tratto urbano della circonvallazione a sud;
- tratto urbano della circonvallazione a est;
- tratto di via Martiri della Libertà (fino alla rotatoria con la circonvallazione).

La fascia di rispetto stradale per gli ambiti confinanti risulta essere:

- Secondo Nuovo Codice della Strada, Regolamento viario della Provincia di Brescia e D.M. n.6792 del 5 novembre 2001.

Strade urbane interzonali

Sono considerate strade urbane interzonali i due assi principali che attraversano Ospitaletto da nord a sud con via Rizzi e via Martiri della Libertà e da est a ovest con via Padana Superiore, via Brescia e Via Ghidoni.

Tracciato ferrovia storica

Tra le infrastrutture principali vi è anche il tracciato della ferrovia storica che a sud del territorio comunale la attraversa con la linea Milano-Venezia da ovest a est con fascia di rispetto di metri 30.

Si rilevano, così come indicato nell'elaborato grafico del Documento di Piano **DP12 – Classificazione funzionale delle strade** (riportato in figura 9.1), i tracciati di progetto dell'Autostrada BRE-BE-MI e della Ferrovia Alta velocità (TAV) con le relative fasce di salvaguardia pari rispettivamente a:

- per l'Autostrada BRE-BE-MI 60 metri
- per la TAV 70 metri.

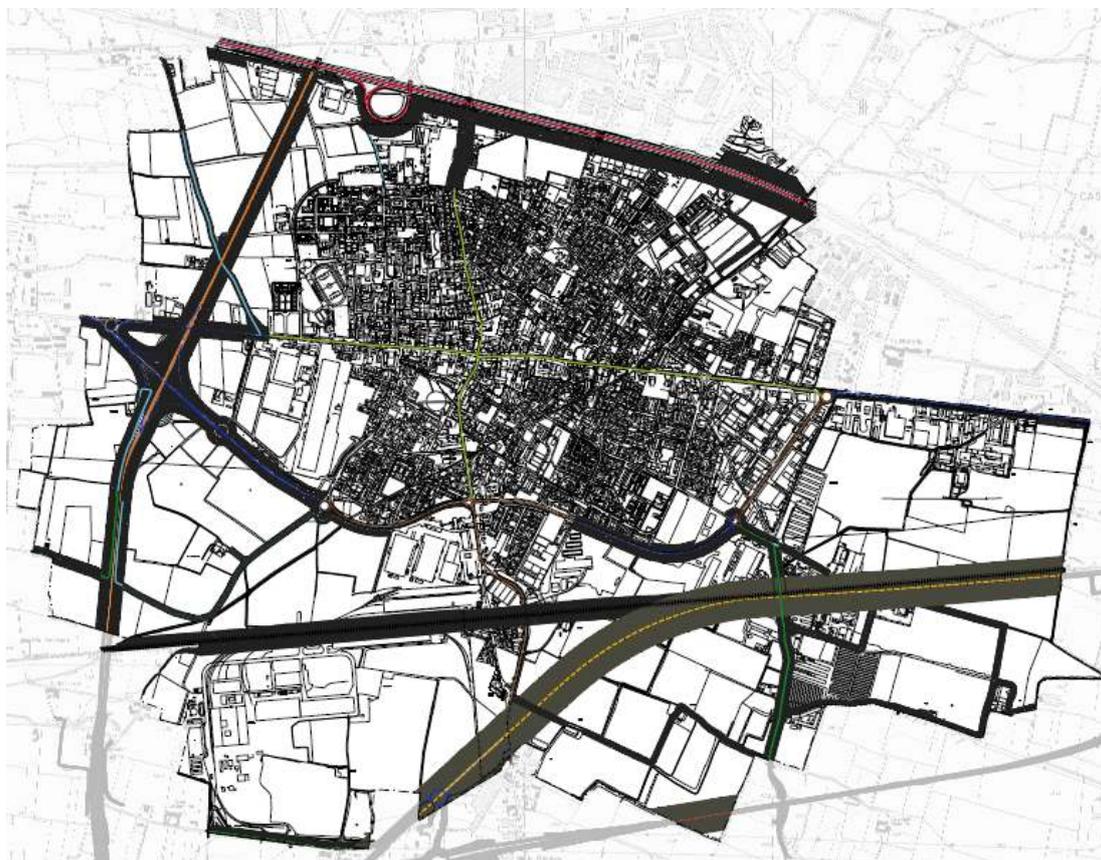


Figura 9.1 – Le linee del trasporto pubblico extraurbano su gomma nel comune di Ospitaletto
[Fonte: trasportibrescia.it]

9.2 I vincoli infrastrutturali

I vincoli insistenti sul territorio comunale derivanti dalla legislazione nazionale, regionale o locale, relativi alla infrastrutture sono:

- Vincoli derivati dalla presenza di un ambito estrattivo
- Vincoli legati alla presenza di grandi infrastrutture previste (TAV e BREBEMI)
- Zona di rispetto e di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile;
- Zona di rispetto per la presenza di un impianto di depurazione;
- Vincolo derivante dal Rispetto cimiteriale ex Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.
- Sito a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)
- Vincoli derivanti dalla presenza di allevamenti zootecnici;
- Vincoli derivanti dalla presenza di reti energetiche: elettrodotti, metanodotti e ossigenodotti;
- Fasce di rispetto stradale (si veda il paragrafo precedente).

Nella zona nord-orientale del territorio comunale vi è la presenza di un ambito estrattivo (ATE 10g) a confine con i comuni di Passirano e Castegnato; a sud dell'abitato di Ospitaletto sono previste due grandi infrastrutture di progetto che attraverseranno le aree agricole comunali e sono la TAV e la BREBEMI: nell'elaborato cartografico sono state individuate due fasce di salvaguardia in fase di ridefinizione. In relazione alle criticità di natura geologica, idrogeologica e sismica, il documento di Piano rimanda allo specifico studio geologico per quanto riguarda le classi di fattibilità geologica e le fasce di rispetto dei corpi idrici appartenenti al reticolo idrico principale e minore; vengono riportate in cartografia le zone di tutela assoluta e zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.

È stato verificato in fase di stesura del PGT che non esiste all'interno del Comune di Ospitaletto il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267.

L'elaborazione della tavola dei vincoli è stata completata con l'individuazione di:

- Rispetto degli impianti di depurazione
- Fascia di rispetto cimiteriale ex Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m. e i.
- Una zona relativa ad attività produttiva a rischio di incidente rilevante (Stefana spa)
- Rispetto degli allevamenti zootecnici secondo le disposizioni della deliberazione 17 novembre 2003, n. 797 a firma del Direttore Generale della ASL di Brescia
- Rispetto degli elettrodotti ex Legge 22 febbraio 2001, n.36 e s.m. e i., sulla base delle indicazioni fornite dalla società Terna spa
- Rispetto dei metanodotti ex Decreto Ministeriale 17 aprile 2008 ed ex Decreto Ministeriale 24 novembre 1984, sulla base delle indicazioni fornite dalla società Snam Rete Gas;
- Rispetto degli ossigenodotti secondo le indicazioni della società Air Liquide Italia Produzione s.r.l.
- Rispetto stradale ex Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e s.m. e i.

9.3 Trasporto collettivo extraurbano

Il Comune di Ospitaletto è servito dalla ferrovia Milano-Venezia, dal servizio ferroviario regionale, con fermata nella stazione di Ospitaletto-Travagliato all'incirca ogni mezz'ora dal capoluogo. Si tratta di un servizio frequente per un collegamento di 7-8 minuti.

Il comune è inoltre servito dalle Linee autoviarie extraurbane LS025, LS026 e LS027, della società **Trasporti Brescia Sud S.C.A.R.L.**, società consortile costituita per la gestione di servizi di trasporto affidati in esecuzione dei Contratti di Servizio sottoscritti e conseguenti le procedure concorsuali di gara portate a termine dalla Provincia di Brescia, nell'ambito del processo di riforma del TPL avviato nella Lombardia con la Legge Regionale 22/98 in attuazione del D. Lgs. 422/97. La esecuzione dei nuovi servizi ha avuto inizio dal 1° gennaio 2005 per una durata di 7 anni.

Trasporti Brescia Sud è una Società Consortile a Responsabilità Limitata costituita nell'anno 2004 in seguito alla trasformazione del raggruppamento di imprese tra SAIA Trasporti SpA, SIA SpA di Brescia e APAM Esercizio SpA di Mantova per la gestione del Contratto di servizio relativo alla sottorete: Bassa Pianura Bresciana – Sebino - Franciacorta.

