

11.2 AREE NON EDIFICATE E DI PRIMA EDIFICAZIONE

a. Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- industriali;
- attività insalubri;
- attività direzionali e terziarie in concentrazioni tali da costituire attrattori di traffico incompatibili con le capacità e le criticità relative alla rete stradale esistente.

Costituiscono destinazioni d'uso principali:

- la residenza;
- i servizi;
- le attività economiche;
- le attività commerciali nel rispetto della normativa di settore.

Nelle aree libere intercluse o di completamento, ossia nei lotti liberi come definiti all'art. 7.4, si applicano i seguenti indici:

- Intervento sottoposto a Permesso di costruire convenzionato finalizzato a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la dotazione di aree a standard.
- I.f. (indice di densità fondiaria) pari a:
 - 0,6 mc./mq.
 - R.c. non superiore al 30% della S.f.;
 - Verde permeabile, non inferiore al 25% della S.f.;
 - H non superiore a quella dell'edificio più alto esistente sulle aree confinanti, con un massimo di due piani abitabili fuori terra ed un'altezza massima non superiore a m. 7,00.

b. Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.1**

Tale area era già prevista nella strumentazione urbanistica precedente come "PL1"; il comparto è suddiviso in tre stralci, coincidenti con le proprietà, attuabili con singoli permessi di costruire convenzionati, per un volume complessivo realizzabile di 4.200 mc suddiviso in parti uguali per ciascuna proprietà; i relativi standard urbanistici potranno essere monetizzati.

Prescrizioni recepite in sede di prima approvazione del PGT e confermate in sede di conformità al PTCP della variante 3:

- mantenimento delle aree considerate "bosco" demandando allo studio attuativo gli esatti confini;
- realizzazione di una ulteriore fascia di verde, in lato nord verso il fiume Oglio, a mitigazione dell'edificazione prevista;

c. Ambiti sottoposti a Piano attuativo dal precedente strumento urbanistico (PRG)

In tali ambiti, regolati da apposita convenzione urbanistica, qualora non sottoposti a norma speciale nelle presenti norme, alla scadenza prevista in convenzione urbanistica la residua edificazione sarà subordinata a:

- applicazione dell'indice territoriale di cui all'art. 7.5;
- cessione al Comune mediante atto pubblico delle aree a strada e standard previste negli elaborati di PL;
- permesso di costruire convenzionato, che potrà prevedere ulteriori opere di interesse generale.

E' sempre ammessa l'applicazione delle presenti regole previa stipula di nuova convenzione urbanistica.

Alle volumetrie ammesse, negli ambiti di cui sopra, potranno essere aggiunte quelle derivanti dal "bonus volumetrico" nel limite massimo di un I.f. di 1,20 mc/mq.

d. Standards urbanistici

Le relative aree possono essere monetizzate, tranne che per la quota relativa ai parcheggi d'uso pubblico che dovranno essere realizzati all'interno dell'area d'intervento.

e. Interventi su aree di proprietà pubblica

La volumetria edificabile e le relative destinazioni d'uso sono determinate dall'Amministrazione comunale contestualmente alla definizione di piani o programmi d'intervento, comunque denominati, che potranno prevedere anche l'eventuale alienazione delle aree stesse.

I predetti interventi sono approvati dal Consiglio comunale.

f. Ambiti di completamento sottoposti a norma speciale

I seguenti ambiti di completamento, individuati in seguito a variante al PGT, sono sottoposti alla procedura del Permesso di costruire convenzionato, mediante il quale è fissato il versamento del contributo compensativo definito con le modalità descritte all'art. 10.8.b, quando non escluso dalla norma specifica, e la modalità di realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione; l'edificabilità non potrà interessare le aree di salvaguardia ambientale.

Sono inoltre sottoposti a prescrizioni ambientali, derivate dalla procedura di non assoggettamento a VAS.

- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.2**:
 - edificabilità definita: volume massimo di 2.400,00 mc;
 - altezza massima: 2 piani fuori terra e comunque non superiore a mt 7,50;
 - parcheggi pubblici o di uso pubblico: definiti in convenzione;
 - opere di urbanizzazione: allargamento di via Gianini su tutto il fronte, oltre a quelle eventualmente definite in convenzione;
 - prescrizioni ambientali: si dovranno prevedere recinzioni a siepe ed eventuali alberature del lato sud del lotto edificato che dovranno comunque essere realizzate in modo da permettere il passaggio della fauna di piccola taglia.
- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.3**:
 - edificabilità definita: volume massimo di 2.850,00 mc;
 - altezza massima: 2 piani fuori terra e comunque non superiore a mt 7,50;
 - parcheggi pubblici o di uso pubblico: definiti in convenzione;
 - opere di urbanizzazione: definite in convenzione;
 - prescrizioni ambientali: si dovranno prevedere recinzioni a siepe ed eventuali alberature del lato a monte del lotto edificato che dovranno comunque essere realizzate in modo da permettere il passaggio della fauna di piccola taglia; la porzione di lotto classificato come area di salvaguardia ambientale non potrà essere pavimentata.
- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.4**:
 - edificabilità definita: volume massimo di 2.100 mc;
 - altezza massima: 2 piani fuori terra e comunque non superiore a mt 7,50;
 - prescrizioni ambientali: sulla striscia della profondità di 5 mt sul bordo ovest, collocare una adeguata piantumazione che funzioni da spazio di mediazione tra paesaggio agrario e città consolidata; quota di imposta dell'edificato pari a quella del fabbricato produttivo esistente a sud, limitando l'altezza dei nuovi fabbricati ai due piani; contenimento di un eventuale scavo e rinaturalizzazione del fronte di consolidamento con opere di ingegneria naturalistica.

Per il presente ambito non è dovuto alcun contributo compensativo.

- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.5**: eliminato in seguito a parere provinciale di compatibilità con PTCP della Variante 2.
- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.6**:
 - edificabilità definita: s.c. massima di 700 mq; Slp di 1.100 mq;
 - altezza massima 2 piani fuori terra e comunque non superiore a mt 9,00;
 - destinazioni d'uso: quelle compatibili con la residenza di cui all'art. 11.1;
 - la sagoma a terra non dovrà avere distanza inferiore a mt 20 rispetto all'edificio esistente a nord ed alla provinciale, mentre in lato sud potrà essere addossata al confine;

- parcheggi pubblici o di uso pubblico: quelli minimi previsti per le destinazioni insediate;
 - opere di urbanizzazione: definite in convenzione;
 - prescrizioni ambientali: contenimento di un eventuale scavo e rinaturalizzazione del fronte di consolidamento con opere di ingegneria naturalistica; copertura delle costruzioni inverdita; l'intervento non deve comportare l'eliminazione totale della fascia di salvaguardia ambientale che andrà comunque ripiantumata con specie autoctone; nella sistemazione del parcheggio esistente e/o nella realizzazione di nuovi parcheggi si deve ridurre l'impermeabilizzazione del suolo ed aumentare l'apparato vegetazionale; qualora la trasformazione dell'area comporti interventi diretti sulle strade a sud e/o a nord, si dovrà prevedere la realizzazione di tunnel di passaggio per fauna di piccola taglia.
- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.7**: è attribuito un indice pari a 1,3 mc/mq per un totale di circa 5.200 mc; la proprietà avrà facoltà di trasferire parte di detta volumetria su altro terreno, non necessariamente limitrofo a quelli di cui sopra ma omogeneo (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale) secondo le modalità definite all'articolo 8, e cioè il suddetto volume potrà essere utilizzato, in proprio o previa cessione, su un lotto edificabile o edificato in aggiunta al volume derivante dall'applicazione dell'indice di cui all'art. 7.5, purché non sia superato l'I.f. di 1 mc/mq.
- Per il presente ambito non è dovuto alcun contributo compensativo.
- Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.8**: attuazione come da scheda di progetto allegata.
 - Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.9**: attuazione come da scheda di progetto allegata.
 - Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.10**: attuazione come da scheda di progetto allegata.
 - Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.11**: attuazione come da scheda di progetto allegata.
 - Ambito di completamento individuato con il simbolo **A2.12**: tale area era già prevista nella strumentazione urbanistica precedente come P.L. " I Ronchi"; il PGT conferma i parametri ed i dati tecnici del PL riconvenzionato nel 2001, in particolare la volumetria di 10.427 mc, con un cambio di destinazione da residenziale a turistico ricettivo, da attuarsi con un nuovo Piano attuativo; vengono confermate le urbanizzazioni già eseguite e viene prescritta la realizzazione di un collegamento pedonale tra la viabilità interna e la nuova via Rita Levi Montalcini.