

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SCHEDA ALLEGATA CONTENENTE TESTO DESCRITTIVO
AT_1_17172.pdf

I dati riportati di seguito sono stati estratti dagli allegati inerenti il Piano di Governo del Territorio come elencato: _

- **DP_3A:** Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano;
- **DP_1A:** Relazione Documento di piano;
- **PR_2A:** Norme tecniche d'attuazione.

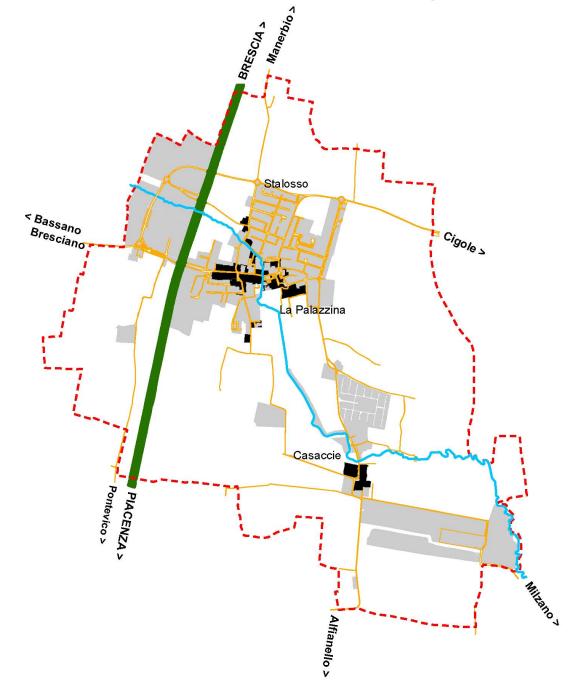
COMUNE DI
SAN GERVASIO BRESCIANO



PIANO di
GOVERNO del
TERRITORIO

Documento di Piano

(ex.art.8 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 e s.m. e i.)



PROGETTISTI ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax.0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it	
Responsabile del progetto: Pian. Fabrizio Franceschini collaboratori: Pian. Elena Leoni	
SINDACO <i>Cesare Bozzoni</i>	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <i>Geom. Domenica Tognoli</i>
DELIBERA DI ADOZIONE <i>D.C.C. n°13 del 22/06/2011</i>	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA <i>D.C.C. n°27 del 05/12/2011</i>

ELABORATO		PROGETTO DI PIANO	
DP_3A		TITOLO:	
COMMESSA		Condizioni di Fattibilità e disciplina degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano	
U-081			
FASE	REVISIONE	NOTE	
APPROVAZIONE		MODIFICATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI	
DATA	SCALA		
Gennaio 2012			

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA

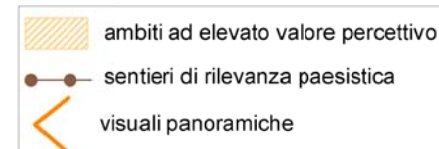


COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO

LEGENDA SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE



Rilevanza paesistica: componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio



Componenti di criticità e degrado del paesaggio



Componenti del paesaggio storico culturale

viabilità storica

- Strade storiche principali
- Strade storiche secondarie

edifici vincolati/segnalati

- edifici vincolati/segnalati da PTCP

- Palazzo Ferrazzi (DM 06/04/2001)
- Chiesa parrocchiale SS. Gervasio e Protasio (DM 06/04/2001)
- Chiesa della Madonna di Lourds
- Chiesa Preziosissimo Sangue o dei Caduti
- Chiesa S. Vincenzo
- Chiesa Immacolata
- Casa Archetti
- Antico cimitero a monte della Parrocchia
- Cimitero di Antonio Tagliaferri
- La Palazzina
- Castello - tracce
- Casa Gotica Savaresi
- Villa Calzoni
- Villa Brognoli
- Chiesa S. Maria Assunta
- Mulino Casacce con ruota in legno
- Casa delle Corti

Componenti del paesaggio urbano

- nuclei antica formazione -NAF-
- ambiti produttivi
- ambiti produttivi di completamento
- altre aree edificate
- altre aree impegnate
- area stradale
- strade di progetto
- Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

Progetto di Piano (DdP)

Individuazione delle previsioni di trasformazione di cui al Documento di Piano

- perimetrazione ambiti di trasformazione (ATR - ATR T)

SUAP Individuazione di comparto vocato all'insediamento di attività produttiva secondo la procedura di cui al DPR 447/98 - da attuarsi in variante al Documento di Piano