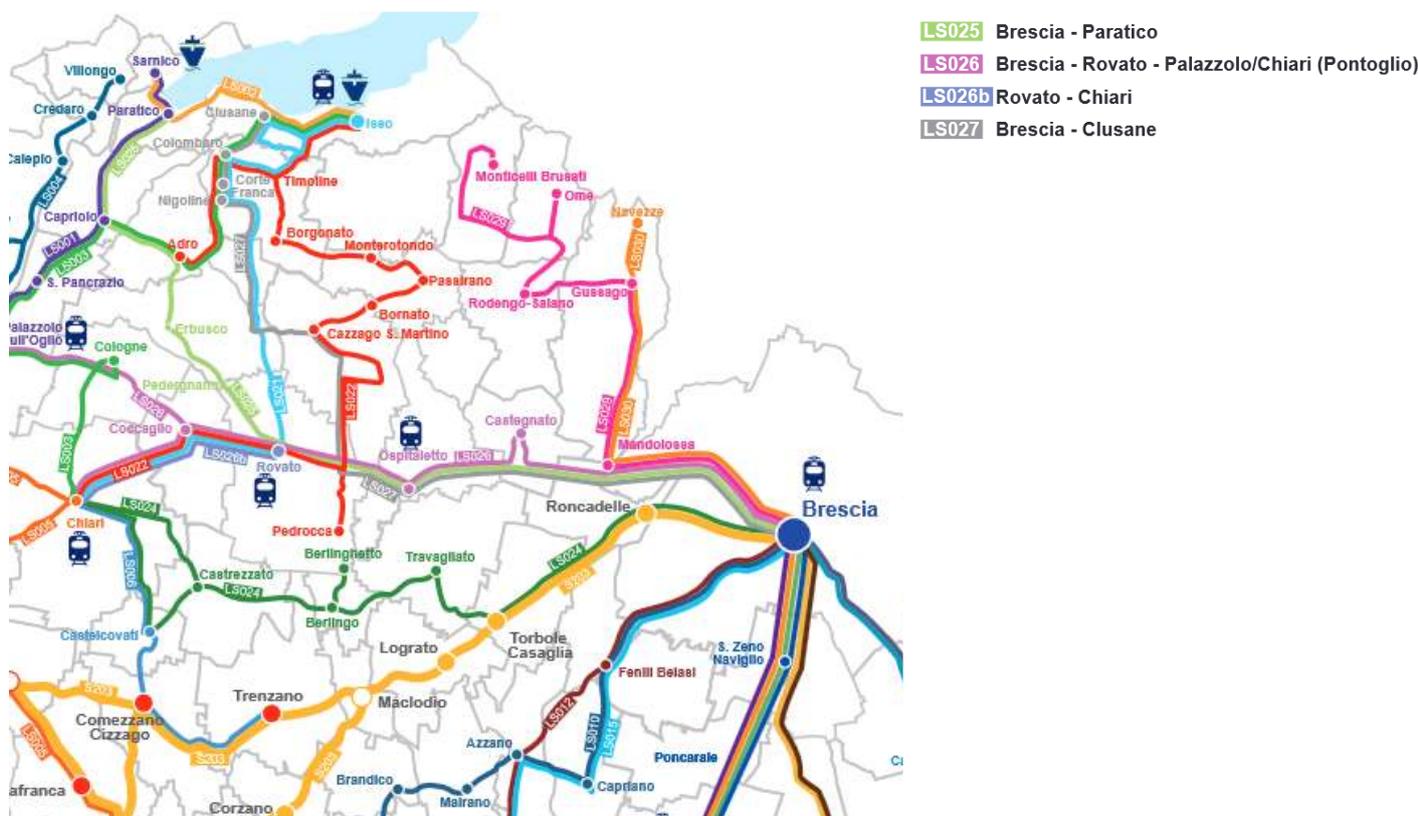


Figura 9.2 – Le linee del trasporto pubblico extraurbano su gomma nel comune di Ospitaletto
[Fonte: trasportibrescia.it]

9.4 Reti ciclo-pedonali e itinerari turistici

In allegato alla presente relazione, l'elaborato **DP31 bis** riporta un esauriente studio degli **Itinerari ciclabili**, corredato da due tavole di analisi:

- **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)

e da due elaborati progettuali:

- **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)

10. CRITICITÀ, POTENZIALITÀ E OBIETTIVI

Prima di illustrare sinteticamente gli obiettivi del Piano, si propone una analisi SWOT derivante dalla lettura sintetica dei contenuti del Quadro Conoscitivo.

Punti di forza

- Morfologia territoriale che facilita gli insediamenti e gli scambi
- Posizione strategica, al centro di una rete infrastrutturale importante di collegamento
- Dotazione di un potenziale di rete ferroviaria
- Presenza di forza lavoro qualificata
- Presenza di una rete paesaggistica di valore
- Sistema scolastico buono
- Integrazione di parte della nuova recente immigrazione

Punti di debolezza

- Significativo livello di inquinamento atmosferico, acustico e del suolo
- Presenza di impianti industriali a rischio di incidente rilevante
- Elevato consumo di suolo ereditato dal passato
- Elevati livelli di traffico veicolare su alcune arterie
- Inadeguatezza delle infrastrutture per la mobilità dolce
- Spostamenti nella conurbazione bresciana basati sul trasporto su gomma
- Difficoltà di fare rete con la polarità principale del capoluogo
- Difficoltà di coordinamento tra enti locali, anche in vista della eliminazione della Provincia
- Tessuto produttivo fatto di aziende di piccole dimensioni
- Bassa qualità di molta edificazione recente
- Scarsa attenzione alla tutela del paesaggio
- Scarso inserimento paesaggistico delle infrastrutture
- Difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione

Opportunità

- Opportunità legate a EXPO 2015
- Opportunità di coordinamento con i comuni del progetto Franciacorta Sostenibile
- Potenzialità del sistema ferroviario locale
- Possibilità di riconversione di aree produttive dismesse
- Rafforzamento delle connessioni in vista di EXPO
- Possibilità di rilancio dell'agricoltura in vista di EXPO
- Ottimizzazione nell'uso di risorse e servizi per l'industria
- Miglioramento della qualità della vita anche grazie allo sviluppo di una rete ciclabile extraurbana di collegamento con il territorio non urbanizzato

Minacce

- Riduzione della biodiversità anche a causa dello sviluppo delle infrastrutture di comunicazione
- Peggioramento della qualità ambientale
- Rischio della perdita di competitività delle imprese
- Rischio della banalizzazione del paesaggio.

A fronte di queste considerazioni di carattere generale, le linee di indirizzo approvate dall'Amministrazione comunale sono il riferimento per la definizione degli obiettivi di Piano.

Essi fanno anche riferimento agli obiettivi strategici sovraordinati già sinteticamente illustrati nella presente relazione.

- 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;

11. DIMENSIONAMENTO DEL PGT

11.1 Elementi di verifica per il dimensionamento del Piano

Il Comune di Ospitaletto, come evidenziato nell'indagine socio-economica, registra un incremento demografico significativo, pressoché regolare, sia degli abitanti che delle famiglie:

- + 22,2% degli abitanti dal 2001 al 2011
- + 32,9% delle famiglie dal 2001 al 2011.

Non risulta quindi difficile ipotizzare una crescita demografica anche nel prossimo futuro, che dovrà però orientarsi sul riuso del patrimonio edilizio esistente e di alcune aree produttive dismesse o in via di dismissione, soprattutto collocate nel tessuto urbano consolidato, che potranno accogliere ulteriori abitanti residenti.

NON si è tuttavia provveduto a calcolare il fabbisogno teorico di consumo di nuove aree di urbanizzazione, proprio tenendo conto che – accanto al trend sopra descritto – la volontà di fermare il consumo di nuovo suolo porta alla decisione di contenere al massimo le aree di trasformazione residenziale.

Come si evince dai criteri e obiettivi del Documento di piano, gli unici due ambiti di trasformazione residenziale prevedono **105 ab** teorici di incremento.

Se tuttavia si aggiungono gli ipotetici abitanti derivanti dalle trasformazioni nel tessuto urbano consolidato, e le variazioni di indici di edificabilità in alcuni ambiti, si può facilmente ipotizzare che l'incremento demografico teorico prevedibile a seguito dell'attuazione dei due ambiti e di alcuni interventi di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso non supera certamente le 150 unità.

