

Art. 7 - Piani attuativi – Programmi Integrati di Intervento

1. Nell'ambito delle aree individuate nel piano di azionamento del PGT e contrassegnate dal simbolo AT, PA, o per alcune zone indicate nel PDR con obbligo di PA, i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di piani attuativi, con la procedura di cui alla LR 12-05 art. 12, e la relativa sottoscrizione di Convenzione Urbanistica come disciplinata dall'art. 46 della LR 12-05.

2. I piani attuativi che dovranno essere assunti, a termini della normativa vigente, sono:

- i piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;
- i piani di zona, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni;
- i piani di lottizzazione, di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- i piani di insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 87 della LR 12-05

3. Inoltre nell'ambito di particolari nuclei o edifici di antica formazione alcuni interventi sono assoggettati alla predisposizione di piani di recupero (di iniziativa pubblica o privata), di cui agli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

5. E' in facoltà del Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge 1150/42, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

6. Nel caso di ambiti assoggettati a PA in cui siano compresi edifici esistenti, con lo stesso PA dovrà essere puntualmente individuata, mediante specifico elaborato, l'edificazione esistente e le relative aree di pertinenza (da verificarsi con l'indice di zona), che non vanno assoggettati a PA ma semplicemente coordinati con le previsioni urbanistiche dello stesso PA.

7. Nell'ambito dei PA sono applicabili le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, che ammettono, all'interno dell'ambito attuativo, distanze tra i fabbricati inferiori a quelle stabilite nello stesso art. 9.

8. E' sempre possibile, in coerenza con i disposti del documento di piano proporre piani attuativi di cui al comma 2 del presente articolo e/o sportelli unici attività produttive e/o atti di programmazione negoziata in deroga ai contenuti della documentazione di cui al presente PGT; su dette proposte l'Amministrazione Comunale si esprimerà nei termini previsti dalla relativa legislazione vigente.

9. Le tavole di azionamento individuano come assoggettati a Programmi Integrati di Intervento alcune aree strategiche per uno sviluppo urbano coerente con gli obiettivi specifici del presente PGT come individuati nel D.d.P., e le stesse valgono gli indici della zona di riferimento.

L'attuazione di dette aree deve perseguire obiettivi di recupero, riqualificazione urbana ed ambientale, l'individuazione degli standard qualitativi e delle eventuali premialità avverrà con separato atto in coerenza con i disposti di cui all'art. 87 e successivi della LR 12-05. Per gli ambiti di riconversione produttiva, se dovuto a termini di legge, dovrà essere effettuata indagine preliminare con le modalità previste all'art. 242 del DL 156-06, relativa al rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.

Art. 16 - Destinazione d'uso e mutamenti della stessa

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso

principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali e compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto delle indicazioni di cui ai capitoli "destinazioni d'uso" specifici per ogni zona urbanistica, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti norme.

Per ogni categoria di destinazione d'uso principale sono di seguito indicati gli usi e le attività consentite:

A – Residenziale:

- abitazioni permanenti
- abitazioni collettive
- abitazioni temporanee
- collegi
- convitti
- case per studenti
- pensionati
- autorimesse
- spazi di pertinenza relativi

B – Produttiva:

- attività di produzione del settore industriale ed artigianale
- uffici al servizio dell'attività di produzione
- logistica
- spacci aziendali (per materiali legati alla produzione)
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos
- depositi di automezzi strumentali
- spazi di pertinenza relativi

C – Terziaria servizi:

- servizi relativi alla residenza
- studi professionali, uffici pubblici e privati in genere
- attività professionali svolte in ambienti promiscui alla residenza
- servizi alla persona
- banche, assicurazioni, uffici postali
- terziario diffuso
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili
- esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione)
- esercizi dove si svolgono giochi leciti, internet point
- servizi sociosanitari
- laboratori, attività di ricerca
- botteghe artistiche ed artigiane
- artigianato di servizio
- attrezzature per lo sport ed il tempo libero
- autorimesse

D – Terziaria commercio:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita
- grandi strutture di vendita
- centri commerciali
- impianti per la distribuzione del carburante con relativi depositi
- autorimesse

E – Terziaria ricettiva:

- alberghi
- residenze turistico alberghiere
- case per ferie
- ostelli della gioventù
- esercizi di affittacamere
- case e appartamenti per vacanze
- bed & breakfast
- rifugi, bivacchi fissi
- aziende ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici, aree di sosta)
- autorimesse

F – Agricola:

- residenza per il conduttore
- deposito prodotti e/o attrezzi per l'agricoltura e di ricovero per animali
- attività di allevamento
- attività florovivaistiche
- attività di agriturismo con vendita di prodotti propri e ristorazione
- strutture per la conduzione del fondo
- stalle, silos, serre, magazzini, impianti per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