- PII** Programma Integrato di Intervento

Elementi significativi dal Progetto di Piano del PdR del PdS

Individuazione delle previsioni di trasformazione di cui al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi per mera competenza del quadro pianificatorio non afferenti al Documento di piano

SUAP Perimetrazione comparto vocato all'insediamento di attività produttiva secondo la procedura di cui al DPR 447/98 - conforme al Piano delle Regole

PA Piano Attuativo

PII Programma Integrato di Intervento

Area per nuovo depuratore

viabilità di progetto riconfermata da PRG

***** Piani Attuativi e PII in corso di attuazione o convenzionati

COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO



LEGENDA CLASSI SENSIBILITA' PAESISTICA

- classe 1 (non presente)
- classe 2
- classe 3
- classe 4
- classe 5 (non presente)

LEGENDA CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- classe di fattibilità 4
- classe di fattibilità 3
- classe di fattibilità 1
- classe di fattibilità 2

LEGENDA TAVOLA DI VERIFICA DEL PROGETTO DI PIANO RISPETTO ALLA CARTA DEI RISCHI-CRITICITA' E TUTELE

- perimetro tessuto urbano consolidato -TUC-
- rispetto cimiteriale
- fascia rispetto depuratore
- rispetto stradale
- viabilità sovracomunale
- Autostrada A21 Torino - Piacenza
- elemento idrico
- laghetto per la pesca sportiva e lago per lo sci nautico
- verde privato / parchi
- bosco del Lusignolo
- ampliamento bosco Lusignolo
- laghetto pesca
- lago sci nautico
- parcheggio
- parco acquatico le vele

Rischi

- zona di tutela assoluta dei pozzi comunali di 10 m di raggio (ai sensi D.G.R. n. 15137 del 27-06-96)

- zona di rispetto dei pozzi comunali di 200 m di raggio (ai sensi D.P.R. n.236 del 1988)

- aree tutelate per legge da D.lgs.42/2004 art.142
- Fascia di 150m dai corsi d'acqua

- aziende AIA

- antenna/ripetitore

Criticità

- distanze allevamenti (500 e 1200)

Tipo di capo e numero

- avicoli, > 2500
- bovini, > 200
- bovini, max 200
- suini, > 70
- suini, max 70

Progetto di Piano (DdP)

Individuazione delle previsioni di trasformazione di cui al Documento di Piano

- perimetrazione ambiti di trasformazione (ATR - ATR T)

SUAP Individuazione di comparto vocato all'insediamento di attività produttiva secondo la procedura di cui al DPR 447/98 - da attuarsi in variante al Documento di Piano

- PII** Programma Integrato di Intervento

Elementi significativi dal Progetto di Piano del PdR del PdS

Individuazione delle previsioni di trasformazione di cui al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi per mera competenza del quadro pianificatorio non afferenti al Documento di Piano

SUAP Perimetrazione comparto vocato all'insediamento di attività produttiva secondo la procedura di cui al DPR 447/98 - conforme al Piano delle Regole

PA Piano Attuativo

PII Programma Integrato di Intervento

Area per nuovo depuratore

viabilità di progetto (riconfermata da PRG)

***** Piani Attuativi in corso di attuazione o convenzionati

Tutele

Nuclei di antica formazione -NAF-

- perimetrazione nuclei antica formazione

edifici nuclei antica formazione

edifici vincolati /segnalati da PTCP

- Palazzo Ferrazzi (DM 06/04/2001)
- Chiesa parrocchiale SS. Gervasio e Protasio (DM 06/04/2001)
- Chiesa della Madonna di Lourds
- Chiesa Preziosissimo Sangue o dei Caduti
- Chiesa S. Vincenzo
- Chiesa Immacolata
- Casa Archetti
- Antico cimitero a monte della Parrocchia
- Cimitero di Antonio Tagliaferri
- La Palazzina
- Castello - tracce
- Casa Gotica Savaresi
- Villa Calzoni
- Villa Brognoli
- Chiesa S. Maria Assunta
- Mulino Casacce con ruota in legno
- Casa delle Corti

ambiti agricoli di interesse strategico (variante di adeguamento del PTCP della LR 12/2005 delibera di C.P. n.14 del 31/03/2009)



CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

“R”: RESIDENZA

- Ra** Residenza extra agricola
- Rb** Residenza agricola
- Rc** Residenza. Extra agr. in ambiti agricoli
- Rd** Residenza. di servizio
- Re** Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