Rapportando tale dato con la popolazione che sfiora i 14.000 residenti si evince un incremento di circa l'1%.

Si supera quindi l'approccio che fa scaturire dalle esigenze di crescita endogena ed esogena il dimensionamento del piano, facendo prevalere la logica di conservazione del territorio agricolo esistente (i due ambiti residenziali sono pressoché uguali in estensione ad un ambito ricettivo revocato rispetto al PRG) e del riuso/recupero del patrimonio edilizio esistente.

11.2 Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo residenziale del PGT

La previsione di incremento del fabbisogno abitativo è dunque commisurata esclusivamente:

- alla volontà di mantenere la dimensione demografica esistente, o meglio di legarla al riuso del patrimonio edilizio;
- alla conferma degli indici volumetrici contenuti (indici di utilizzazione territoriale non superiori a 1,00 mc/mq);
- alla scelta di favorire lo sviluppo delle attività produttive insediate sul territorio;
- alla applicazione di criteri di compensazione ecologica preventiva, che limitano di fatto le possibilità di espansione;

- alla volontà di mitigare, tramite tali criteri compensativi, anche l'effetto delle infrastrutture viabilistiche e trasportistiche presenti.

Tabella 11.1 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione residenziale del PGT

	SUPERFICIE TERRITORIALE [mq]	INDICE [mc/mq]	VOLUME [mc]	ABITANTI TEORICI [150mc/ab]
ATr 1	8.480	1,00	8.480	56
ATr 2	7.400	1,00	7.400	49
TOTALE	15.880	1,00	15.880	105

Gli abitanti teorici insediabili sono sempre stimati con il parametro di 150 mc/abitante.

La previsione degli standard da cedere/monetizzare è distinta in due voci (come meglio specificato nel Piano dei servizi):

1. gli standard da cedere per il mantenimento dell'attuale dotazione di servizi, pari a 40 mq/ab (per un totale teorico di 4.200 mq); nell'ipotesi di monetizzazione, dedotta la quantità obbligatoriamente da cedere per parcheggi pubblici: $4.200 - 945 = 3.255 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = 227.850 \text{ €}$
2. gli standard da cedere o monetizzare per il potenziamento della dotazione di servizi esistente, pari a 30 mq/ab (nell'ipotesi di monetizzazione corrisponderebbe a 3.150 mq * 70€/mq) = **220.500 €**

$$1 + 2 = \text{totale monetizzazione standard} = 227.850 + 220.500 = 448.350 \text{ €}$$

Tabella 11.2 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione produttiva del PGT

	SUPERFICIE TERRITORIALE [mq]	FUNZIONI	Slp [mq] assegnata
ATp 1sub A	89.340	Produttive/artigianali Terziarie	30.000 2.000
ATp 1sub B	53.473	Produttive e artigianali	10.000
ATp 2	39.021	Produttive e artigianali	30.000
TOTALE	181.834	1,00	70.000

3. gli standard da cedere per il mantenimento dell'attuale dotazione di servizi in ambito artigianale-produttivo è pari al 20% della Slp realizzabile per un totale di 14.000 mq; nell'ipotesi di monetizzazione del 50% il valore è così determinato:
 $7.000 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = 490.000 \text{ €}$

4. gli standard da monetizzare per il potenziamento della dotazione di servizi in ambito produttivo è pari al 10% della Slp realizzabile per un totale di 7.000 mq:

$$7.000 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = \mathbf{490.000 \text{ €}}$$

5. gli standard da cedere o monetizzare per il mantenimento dell'attuale dotazione di servizi in ambito terziario è pari al 100% della Slp realizzabile per un totale di 2.000 mq e un corrispondente valore di monetizzazione di :

$$2.000 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = \mathbf{140.000 \text{ €}}$$

PIANO DELLE REGOLE

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1 Introduzione

Il Piano delle Regole (PR), attraverso i suoi elaborati cartografici e le norme:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 e s.m.i 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 D.G.R. n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.";
- e) recepisce integralmente le norme sulla tutela dei corsi d'acqua;
- f) recepisce integralmente le norme sulla zonizzazione acustica;
- g) recepisce le indicazioni contenute nella Carta della sensibilità paesistica, definendone la relativa normativa.
- h) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il PR definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso principali, complementari e non ammissibili;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti.

I contenuti dell'elaborato DP30 "Obiettivi e criteri attuativi del Documento di Piano (con schede d'Ambito)", sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

Il PR ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

Il PR persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, all'art. 3 del DP30 "Obiettivi e criteri del Documento di Piano (con schede d'Ambito)", al fine di perseguire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e 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.

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

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

Il PR è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro progettuale 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

Le tavole di cui sopra si basano sulla restituzione aerofotogrammetrica dell'ultimo volo disponibile, aggiornate - quando necessario - sulla base dei piani attuativi o delle pratiche edilizie approvati.

1.2 Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del PGT

Le categorie di intervento edilizio sono normate dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001 – S.O. n. 239 (Rettifica G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002) e s.m.i. e – ove non in contrasto – dall'Art. 27 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° S.O. (ultimo aggiornamento: Legge regionale 4 giugno 2013, n. 1 "Disposizioni transitorie per la pianificazione comunale. Modifiche alla legge reg. n. 12 del 2005" - B.U.R.L. n. 23 del 5 giugno 2013) e s.m.i..

La trasformazione e il completamento del tessuto urbano consolidato si attuano mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

In particolare, il permesso di costruire convenzionato disciplina, ove richiesto, gli aspetti piano volumetrici, ovvero gli aspetti convenzionali, mediante una convenzione allegata al permesso di costruire. La convenzione, di norma, disciplina:

- l'eventuale cessione di aree;
- il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico, eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
- l'eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- ogni altro accordo tra l'Amministrazione e il titolare del permesso di costruire, funzionale all'attuazione delle previsioni del PGT;

I principi informativi della convenzione sono approvati dalla Giunta comunale e la sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del permesso di costruire.

2. I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E GLI EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO E ARTISTICO

Il PR individua il perimetro della zona omogenea "Nuclei di antica formazione" ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. Lombardia 12/05 e del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. quale "zona di recupero" del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. La zona corrisponde ai nuclei desumibili dalla prima levatura IGM, aventi carattere storico e ambientale, e le relative pertinenze degli edifici, che debbono essere tutelate e salvaguardate.

In tale zona gli interventi sono finalizzati a:

- la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico;
- un ridisegno urbano tale da garantire, laddove possibile, la continuità dei fili di gronda esistenti, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti;
- la pulizia da volumi impropri;
- il recupero igienico - ambientale degli spazi interni;
- la difesa delle tipologie a corte con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni;
- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

I nuclei di antica formazione devono mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i loro caratteri di impianto storico, anche ove questi siano leggibili negli allineamenti stradali e nella persistenza di percorsi e accessi pedonali, in particolare attraverso zone porticate, all'interno degli isolati e delle corti.

Nei Nuclei di antica formazione, anche con riferimento all'analisi conoscitiva e relativa schedatura, si individuano sette tipologie di edifici per cui sono normate le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ed i relativi cambi compatibili. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è la Tavola PR 03:

Edifici religiosi e civili di pubblico interesse

Palazzi ed edifici di valore storico-architettonico

Edilizia consolidata di valore ambientale

Edilizia consolidata priva di valore architettonico con destinazione e/o tipologia impropria

Edilizia priva di valore architettonico o di recente formazione
Corpi accessori
Superfetazioni

Il PGT individua i beni ambientali e di interesse storico-artistico-monumentali ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. 12/05 e s.m.i. e del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. (identificati nella Tavola DP 29). Tali edifici sono sottoposti a tutela, pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

I beni culturali individuati sono:

- Chiesa Parrocchiale di San Giacomo
- Casa Curaziale
- Casa ex Santina
- Campanile comunale
- Chiesa di Santa Maria in Lovernato
- Cimitero
- Edificio per biblioteca in Via Rizzi e Via Chiesa
- Cascina Quartirù
- Palazzo Sigismondi con giardino
- Oratorio di Via Martiri della libertà
- Edificio in Via Martiri della Libertà (116/118)
- Cascina Cattafame

Sono considerati invece beni di interesse storico-architettonico da tutelare o sottoporre a vincolo:

- Scuola materna Via Divisione Alpina
- Palazzo Via Rizzi 8 (ex Sede UBI)
- Palazzo sede della ragioneria
- Palestra scuole
- Palazzo municipale
- Santella di Via Rizzi
- Pavimentazione e arredo Piazza Roma
- Chiesa di San Rocco
- Chiesa Santa Maria Ausiliatrice

3. LE ZONE URBANISTICHE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il Piano delle regole identifica e perimetra il Tessuto urbano consolidato, quale la parte del territorio comunale già insediata. Esso coincide sostanzialmente con il perimetro del centro abitato definito ai sensi del Codice della Strada.