G – Servizi Pubblici e/o di Interesse Pubblico

- servizi assistenziali e sanitari, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, ospedali
- servizi per l'istruzione e la formazione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole secondarie, poli universitari
- servizi per la cultura e lo spettacolo, musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo
- servizi amministrativi, uffici della pubblica amministrazione, servizi postali e telefonici, servizi comunali, servizi della protezione civile, attrezzature per la sicurezza pubblica
- servizi per il culto, chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazioni dei ministri del culto, servizi di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali ricreative, formative, attività di somministrazione bevande ed alimenti senza fini di lucro legate all'attività pastorale, come definiti dall'art. 71 della LR 12-05
- servizi sociali e ricreativi
- commercio su aree pubbliche (mercato)
- servizi sportivi coperti e/o scoperti, piscine, palestre, palazzetti dello sport, campi da gioco
- cliniche per animali
- servizi cimiteriali
- parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche pluripiano in soprassuolo o sottosuolo
- parchi pubblici, attrezzature pubbliche

H – Servizi ed impianti tecnologici, infrastrutture per la mobilità

- servizi tecnologici ed impiantistici, impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefonia, impianti per il conferimento e/o il trattamento dei rifiuti
- impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili
- stazioni, attrezzature ferroviarie, rimessa mezzi di trasporto pubblico
- impianti di radiodiffusione, telecomunicazione e simili

2. I mutamenti della destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

4. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

5. Nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso ritenute ammissibili di aree o edifici con opere edilizie, verificati gli standard eventualmente già ceduti o monetizzati dovranno essere previsti standard aggiuntivi qualora si verifichino:

a) – trasformazioni di destinazioni d'uso da residenziale a terziario e/o produttivo; da residenziale ad attività di ristoro (ad eccezione della zona A1);

Gli standard aggiuntivi per i mutamenti della destinazione d'uso di cui al precedente punto 5. sono pari al 100% della Slp. relativa alla nuova destinazione proposta.

Dimostrata l'entità dello standard aggiuntivo dette aree dovranno essere opportunamente localizzate nell'ambito dell'intervento. In caso di impossibilità di reperimento tali aree potranno essere cedute all'esterno oppure monetizzate.

6. Al provvedimento Comunale abilitativo o D.I.A. o S.C.I.A. si dovrà allegare l'atto d'obbligo oppure la convenzione per il reperimento di standard aggiuntivi nella misura sopra indicata, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla destinazione di standard già ceduti o monetizzati dalla precedente destinazione.

7. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del DL. 42/2004.

8. La violazione delle presenti disposizioni comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste all'art. 53 della L.R. 12/2005.

9. Il mutamento della utilizzazione da funzione agricola a quella residenziale, ancorché assentibile se previsto dalle presenti norme, comporta situazioni di incompatibilità con il tessuto urbanistico, poiché non idoneo ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze di servizi di cui alle presenti norme e pertanto gli interventi relativi ancorché non connessi alla esecuzione di opere edilizie, sono assoggettati al regime della autorizzazione con corresponsione del Contributo di Costruzione di cui art. 43 della LR 12-05.

Art. 20 - Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e sono precisamente:

a) sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

c) rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

d) rete fognatura

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

f) pubblica illuminazione

Le reti (cavi) e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) rete telefonica

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

h) spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

i) attrezzature cimiteriali

(art. 26 bis della legge 38/90).

Art. 21 - Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 865/71 e dagli artt. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e cioè:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, impianti ed opere destinate allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
- h) aree verdi di quartiere

2. Per quanto attiene i parcheggi costituisce, urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art 3 del D.M. 1444-68 e dal non più vigente art. 22 della LR 51/75.
Per quanto attiene le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi si applica il disposto dell'art. 71 della LR 12-05.
3. Sono, inoltre, da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art. 22 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi

1. In relazione alle disposizioni di cui all'art. 8, quinto comma, par. 2), della legge 6 agosto 1967, n. 765, per opere necessarie ad allacciare le zone di PGT ai pubblici servizi si intendono:
- la rete o porzione della rete della viabilità principale prevista dal PGT e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
 - le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione) ed il potenziamento degli stessi.