“T”: TURISTICO

- Ta** Alberghi
- Tb** Residenza Turistica Alberghiera-RTA
- Tc** Motel
- Td** Villaggio Albergo
- Te** Albergo meublè o garni
- Ti** Albergo - Dimora storica
- Tl** Albergo - Centro benessere
- Tm** Albergo - diffuso
- Tn** Case per ferie
- To** Ostelli per la gioventù
- Tq** Case e appartamenti per vacanze
- Tf** Villaggi turistici
- Tg** Campeggi
- Th** Aree di sosta

“D”: DIREZIONALE

- Da** Complessi per uffici
- Db** Studi professionali
- Dc** Uffici complementari ad altre attività

“C”: COMMERCIALE

- Ca** Esercizi di vicinato
- Cb** Media distribuzione di vendita
- Cc** Grande distribuzione di vendita
- Cd** Centro commerciale
- Ce** Vendita di merci ingombranti
- Cf** Pubblici esercizi
- Cg** Distributori di carburante
- Ch** Nuovi formati commerciali
- Ci** Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto
- Cl** Esercizio di spaccio aziendale

“P”: PRODUTTIVO

- Pa** Produttivo extra agricolo in zona agricola
- Pb** Artigianato di servizio
- Pc** Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito
- Pd** Artigianato e industria
- Pe** Attività estrattiva
- Pf** Depositi a cielo aperto

“A”: AGRICOLO

- Aa** Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola
- Ab** Allevamenti zootecnici familiari
- Ac** Allevamenti zootecnici non intensivi
- Ad** Allevamenti zootecnici intensivi
- Ae** Serre fisse
- Ae2** Serre mobili
- Af** Attività agrituristica

“S”: STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

- Sa** Discoteche e sale da ballo
- Sb** Attrezzature culturali per lo spettacolo
- Sc** Parcheggi privati autorimesse e/o garage
- Sd** Attrezzature sportive
- Se** Attrezzature sportive spettacolari
- Sf** Attrezzature per la salute

“SP”: SERVIZI PUBBLICI

- SPa** Parcheggi pubblici
- SPb** Verde pubblico
- SPc** Scuole per l'istruzione d'obbligo e superiore
- SPd** Servizi pubblici di livello comunale
- SPf** Impianti di interesse generale

Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole

Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATr 01		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
San Gervasio Bresciano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 10.326	Residenziale media densità	0,75	7.745	2.850
	Volume a mercato libero (mc)		Volume a mercato convenzionato (mc)	SLP a mercato libero (mq)	SLP a mercato convenzionato (mq)
	7.745		0	2.850	0
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,5 ab/fam)
	8,00mt	100% a 1-2 piani		44	18
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	1.760mq		1.320mq		440mq
Prescrizioni specifiche					
100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C.per un importo derivato da volume insediabile per circa 1,75 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. -In fase attuativa dovranno essere concordate le modalità di riqualificazione della fermata TPL MTe_003 (Via Padre Pio) con l'Ufficio provinciale (Settore Gestione Tecnica e Pianificazione TPL) e l'Ente proprietario della strada. -I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.). -Nel caso di non accettazione da parte dell'ente gestore dei reflui generati dalla previsione, l'attuazione del comparto sarà subordinata, fino all'attivazione del nuovo depuratore, alla realizzazione di un unico specifico sistema di depurazione centralizzato per ogni comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servizi di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla rete comunale e al depuratore adeguato.					