All'interno del tessuto urbano consolidato il territorio si articola in diverse zone, sinteticamente descritte nel seguito.

3.1 Zona B – Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale

Si tratta di zone residenziali sostanzialmente edificate, in cui si prevede il completamento nei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.

Esse si articolano nelle sotto-zone B1, B2, B3, che si distinguono per i soli indici urbanistici, ferme restando le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le prescrizioni generali di cui ai precedenti commi.

3.2 Zona C – Ambiti residenziali soggetti a piano attuativo vigente

Si tratta degli ambiti in cui si applicano i Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati.

In tale zona ricadono due casi particolari:

- Alcuni lotti (identificati con il simbolo “*” nelle Tavole PR 01 e PR 02), di proprietà comunale, in cui l’Indice di fabbricabilità fondiaria è ridotto a 1,5 mc/mq, a prescindere dai termini di efficacia delle relative convenzioni urbanistiche e fatti salvi tutti gli altri parametri urbanistici previsti da dette convenzioni;
- L’area di Villa Presti, che si fa rientrare in un comparto disgiunto, individuato nelle Tavole PR 01 e PR 02, formato dalla Villa Presti e relative pertinenze e da tre aree edificabili, ricadenti in ambiti già soggetti a piano attuativo vigente.

Il Piano attuativo e la relativa convenzione dovranno prevedere: il cambio di destinazione d’uso di Villa Presti da residenziale a servizi pubblici, la conferma della sola volumetria esistente della villa, la modalità di intervento sulla villa fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, la cessione della villa e delle sue pertinenze, previa ristrutturazione, la conferma dell’indice volumetrico $I_f = 1,5$ mc/mq sulle aree libere edificabili, fatti salvi gli altri parametri urbanistici previsti dalla convenzione in essere e la possibilità di conguagliare la volumetria residenziale spettante a ciascun lottizzante con il valore delle cessioni, preventivamente identificate nella Villa Presti ristrutturata e relative pertinenze.

3.3 Zona C/D – Aree produttive di riconversione integrata

Le aree produttive di riconversione sono ambiti attualmente inglobati nel tessuto residenziale costituitosi negli ultimi decenni e presentano una forte conflittualità con il contesto urbano, sia per il trasporto dei prodotti trasformati lungo il sistema viario cittadino, che per l’emissione di odori, fumi e rumori.

Per tali ambiti si prevede la riconversione in genere a residenza.

Si tratta di un’operazione di grande rilievo, che dovrà essere incentivata anche riducendo gli oneri di urbanizzazione per le ristrutturazioni, in modo da consentire il recupero dei volumi esistenti, migliorando la qualità dell’edificato.

Ogni intervento che comporti la realizzazione di almeno 2.000 mc di volume residenziale dovrà garantire almeno il 10% di volume a E.E.P..

È inoltre consentito, nel caso di ricorso a Piano di Recupero o a Permesso di costruire convenzionato, un incremento pari al 15% della volumetria ammessa a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti all’interno di un Piano Attuativo e/o alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, che dovrà essere inferiore o uguale alla volumetria aggiuntiva concessa.

3.4 Zona D1 – Aree produttive industriali di consolidamento

Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da completarsi, al fine di migliorare la compatibilità ambientale delle attività produttive stesse.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT stesso e con superficie coperta esistente pari o superiore rispetto a quanto consentito dagli indici urbanistici, è ammesso (purché non già sfruttato) l'ampliamento a tantum della superficie coperta fino ad un massimo del 10%, anche senza ricorso a Piano Attuativo.

3.5 Zona D2 – Aree produttive artigianali di consolidamento

Si tratta di aree destinate ad insediamenti artigianali o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da completarsi, al fine di migliorare la compatibilità ambientale delle attività produttive stesse.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT stesso e con superficie coperta esistente pari o superiore rispetto a quanto consentito dagli indici urbanistici, è ammesso (purché non già sfruttato) l'ampliamento a tantum della superficie coperta fino ad un massimo del 10%, anche senza ricorso a Piano Attuativo, nel rispetto degli altri indici di zona.

3.6 Zona D3 – Aree produttive di contenimento allo stato di fatto

Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti e complete.

3.7 Zona D4 – Aree produttive soggette a piano attuativo vigente

Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti e convenzionate alla data di adozione del presente PGT.

Rientrano in questa zona :

- Il SUAP convenzionato Kriotrans, soggetta ai termini convenzionali stipulati a seguito dell'approvazione del SUAP. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, le parti non edificate perderanno i diritti edificatori e saranno di fatto riclassificate in zone a "verde di salvaguardia";
- L'Area Ferrosider, posta lungo via Industriale è soggetta a Piano attuativo vigente, modificato nel 2011 con delibera di C.C.. Il peso insediativo della zona e gli altri parametri a cui è sottoposta l'area secondo la convenzione vigente non vengono mutati.

3.8 Zona D5 – Aree produttive industriali da convenzionarsi

Si tratta di aree prevalentemente libere in contiguità con insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da completarsi.

Gli interventi in tali aree sono soggetti a stipula di convenzione urbanistica secondo quanto specificato nel seguito e finalizzati alla migliore dotazione di impianti tecnologici, al miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive, nonché alla migliore fruizione degli standard urbanistici. All'atto di un nuovo convenzionamento si dovrà prevedere l'accesso al comparto, a totale carico del lottizzante, mediante la realizzazione di un collegamento diretto con la BRE.BE.MI..

Ai sensi dell'art. 10 dell'elaborato DP30 "Obiettivi e criteri del Documento di piano (con schede d'Ambito)" del Documento di piano, all'atto del nuovo convenzionamento si applicherà il metodo della compensazione ecologica preventiva.

La superficie sistemata a verde dovrà essere posizionata sul perimetro est del comparto, al fine di creare un'adeguata fascia tampone e/o dune alberate rispetto al Borgo di Lovernato.

3.9 Zona D6 – Aree terziarie - commerciali di completamento

Si tratta di zona destinata ad insediamenti produttivi terziari (segnatamente commerciali) o ad essi assimilabili e relative attrezzature, già esistenti o da trasformarsi mediante Piano Attuativo.

3.10 Zona PR – Sistema del Parco Rurale

Il PGT individua un sistema di zone ambientalmente integrate, che costituiscono un parco rurale finalizzato a ricostituire la reticolarità ecologica. Il parco rurale antepone le valenze ambientali e paesaggistiche all'aspetto puramente produttivo delle zone agricole tradizionali.

La concezione unitaria del Parco rurale serve a sottolineare l'importanza di ricostituire la reticolarità ecologica tra aree a diversa valenza naturale e produttiva agricola.

Esso si articola in quattro zone:

- Zona E1: produttiva agricola
- Aree periurbane di salvaguardia ecologica
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (rete ecologica e aree di compensazione ecologica)

3.11 Zona a verde privato

Sono aree destinate alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Su queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione e il computo delle relative aree a scopi edificatori.

3.12 Zona a parcheggio privato

Dette zone sono destinate a parcheggio privato, comprensive di ogni attività relativa alla sosta dei mezzi di trasporto su gomma, ivi compresi percorsi carrabili di accesso. Sono compresi nella zona:

- parcheggi a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
- autorimesse interrato, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto alla gestione del parcheggio.

3.13 Dimensione minima degli alloggi

Ai fini della incentivazione alla realizzazione di alloggi per famiglie, ogni intervento, in qualsiasi zona del PGT, per la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti con destinazione anche parzialmente residenziale, nonché ogni intervento per la realizzazione di nuovi edifici, con destinazione anche parzialmente residenziale, dovrà prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 65mq di SIp pari ad almeno l'80% (con arrotondamento per difetto).

3.14 Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

Di particolare rilievo è la considerazione della fattibilità delle trasformazioni urbanistiche, in un territorio di consolidata e diffusa industrializzazione.