Art. 23 - Azzonamento del territorio

1. A termini dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, come anche disposto dalla L.R. 12-05, il PGT considera la totalità del territorio comunale che, con il piano di azzonamento, risulta suddiviso in zone, secondo la classificazione e le prescrizioni di cui ai successivi articoli, il tutto come precisato al precedente art. 5.
2. In considerazione della conformazione del territorio comunale la documentazione grafica del PGT, relativamente al territorio non ancora urbanizzato, è stata redatta in scala 1:10.000, mentre quella relativa al territorio già urbanizzato è stata redatta in scala 1:2.000, 1:1000, come precisato al precedente art. 4 relativo alla composizione del PGT.
3. L'acronimo precedente alla denominazione di zona, a termine dell'art. 10 della L.R. 12-05 è così specificabile:
- Tuc: Tessuto urbano consolidato
 - Avpae: Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
 - At: Ambiti di trasformazione
 - Ada: Aree destinate all'agricoltura
 - Anstu: Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Art. 30 – At - Ambiti di Trasformazione Residenziali. Zona AT-r

30.1. - Definizione della zona

1. La zona omogenea AT-r – Aree di trasformazione residenziale – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua all'abitato, destinata ad interventi di espansione per insediamenti abitativi di tipo residenziale o ricettivi, con obbligo di pianificazione attuativa.

30.2. - Ambito di applicazione



30.3. - Criteri operativi

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:
- a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia
 - e) nuova costruzione
2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:
- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.)
 - Permesso di Costruire (P.d.C.);
 - Permesso di Costruire convenzionato (P.V.C.);
 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
 - Segnalazione certificata inizio attività (S.C.I.A.)

30.4. - Destinazioni d'uso

1. Principale:
- A - Residenziale
 - abitazioni permanenti
 - abitazioni collettive
 - abitazioni temporanee
 - collegi
 - convitti
 - case per studenti
 - pensionati
 - autorimesse
 - spazi di pertinenza relativi
 - E - Terziaria ricettiva:
 - alberghi
 - residenze turistico alberghiere
 - case per ferie
 - ostelli della gioventù
 - esercizi di affittacamere
 - case e appartamenti per vacanze
 - bed & breakfast

2. Compatibili:

C - Terziaria servizi:

- servizi relativi alla residenza

- studi professionali, uffici pubblici e privati in genere

- attività professionali svolte in ambienti promiscui alla residenza

- servizi alla persona

- banche, assicurazioni, uffici postali

- terziario diffuso

- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili

- esercizi della somministrazione di alimenti e bevande (ristorazione)

- esercizi dove si svolgono giochi leciti, internet point

- servizi sociosanitari

- laboratori, attività di ricerca

- botteghe artistiche ed artigiane

- artigianato di servizio

- attrezzature per lo sport ed il tempo libero

D - Terziaria commercio:

- esercizi di vicinato

- medie strutture di vendita
3. Destinazione d'uso vietata:

- attività considerate nocive od insalubri (di classe 1° e 2°), secondo le normative igienico sanitarie vigenti;

- artigianato di servizio che non richieda fabbricati con tipologia propria (capannoni e similari) e che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana;

- altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2

30.5. - Parametri di utilizzazione

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- le massimo

<= 1,2 mc/mq;(ove non diversamente previsto sulle schede di dettaglio)

- H massima

<= 10,00 ml;

- N piani

<= 3;

- Dc (da confini)

=> 5,00 ml;

- Df (da fabbricati)

=> 10,00 ml;

- Dcs (da ciglio strada)

=> 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

30.6. - Prescrizioni generali

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea. . Quanto sopra sempre che l'intervento previsto risulti normato nel suddetto allegato. Eventuali deroghe opportunamente motivate dovranno essere assentite tramite delibera di GC.

2. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall’art. 26 comma 3 del DPR 495-92.

3. Con riferimento alle schede analitiche di dettaglio allegate alla Relazione di cui al Documenti di Piano le stesse hanno valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, in caso di contrasto con le disposizioni del presente articolo varranno le indicazioni di dettaglio delle schede analitiche.

4. E’ fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

5. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come

- definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.

6. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azzonamento, o su proposta dei privati opportunamente motivata e condivisa dalla GC in quanto sostenibile per un coerente sviluppo dell’ambito di trasformazione medesimo, l’attuazione degli stessi potrà avvenire per comparti successivi. Ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere unitaria per l’Ambito di Trasformazione.

7. Con la sigla “AI” sono contrassegnati gli allevamenti incompatibili con l’attuazione degli AT in quanto le fasce di rispetto da questi generate, come normate dall’art. 34 del PdR interferiscono con l’AT medesimo. Detta utilizzazione funzionale potrà essere mantenuta sino all’attuazione dell’AT, contestualmente all’attuazione di quest’ultimo detta utilizzazione incompatibile dovrà essere trasferita o cessata su semplice comunicazione dell’Amministrazione Comunale.

8. Si da atto che nelle more della presentazione dei progetti attuativi di cui agli AT e sino alla sottoscrizione delle relative convenzioni, le aree di cui alla presente zona sono da assimilarsi in via temporanea alle aree Agricole o Boscate di cui agli art. 35 o 37 delle presenti norme, al di la di quanto previsto nelle presenti norme, durante la loro utilizzazione agricola non è comunque consentita la realizzazione di manufatti permanenti.