La documentazione progettuale da predisporre per l'ottenimento del titolo abilitativo di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva o di aree dove in passato sono state svolte attività che potrebbero aver cagionato un inquinamento, ferme restando le disposizioni di legge in materia, deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'assenza di potenziale contaminazione nei terreni e l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo). Nel caso di aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi, tale verifica deve estendersi alle acque di falda, al fine di verificare la compatibilità della nuova destinazione e l'eventuale necessità di interventi di bonifica.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto. I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione. Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

PIANO DEI SERVIZI

1. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Secondo le indicazioni della L.R. 12/2005 il *Piano dei Servizi* è il documento di programmazione e gestione dei servizi pubblici esistenti e di previsione; in particolare il Piano dei Servizi deve garantire la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

Esso ha il compito di:

- Inquadrare il comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi, al fine di valutare la presenza di un livello minimo di servizi, anche in funzione dell'individuazione delle priorità d'intervento
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio, tramite l'analisi dei requisiti di qualità, fruibilità e accessibilità delle strutture esistenti, al fine di elaborare un progetto complessivo che abbia come presupposto la conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi, tenendo conto delle specificità del territorio

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del "*quadro conoscitivo del territorio comunale*" al fine di 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 alla popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi individua e definisce il sistema dei servizi pubblici in due differenti fasi: una prima fase che restituisce la fotografia dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale in relazione alla popolazione residente di abitanti rilevata dall'anagrafe comunale il 31.12.2013; una seconda fase definisce, a seguito delle analisi svolte nel quadro conoscitivo e programmatico del Documento di Piano, i nuovi servizi pubblici di progetto considerando la popolazione prevista rispetto al dimensionamento del Documento di Piano.

2. IL RILIEVO DEI SERVIZI ESISTENTI

Il quadro ricognitivo dei servizi esistenti all'interno del territorio comunale di Ospitaletto (elaborato PS02) è stato redatto tramite l'utilizzo di alcune fonti principali quali:

- gli elaborati del PRG vigente
- il catasto comunale
- le convenzioni presenti
- il rilievo attraverso sopralluogo (stato di attuazione e caratteristiche servizi comunali e sovra comunali)
- il quadro conoscitivo del Documento di Piano per l'inquadramento generale del Comune e l'andamento demografico della popolazione.

Per tutti i servizi esistenti sul territorio analizzati sono state censite informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate. I servizi in oggetto sono stati puntualmente riportati nelle schede allegate alla presente relazione quale inventario dei servizi presenti sul territorio, i dati inseriti sono stati ricavati tramite un sopralluogo di tutto il territorio comunale.

La scheda oltre a contenere indicazioni di carattere generale sul servizio (tipologia, localizzazione, regime di proprietà, dati dimensionali), analizza gli aspetti qualitativi del servizio, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione di efficienza.

Ai fini del calcolo della dotazione minima dei servizi legati alle previsioni del Documento di Piano, sono state inserite quelle attrezzature e servizi che sono in corso di realizzazione, per le quali sono stati approvati piani attuativi o rilasciati permessi di costruire, e quelli compresi in comparti convenzionati in corso di attuazione ma non ancora completati.

I servizi sono stati classificati in 9 categorie facilmente distinguibili sia in tavola che nelle schede da sigle e colori qui sotto riportati.

Come noto, alcuni di questi servizi sono pubblici sia nella proprietà che nell'uso, mentre altri sono di proprietà privata e uso pubblico.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. ciò non costituisce pregiudizio alla considerazione della quantità e tipologia di servizio, in quanto la finalità dell'azione di governo del territorio è legata alla messa a disposizione della cittadinanza di servizi effettivi, al di là del soggetto gestore, purchè l'attività di gestione avvenga in convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

Tabella 2.1 Tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico

G	Attrezzature di interesse pubblico e generale
S	Attrezzature scolastiche
SP	Attrezzature sportive
R	Attrezzature per il culto della religione
V	Aree verdi
SA	Attrezzature socio sanitarie
C	Cimitero
TC	Attrezzature tecnologiche
P	Parcheggi

3. LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI

Le analisi effettuate nell'ambito del quadro conoscitivo del Documento di Piano, indicano che la dotazione di aree e servizi pubblici appare più che soddisfacente in termini quantitativi, ogni cittadino dispone al 31/12/2013 di **33,45 mq** di aree standard.

Nel conto totale dei servizi per abitante si è tenuto conto di quelle aree specificatamente a servizio delle residenze, e quindi dislocate all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale. Questa distinzione è stata effettuata per le aree verdi e per i parcheggi (vedasi **Tavola PS01**). Nel conteggio dei servizi per abitanti non si è tenuto conto inoltre della Fraternità; tale struttura è stata individuata su carta ed è stato inserito il dato quantificativo, essendo però un servizio extracomunale privato, che si occupa di recupero di ragazzi disagiati, non si è ritenuto corretto inserirlo nel calcolo degli standard per abitante specificatamente ai residenti in Ospitaletto.

Quanto alla dislocazione sul territorio dei servizi esistenti, si evidenzia una distribuzione equilibrata dei servizi all'interno del nucleo edificato.

Si è ritenuto opportuno inoltre, mettere l'attenzione oltre che sulla quantificazione e la dislocazione dei servizi, anche alla qualità del servizio stesso. Questo nuovo approccio è uno degli aspetti più rilevanti alla base della nuova impostazione delle L.R. 12/2005 che consiste nel superamento del concetto di *standard*, soprattutto in riferimento alla dimensione metrica, per assumere il concetto di *servizio* da valutare in riferimento a *parametri qualitativi* (accessibilità, fruibilità, rapporto con il contesto urbano ecc.).

Alla base del Piano vi è pertanto un nuovo concetto di servizi che va oltre alle tradizionali opere di urbanizzazione secondaria per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture ma che siano in grado di dare effettive risposte ai bisogni dei cittadini.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi - contemporaneamente all'insorgenza di nuovi bisogni a cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine - rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è quindi chiamato il Piano dei Servizi, che dà luogo ad una lettura complessa, complementare a quella del Documento di Piano, nelle definizioni delle strategie e delle politiche per il Governo del Territorio.

Dalla lettura dei dati emersi dall'analisi effettuata nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano e dalla raccolta delle aspettative dei cittadini rispetto alle necessità di nuovi servizi riscontrate in occasione degli incontri pubblici e nella raccolta delle istanze, sono stati evidenziati elementi di criticità. Tali aspetti, costituiscono spunto fondamentale per l'elaborazione degli obiettivi del Piano dei Servizi.

Gli approfondimenti eseguiti su ogni singolo servizio in termini di stato di conservazione, fruibilità, accessibilità e rapporto con il contesto, hanno permesso una valutazione sulle necessità in termini di riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti.

Tali considerazioni sono evidenziate per ogni servizio presente sul territorio, nel seguito.

G SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Rientrano in questa categoria le strutture volte a rappresentare le istituzioni territoriali.

L'insieme di servizi disponibili è per lo più concentrato nel centro storico e nelle zone immediatamente adiacenze, con una dotazione complessiva sufficiente in relazione alle esigenze della cittadinanza

In questa classe sono stati individuati tutti i servizi di carattere generale a disposizione dell'intero territorio comunale.

Tabella 3.1 - Elenco delle attrezzature generali e relative superfici

CATEGORIA	ATTREZZATURE GENERALI	SUPERFICI
G1	municipio	1.128
G2	Biblioteca; sale polifunzionali	1.177
G3	Centro Sociale giovanile	15.844
G4	Posta	891
G5	Area Mercato	5.000
G6	Polizia Municipale (sede)	391
G7	Carabinieri	2.098
G8	Associazione combattenti (sede e attività)	1.323
G9	Edilizia Sociale	326
G		28.178

Municipio



Gli uffici comunali, collocati nel cuore del centro abitato, risultano molto prossimi a diversi dei principali servizi offerti dal comune. Non dispongono di aree verdi pertinenziali ma in prossimità si trova la biblioteca e le sale polifunzionali; la struttura è dotata di parcheggi dedicati alla funzione.

Biblioteca



L'edificio polifunzionale è situato in pieno centro storico, dietro la Chiesa parrocchiale e il Municipio; La struttura ospita al suo interno funzioni culturali quali biblioteca e spazi di ritrovo per la presenza di una sala polifunzionale per l'organizzazione di eventi legati all'attività di biblioteca o culturali. L'area risulta accessibile e ben servita da parcheggi.

Centro sociale giovanile

La struttura è situata nel cuore di Ospitaletto, in una zona dove sono concentrati molti dei servizi presenti nel territorio. Il centro giovanile è di proprietà della parrocchia di Ospitaletto ed è a tutti gli effetti un luogo di incontro e socialità.

L'accessibilità è buona anche se i percorsi ciclo pedonali non sono sempre in sede protetta.

Poste

L'ufficio è situato in centro, ove si nota la presenza di altri servizi. L'accessibilità è buona e i parcheggi abbondanti, poiché è inserita nella Piazza Mercato. Tuttavia si registra un'accessibilità meno buona durante le giornate di Mercato, poiché i posti auto si dimezzano e si crea confusione di automezzi.

Area Mercato

L'area è funzionale alla attività svolta, vi è infatti un ampio spazio a disposizione dell'attività di mercato; tale spazio nei giorni non destinati al mercato diviene un grande parcheggio, ad uso del centro storico e dei molti servizi presenti nelle aree limitrofe.

Polizia municipale

La struttura è situata in Via Padana Superiore, è dotata di un'area per parcheggio ed è pertanto accessibile, essendo situata su asse viabilistico importante. Si registra una scarsa accessibilità ciclo-pedonale.

Carabinieri

La struttura è situata in Via Padana Superiore, è dotata di un'area per parcheggio ed è pertanto accessibile, essendo situata su asse viabilistico importante. Si registra una scarsa accessibilità ciclo-pedonale.

Associazione avieri

Spazio situato in Via Trepola, è di proprietà pubblica.

Edilizia sociale

L'edilizia sociale è costituita da alloggi situati in centro storico, in Piazza Roma. Tali alloggi sono destinati a famiglie in stato di bisogno giovani e anziani.

**SERVIZI SCOLASTICI ED EDUCATIVI:**

Gli istituti scolastici pubblici presenti a Ospitaletto e le relative superfici territoriali sono elencati nella tabella sottostante (3.2).

Tabella 3.2 – Elenco delle attrezzature scolastiche e relative superfici

CATEGORIA	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	SUPERFICI
S1	Istituto comprensorio – scuola primaria	18.543

S2	Scuola dell'infanzia	9.347
S3	Scuola d'infanzia "Giuseppe Tovini"	10.009
S		37.991



Il Polo scolastico è composto da due strutture, una ospita la scuola elementare e l'altra la scuola media. Il complesso accoglie 1.562 alunni. L'istituto è accessibile con percorsi ciclo – pedonali a tratti promiscui con il traffico veicolare; è inserito in un contesto residenziale con la presenza di un parco attrezzato.



La **Scuola dell'Infanzia di Via Serlina** è ubicata nel cuore di Ospitaletto, molto prossima al Nucleo di Antica Formazione. E' composta da due edifici uno più recente e l'altro comunque mantenuto in buone condizioni. Entrambi gli edifici sono provvisti di area verde di pertinenza dove effettuare attività con i bambini; entrambi gli edifici sono adeguati a svolgere le esigenze didattiche cui sono preposti.



La **Scuola di Infanzia Giuseppe Tovini**, è più decentrata rispetto alle altre scuole sopradescritte ma è inserita in un ambiente verde e con ampio giardino in cui svolgere attività ludiche e didattiche.

R

STRUTTURE RELIGIOSE

Rientrano in questa categoria le strutture destinati al culto. L'insieme delle strutture che prestano tali servizi sono dislocate nel centro del Comune di Ospitaletto e nella frazione di Lovernato.

Tabella 3.3 – Elenco delle attrezzature religiose e relative superfici

CATEGORIA	STRUTTURE RELIGIOSE	SUPERFICI
R1	Chiesa di San Giacomo Maggiore	1.574
R2	Chiesa di San Rocco	350
R3	Chiesa S. Maria di Lovernato	252
R		2.176

Chiesa parrocchiale di Ospitaletto

Edificata a partire dal 1687 e consacrata nel 1720, è dedicata a san Giacomo apostolo, al quale era dedicata in precedenza l'ospizio per i viaggiatori e la precedente parrocchiale.

E' di stile tardo cinquecentesco con un vano unico e volta a botte comprendente navata e presbiterio. La facciata è adornata di statue di stile calegaresco. L'interno presenta sette altari: alcuni in stile barocco, altri in stile neoclassico. La pala dell'altare maggiore raffigura il Martirio di san Giacomo ed è opera di Antonio Paglia. È presente una Pietà del Romanino, secondo Mazza (1986) pala originaria della precedente parrocchiale, la quale è incastonata all'interno di una tela più grande ad opera di Antonio Gandino e dedicata alla Resurrezione di Cristo. Un'altra tela, infine, raffigura i santi Fermo e Rustico, opera di Andrea Celesti. Il Paglia ha infine dipinto la Natività di un altare laterale.

Chiesa di San Rocco

La chiesa di San Rocco risale al 1791 ma probabilmente le sue origini risalgono al 1447; della chiesetta originaria non è rimasto nulla se non la collocazione spaziale: situata sull'asse centrale di Ospitaletto, costituendo la "porta" alla città da Sud (insieme al limitrofo Palazzo Sigismondi).

Chiesa Santa Maria di Lovernato

La Chiesa nel cuore di Lovernato risale al 400, con portale marmoreo e affreschi della stessa epoca alle pareti e di riconosciuto valore storico-artistico. Nella parte sinistra del presbiterio è murata una lapide romana.

La chiesetta di Lovernato, insieme al suo complesso mantenuto riconoscibile nel tempo, è il nucleo più antico rimasto quasi intatto.



SP

ATTREZZATURE SPORTIVE

Il Comune dispone di strutture dedicate allo sport di vario genere, soprattutto si rileva il polo sportivo, che racchiude varie strutture sportive in un unico spazio, accessibile e funzionale.

Tabella 3.4 – Elenco delle attrezzature sportive e relative superfici

CATEGORIA	ATTREZZATURE PER LO SPORT	SUPERFICI
SP1	Polo Polisportivo	54.492
SP2	Palestra	5.243

SP3	Campo da Rugby	11.803
SP		34.893



Situata nel centro di Ospitaletto, la struttura per estensione ed utilizzo di carattere sovralocale è il Polisportivo, con una superficie di circa 54.492 mq comprese le aree dedicate a campi da calcio, la piscina, spogliatoi, tribune e adeguati spazi di parcheggio e accessibilità.



La palestra comunale sorge a lato della scuola di Via Zanardelli e assolvendo sia la funzione scolastica che Comunale; infatti la struttura ha orari che vanno oltre quelli scolastici e il suo stato di conservazione è buono. Si rileva inoltre la buona accessibilità alla struttura con criticità di percorsi promiscui tra traffico pedonale e veicolare.



Il campo sportivo di Rugby è ben attrezzato; è composto da spazi di gioco, spogliatoi e tribune. L'accessibilità è garantita da Via Martiri della Libertà, e vi è la presenza di un ampio parcheggio a servizio dell'attività sportiva.

SA ATTREZZATURE ASSISTENZIALI SOCIO - SANITARIE

Le attrezzature assistenziali socio-sanitarie sono numerose e ben distribuite sul territorio.

Tabella 3.3 – Elenco delle attrezzature socio-sanitarie e relative superfici

CATEGORIA	ATTREZZATURE GENERALI	SUPERFICI
SA1	Centro ricreativo per anziani	1.128

SA2	Casa di riposo	10.720
SA3	Ex sede ASL	3.511
SA4	Centro ricreativo arcobaleno	7.501
SA5	Croce verde – protezione civile	3.503
SA6	Fraternità	76.305
SA7	Centro accoglienza via Serlini	7.959
SA8	Caritas	525
SA		71.538

Ai fini del calcolo pro capite di dotazione per attrezzature e servizi si è ritenuto non conteggiare la fraternità, analizzata ma considerata come servizio sovra comunale di non immediato servizio alla comunità di Ospitaletto.



Il centro ricreativo anziani è posizionato in zona centrale ed è accessibile. L'ampio parcheggio di Via Mercato rende possibile la sosta. Inoltre va rilevato che il servizio, per la tipologia e l'utenza è inserito in zona centrale e soprattutto vicino ad altri servizi. Si segnala che adiacente al centro anziani vi è la sede **caritas**, servizio della diocesi, che svolge attività di aiuto e supporto in situazioni di disagio.



La casa di riposo è situata in posizione più decentrata ma accessibile. L'ampia area verde di pertinenza qualifica lo spazio; inoltre va sottolineata la vicinanza alla Ex sede ASL che è una struttura attualmente dismessa ma che potrebbe essere recuperata e rendere l'area circostante ancora più ricca di servizi.