9. Le parti azzonate come “fasce inedificabili relative alla esecuzione di opere di mitigazione” sono inedificabili e relative all’esecuzione delle opere stesse come meglio dettagliate nelle singole schede riferite agli AT e/o sulla documentazione di cui all’art. 4 comma 4 (REC) delle presenti NTA.

Ambito di Trasformazione AT-R6 è situato nel Capoluogo. L’Ambito è collocato tra la linea ferroviaria e la Strada Statale del Tonale e della Mendola. Si prevede che l’80% della superficie territoriale sia destinata a standard con uso parcheggio.

DESTINAZIONE PREVALENTE:	R	residenziale
TIPOLOGIA DELL’EDIFICATO:	edifici	singoli mono-plurifamiliari
PARAMETRI DI EDIFICABILITA’:	le	1,2 mc/mq
	H.massima	10,00 mt
	N. piani	3
	Dc (da confini)	5,00 mt
	Df (da fabbricati)	10,00 mt *
	Dcs (da ciglio strada)	5,00 mt **
Superficie territoriale ambito	19.564,81	mq
Aree a Standard	come da norme sopra indicate (art. 46) di cui almeno il 70% a parcheggio con obbligo di cessione	
Aree inedificabili	3.798,03	mq

OBIETTIVI:

Completare il tessuto residenziale esistente stante la richiesta di ambiti edificabili in sede locale; mettere in comunicazione con un percorso ciclopedonale gli ambiti posti al di la della linea ferroviaria con la SS Tonale e Mendola.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

* Df derogabile a termini art. 9 ultimo paragrafo D.M. 1444/68 previo parere favorevole G.C. o C.C.

** Dcs 5,00 mt se non diversamente indicato nelle presenti schede

Le quantità delle area a Standard indicate sulle presenti schede sono da considerarsi superfici minime di cessione. In sede di proposta di P.A. le stesse potranno essere meglio perimetrate in rapporto alle risultanze del rilievo di dettaglio circa l'effettivo stato dei luoghi. Dette quantità non tengono conto delle superfici necessarie per eventuali allargamenti stradali, spazi per sosta e parcheggio, strade di penetrazione e/o di servizio ai singoli lotti prescritti o eventualmente richiesti in sede di approvazione di P.A. La verifica della superficie a standard per i singoli AT, anche dove puntualmente individuata, se non in eccesso, deve comunque tener conto dei disposti dell'art.46 delle norme allegate al DdP. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative (residenziali, produttive e commerciali) e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica dovranno pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, prevedendo percorsi pedonali continui e protetti che colleghino secondo il percorso più breve possibile i comparti alle fermate, esistenti o di previsione (anche se collocate sul territorio dei Comuni contigui).

Si prevede una fascia di mitigazione ambientale alberata di ampiezza 5 m lungo l'asse ferroviario e stradale e nella zona sud dell'ambito.

Gli interventi di mitigazione paesistiche devono coincidere con quelli di natura ecologica/eco sistemica e pertanto le previsioni di "fasce di mitigazione ambientale" dovranno essere meglio dettagliate e rese coerenti con la sensibilità della zona nella quale si opera la trasformazione. La messa a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative dovrà essere supportata da uno studio progettuale redatto da un tecnico specializzato in materia, lo stesso dovrà prevedere la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostituire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche minori, con l'intorno.

Trattandosi di ambiti in prossimità di sistemi infrastrutturali di trasporto, in sede di progettazione degli Ambiti di Trasformazione dovrà essere considerato quanto disposto all'art. 24 delle NTA del PTCP vigente (approvazione 13.6.14).

In sede di attuazione si dovrà provvedere a scomputo oneri di urbanizzazione alla riqualificazione della fermata TPL "stazione" (scheda n. 9 P.S.) da attuarsi in conformità ai criteri individuati nella pubblicazione "Le fermate del trasporto pubblico locale – Guida metodologica alla progettazione", disponibile sul sito internet della Provincia di Brescia, e - ove apportino modifiche sostanziali- essere preliminarmente condivisi sia con lo scrivente Settore (Ufficio Gestione Tecnica e Pianificazione TPL) che con l'Ente proprietario della strada.

Trattandosi di ambiti in prossimità ad infrastrutture ferroviarie si rimanda all'individuazione delle fasce di rispetto ferroviario come normate dal DPR 753/80 e/o individuate sul piano di azionamento; considerate, inoltre, le destinazioni d'uso dei previsti comparti andranno evitati disagi acustici ai ricettori, in coerenza al disposto della Legge Regionale 10 agosto 2001, n.13 "Norme in materia di inquinamento acustico" e del D.P.R. 459/98, "Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante dal traffico ferroviario.