La ex sede ASL è attualmente una struttura non utilizzata. L'area è circondata da ampio spazio verde e da adeguato parcheggio. Si segnala che la struttura, insieme all'area di pertinenza, è da riqualificare per recuperare uno spazio già a servizio pubblico che attualmente non è utilizzato.



L’Arcobaleno è una struttura molto accogliente, colorata e accessibile da Via Primo Maggio. All’interno della struttura si svolgono attività di accoglienza e recupero. E’ inserito in ambiente protetto, vicino ad assi di traffico ma schermato da alberature e zona a verde.



Croce verde e Protezione Civile sono attuate in ambito produttivo con accessibilità garantita da Via Padana Superiore.



La **Fraternità** svolge attività di accoglienza, recupero e reinserimento. E’ dotata di ampi spazi in cui si svolgono attività di reinserimento lavorativo e recupero di situazioni di disagio. La struttura è di carattere sovra comunale e accoglie un ampio numero di utenti.



Centro di accoglienza Via Serlini. All’interno della struttura si svolgono attività di accoglienza e recupero. E’ inserito in ambiente protetto, lontano da assi di traffico ma schermato da alberature e zona a verde.

V

AREE VERDI

Gli spazi verdi, quali luoghi di svago e di socializzazione, possono essere suddivisi in spazi attrezzati e non attrezzati. Per ogni categoria sono stati individuati elementi di qualità, relativi allo stato di conservazione, alla localizzazione, alla dimensione, ma anche alla valenza naturalistica, alla dotazione di adeguato arredo urbano e di strutture per il gioco.



L'attenzione per il tema della fruizione degli spazi pubblici e delle attrezzature dal punto di vista dell'accessibilità è legato soprattutto alla consapevolezza che le aree verdi sono luoghi vissuti quotidianamente per gioco, per svago per riposo, per incontrarsi e socializzare, soprattutto dall'utenza cosiddetta debole (bambini e anziani).

In relazione a tali considerazioni è fondamentale analizzarne l'accessibilità, anche interna al servizio stesso. Il fatto che l'area verde possa essere fruita, perché dotata di comodi percorsi, che siano continui e praticabili da tutte le tipologie di utenza, di panchine, di illuminazione pubblica è sicuramente indice di qualità del servizio stesso. Proprio per questa ragione le schede relative alle aree verdi si occupano di censire l'offerta anche da un punto di vista delle attrezzature presenti all'interno dell'area verde, di questi elementi è stato inoltre individuato anche il livello di manutenzione. La collocazione di attrezzature per il gioco e sport diventa un parametro di qualità, in relazione al fatto che il gioco all'aperto e l'attività sportiva, oltre a svolgere un importante ruolo legato alla socializzazione, alla comunicazione e alla crescita del bambino, è anche legato al suo benessere psico-fisico.

Il verde di dimensioni maggiori rispetto alle semplici aree a dotazione dei quartieri residenziali e, con attrezzature anche per libere attività ludiche, presenta una polarità importante per l'infrastruttura del verde e funge anche da attrattore dal punto di vista turistico, infatti queste aree vengono individuate per lo più in adiacenza a luoghi destinati ad un uso ricettivo a piacevoli soste in mezzo alla natura o camminate salutari accompagnate da viste panoramiche della città.

Sono comunque stati censiti anche i verdi non attrezzati, senza però approfondire la schedatura per evidenti motivi. Le aree come aiuole o spazi di arredo urbano qualificano l'ambiente e quindi sono contate al fine del calcolo dello standard pro capite ma non si è ritenuto necessario effettuare una schedatura dettagliata ma un semplice censimento.



Il verde è inoltre stato suddiviso a seconda delle funzioni in cui si colloca e quindi tra “residenziale” “produttivo” e “commerciale”.

E’ stato ritenuta significativa soprattutto la posizione, e di conseguenza il conteggio pro capite è stato effettuato solo sul verde considerato a servizio della residenza.

Il totale del verde a servizio della residenza è di 154.365 mq

Il totale del verde a servizio delle attività produttive è di 35.479 mq

Il totale del verde a servizio delle attività commerciali è di 3.130 mq

P

PARCHEGGI

In linea generale le aree a parcheggio risultano essere ben distribuite sul territorio, anche se necessitano di integrazioni soprattutto nell’intorno dei principali poli soggetti ad un futuro potenziamento.

Le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto edilizio residenziale sono prevalentemente di proprietà pubblica. Il totale delle superfici ammonta a **113.610 mq** di cui:

- **71.190 mq sono parcheggi a servizio della residenza**
- **37.991 mq sono a servizio delle attività produttive**
- **44.329 mq alle attività commerciali.**

Oltre alle aree destinate a parcheggi vi è una forte presenza all’interno del territorio comunale di sosta su strada tramite parcheggi posti in “Linea”, tale tipologia viene comunque conteggiata.

TC

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E CIMITERI

Ricadono in questa categoria il bacino dell’acquedotto, gli edifici degli enti gestori, la presa idraulica, la centrale ido-elettrica ed i cimiteri - con le relative aree pertinenziali (si rimanda al piano Regolatore Cimiteriale recentemente approvato).

4. LA DETERMINAZIONE DELL’OFFERTA REALE DEI SERVIZI ESISTENTI

Rispetto al rapporto minimo previsto dal comma 3 art. 9 della L.R. n.12 del 2005 e s.m.i., il numero di abitanti residenti attuali e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione. L’attuale dotazione di servizi riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG corrisponde a $\text{mq. } 466.464 / \text{ab } 13.945 = \mathbf{33,45 \text{ mq./abitante} > \text{di } 18,00 \text{ mq.}}$



Da un punto di vista quantitativo emerge come la dotazione di servizi del comune risulti soddisfare ampiamente gli standard minimi definiti dalla normativa

Anche dal punto di vista qualitativo l'offerta di servizi si pone ad un buon livello.

Avendo analizzato sia il punto di vista quantitativo che quello qualitativo si sottolinea come i servizi di Ospitaletto, benché siano ben distribuiti sul territorio, si concentrano nell'asse centrale creando un "boulevard dei servizi" che parte dall'area della stazione fino al municipio.

Affacciati a questo asse troviamo servizi di varia natura, dal socio assistenziale al generale. Rilevata questa peculiarità il progetto del Piano dei Servizi e lo studio delle accessibilità ciclo-pedonali dovrà tenere conto di tale caratteristica.

Le maggiori criticità si rilevano rispetto all'area e all'edificio della **ex ASL** che attualmente è inutilizzato. Il progetto del Piano dei servizi tiene conto di tale criticità, che risulta divenire in fase di attuazione del piano dei Servizi una potenzialità, avendo il Comune a disposizione un'elevata area da ripensare come servizio pubblico.

Si rileva anche la criticità che rappresenta il **Parco pubblico di Lovernato**; grande area verde a cornice del centro storico di Lovernato, attualmente dismessa a causa della presenza di un elettrodotto e quindi esposta al possibile inquinamento elettromagnetico.

5. PERCORSI CICLO-PEDONALI

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati di progetto percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria. Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti. Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale. La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante. Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il DPR 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili, la L.R. n. 13/89 ed il DM dei Lavori Pubblici 14.06.1989 n. 236 e s.m.i..

6. LE SCELTE DI PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

6.1 Introduzione

La componente “strutturale” del Piano dei Servizi, analizza e fa proprio il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti e recepisce l’assetto territoriale delineato nel Documento di Piano. Su questa base il Piano dei Servizi individua gli obiettivi, le aree e le azioni da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l’offerta dei servizi, sistematizzandoli rispetto al patrimonio esistente.

I criteri d’intervento e le condizioni di fattibilità per gli ambiti di Trasformazione sono inoltre specificati mediante determinate azioni progettuali nelle singole schede contenute nello schema normativo del Documento di Piano.

In sintonia con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, il Piano dei Servizi individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche.

Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall’altro, volte al recupero della qualità dello spazio pubblico.

Il Piano dei Servizi comprende anche le norme per la Rete ecologica comunale (PS 04).

Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:

1. il riequilibrio delle dotazioni territoriali;
2. la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell’estensione dello strumento di perequazione e compensazione, che consente da una parte di ottenere, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche o le opere pubbliche stesse in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall’altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione;
3. la costruzione di una città “amica” attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi pubblici e dei luoghi pedonali e l’estensione della rete di percorsi ciclo pedonali.

6.2 Il computo della capacità insediativa

Tabella 6.1 omissis

Tabella 6.2 Dimensionamento degli ambiti di trasformazione produttiva del PGT

	SUPERFICIE TERRITORIALE [mq]	FUNZIONI	Slp [mq] assegnata
ATp 1sub A	89.340	Produttive/artigianali Terziarie	37.500 di cui 18.750 mq terziario - direzionale
ATp 1sub B	53.473	Produttive e artigianali	10.000
ATp 2	39.021	Produttive e artigianali	30.000
TOTALE	181.834		77.500

6. gli standard da cedere per il mantenimento dell'attuale dotazione di servizi in ambito artigianale-produttivo è pari al 20% della Slp realizzabile per un totale di 15.500 mq; nell'ipotesi di monetizzazione del 50% il valore è così determinato:

$$7.750 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = \mathbf{542.500 \text{ €}}$$

7. gli standard da monetizzare per il potenziamento della dotazione di servizi in ambito produttivo è pari al 10% della Slp realizzabile per un totale di 7.750 mq:

$$7.750 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = \mathbf{542.500 \text{ €}}$$

8. gli standard da cedere o monetizzare per il mantenimento dell'attuale dotazione di servizi in ambito terziario è pari al 100% della Slp realizzabile per un una stima di 2.000 mq e un corrispondente valore di monetizzazione di :

$$2.000 \text{ mq} * 70 (\text{€/mq}) = \mathbf{140.000 \text{ €}}$$

6.3 Le modalità perequative

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi comune ancora demandata nella maggior parte dei casi a procedure di tipo espropriativo per il reperimento delle aree, facendo riscontrare una situazione poco efficace negli esiti.

Risulta sempre più difficile, infatti, per i Comuni intervenire con il meccanismo attuativo di tipo espropriativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942 e s.m.i.

L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un vincolo limitativo per alcuni proprietari alle possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le risorse comunali non sono in grado di sostenere una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi.

Strumento per superare tale situazione la perequazione urbanistica di comparto che costituisce una modalità attuativa delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico.

La perequazione di comparto, infatti, garantisce un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana.

L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della "città pubblica" viene raggiunta con l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità di tutti i suoli classificati come urbani.

Il fondamento della perequazione di comparto, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano "pro - quota", senza una disparità di trattamento, ai vantaggi offerti dal nuovo piano identificabili nelle quote di edificabilità, nonché agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

In sede di adozione del Piano attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse in considerazione altresì che la verifica della dotazione volumetrica media per abitante di cui al dimensionamento individua la quantità di 150 mc/ab e dotazione di standard (40 mq per abitante).

6.4 La compensazione ecologica preventiva

Le azioni urbanistiche ed ambientali sono indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuovi spazi per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (alberature e verde) che consenta la fruibilità della città, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne, i parchi, le zone di pregio ambientale e gli itinerari ciclopedonali esistenti.

Si tratta in particolare di organizzare i percorsi ciclo pedonali secondo circuito, solo parzialmente realizzato e programmato, ed estenderne la progettazione lungo i percorsi principali che riconnettono i comuni limitrofi e gli itinerari sovracomunali.

Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti, per ricostruire tra l'altro un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono stati individuati sulla base del principio generale di contenimento del consumo di suolo e di concentrazione insediativa in opposizione alle dinamiche attuali di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi e al reperimento di aree per la compensazione ecologica preventiva come normata dalle norme del Documento di Piano, riferentesi allo Studio del sistema rurale (elaborato DP 31 ter).

6.5 Interventi di Progetto

Sono interventi di progetto prioritari quelle azioni che l'Amministrazione comunale considera qualificanti per caratterizzare il proprio impegno nel settore dei servizi, coerentemente con gli obiettivi delineati nel Documento di Piano, e che pertanto intende realizzare in tempi brevi.

Si possono riconoscere le seguenti categorie di opere:

- **Acquisizioni di aree e immobili da destinare a servizi di interesse pubblico:**
 - Villa Presti
 - area di proprietà della parrocchia
- **Interventi per la mobilità sostenibile: gli itinerari ciclabili urbani e extraurbani;**
- **Interventi di completamento della viabilità:**
 - Realizzazione della strada di collegamento tra Via Brigate Alpine e Via Allende
 - Completamento della viabilità tra Via S. Antonio e Via IV novembre
 - Completamento della viabilità di collegamento con il nuovo svincolo BRE-BE-MI
- **Interventi di implementazione e riqualificazione delle aree verdi**
- **Implementazione delle aree destinate allo sport**
- **Riqualificazione dell' "asse dei servizi: stazione - centro storico" attraverso la sistemazione delle piazze esistenti e la predisposizione di postazioni di bike sharing**

-
- **Creazione di un sistema continuo di aree verdi individuando una rete di percorsi storico-culturali.**
 - **Implementazione servizi socio-assistenziali (recupero ex sede ASL)**

6.6 Quadro economico

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate dall'Amministrazione Comunale con le risorse economiche attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione.

In tal senso a partire dal Documento di Piano si deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro, trovando giustificazione ed applicazione specifica nel Piano dei Servizi.

Gli interventi previsti, pertanto, vengono classificati in base alla tipologia dell'intervento e connotati dalla specifica categoria, dal costo previsto e dalla modalità di finanziamento.

Il Quadro di Progetto del Piano dei Servizi non risponde solo ad una logica di soddisfacimento di richiesta quantitativa di servizi, che verrebbe soddisfatta dalla sola attuazione degli stessi, ma sono stati localizzati in modo strategico qualitativo che tenesse inoltre conto dell'accessibilità da parte degli utenti stessi.

Tabella 6.3 Quantificazione economica delle entrate e delle uscite del PGT (con l'esclusione del costo di costruzione)

Quantificazione economica dei proventi delle trasformazioni urbanistiche	Totale proventi da oneri ordinari	Totale proventi da standard di qualità aggiuntivi	Totale proventi da altre fonti	TOTALE
<i>Ambiti di trasformazione residenziale</i>	<i>Ambiti eliminati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni</i>			
Ambiti di trasformazione produttiva	5.797.440*+1.225.000** = 7.022.440	1.487.500	0	8.509.940
Comparti soggetti a permesso di costruire convenzionato (stima)	150.000	-----	0	150.000
Comparti soggetti a Piano di Recupero e cambi d'uso in centro storico (stima)	150.000	-----	0	150.000
Interventi di riqualificazione nel centro storico (stima)	1.080.175 ***	0	0	1.080.175 ***
Interventi di completamento (stima)		0	0	
Interventi di ristrutturazione (stima)		0	0	
Vendita di aree edificabili di proprietà comunale			2.003.320	2.003.320
...				
TOTALE	8.402.615	1.487.500	2.003.320	11.893.436

* = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (calcolo in base ai parametri esistenti: 14,62 €/mc)

** = quota di monetizzazione degli standard ordinari

*** = stima basata sul bilancio consuntivo 2013 per 5 anni

Quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi	Totale proventi da oneri ordinari	Totale proventi da standard di qualità aggiuntivi	Totale proventi da altre fonti	TOTALE
Implementazione delle aree destinate allo sport	500.000	0	0	500.000
Acquisizione e ristrutturazione di Villa Presti	0	0	1.386.160	1.386.160
Recupero ex sede ASL	400.000			400.000
<i>Acquisizione, attraverso perequazione d'ambito, dell'area di proprietà della parrocchia</i>	<i>350.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>350.000</i>
a. Riqualificazione delle piazze e dell'asse dei servizi b. predisposizione di postazioni di bike sharing	a: 800.000 + b: 60.000 tot: 860.000	0	0	860.000
Realizzazione di una strada che collega Via Brigate Alpine con Via Allende	123.978	117.750	0	241.728
Completamento della viabilità tra via S Antonio e via IV Novembre e realizzazione di una rotatoria	108.188	102.750	0	210.938
Completamento della viabilità di collegamento con il nuovo svincolo BRE.BE.MI.	3.381.840	0	0	3.381.840
Potenziamento della rete ciclo-pedonale urbana	200.000	0	0	200.000
Potenziamento della rete ciclabile extraurbana	300.000	0	0	300.000
Riqualificazione del verde pubblico	100.000			100.000
Creazione di un sistema continuo di aree verdi, anche individuando una rete di percorsi storico-culturali	40.000	490.000	0	530.000
Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria	2.038.609	777.000	617.160	3.432.760
TOTALE	8.402.615	1.487.500	2.003.320	11.893.463