LEGENDA

Perimetro ambito/comparto

Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione Residenziali

COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

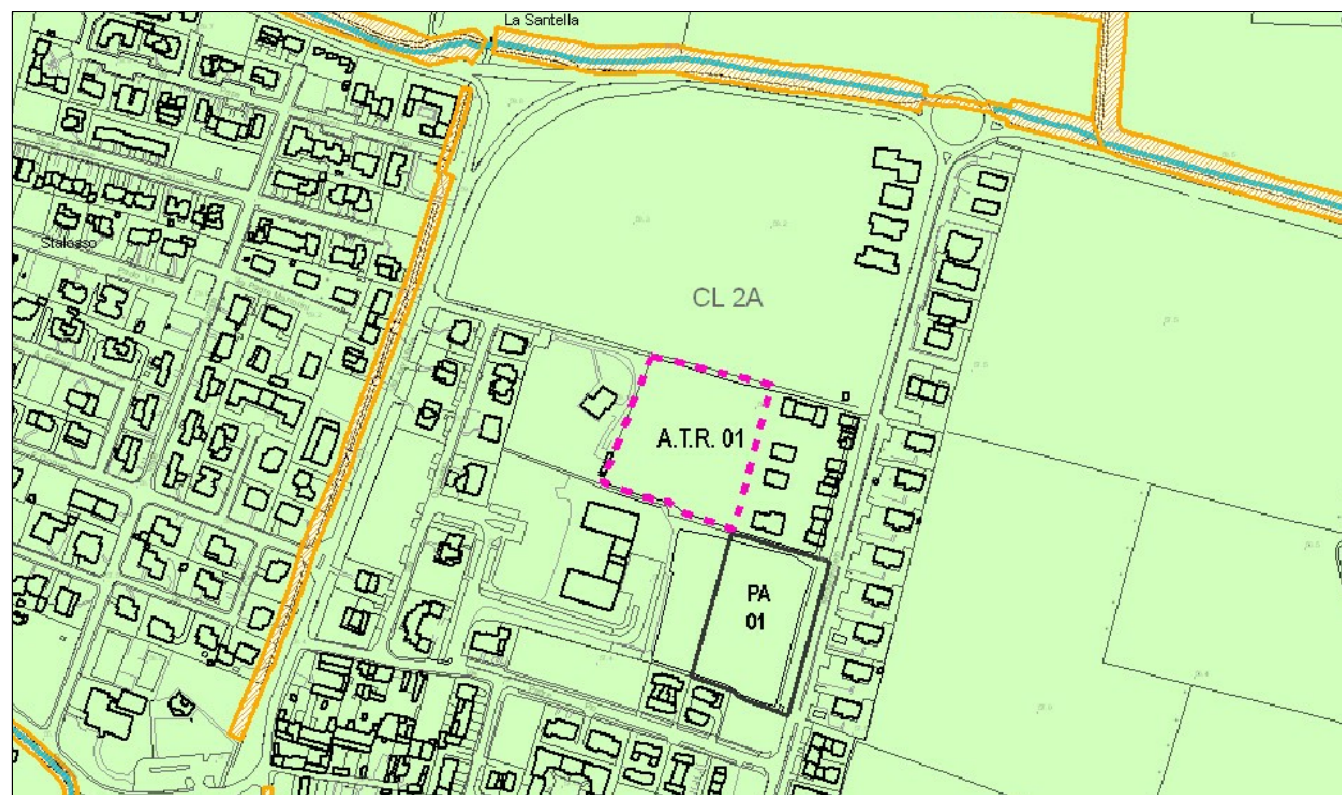


ATr 01		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	Classe 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI CLASSE 2A- Aree appartenenti al livello fondamentale della pianura e aree debolmente depresse corrispondenti ad antichi percorsi delle acque superficiali. Il substrato è costituito da sabbie poco gradate con argilla e ghiaia, limi sabbiosi e sabbie limose. Caratteristiche geotecniche dei terreni generalmente discrete.	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
Reticolo idrografico	Non Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Non si rilevano incompatibilità
Inquadramento acustico	Classe 3 aree di tipo misto	Interferenze con il territorio	Considerato il completamento della forma urbana non si rivelano particolari interferenze con il contesto territoriale nel quale è collocato
Reti tecnologiche	Servito dalle principali reti tecnologiche dei sottoservizi	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale
Valore agro-forestale	Valore agro-forestale alto e moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Seminativo semplice	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica bassa (2)		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	- L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da un Piano Paesistico di Contesto al fine di non interferire con elementi caratterizzanti il paesaggio o elementi puntuali di valore storico-culturale. - La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. - L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato - Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento d'Igiene locale ne individui la necessità. -L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. - Si dovrà altresì produrre adeguata documentazione atta a dimostrare il non utilizzo delle superfici interessate dal PA a spandimenti di reflui PUA/PUAS.		
DESTINAZIONI Ra 100% destinazione Prevalente QUOTA MASSIMA 100% Xxa n % destinazione compatibile QUOTA MASSIMA n % Xxa n % destinazione secondaria QUOTA MASSIMA n % Xxa N destinazione NON compatibile R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE Ra 100% Rb N Rc N Rd N Re N P - PRODUTTIVO Pa N Pb 20% Pc N Pd N Pe N Pf N D - DIREZIONALE Da 20% Db 20% Dc N T - TURISTICO Ta 20% Tb 20% Tc 20% Td 20% Te 20% Tf N Tg N Th N Ti 20% Tl 20% Tm 20% Tn N To N Tq 20% C - COMMERCIALE Ca 20% Cb1 N Cb2 N Cc N Cd N Ce N Cf 20% Cg N Ch N Ci N Cj N S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO Sa N Sb 100% Sc 100% Sd 100% Se 20% Sf 100% A - AGRICOLO Aa N Ab N Ac N Ad N Ae N Ae2 N Af N SP - SERVIZI PUBBLICI SPA 100% SPb 100% SPc N SPd 100% SPe 20% SPf 20%			
Note _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole			

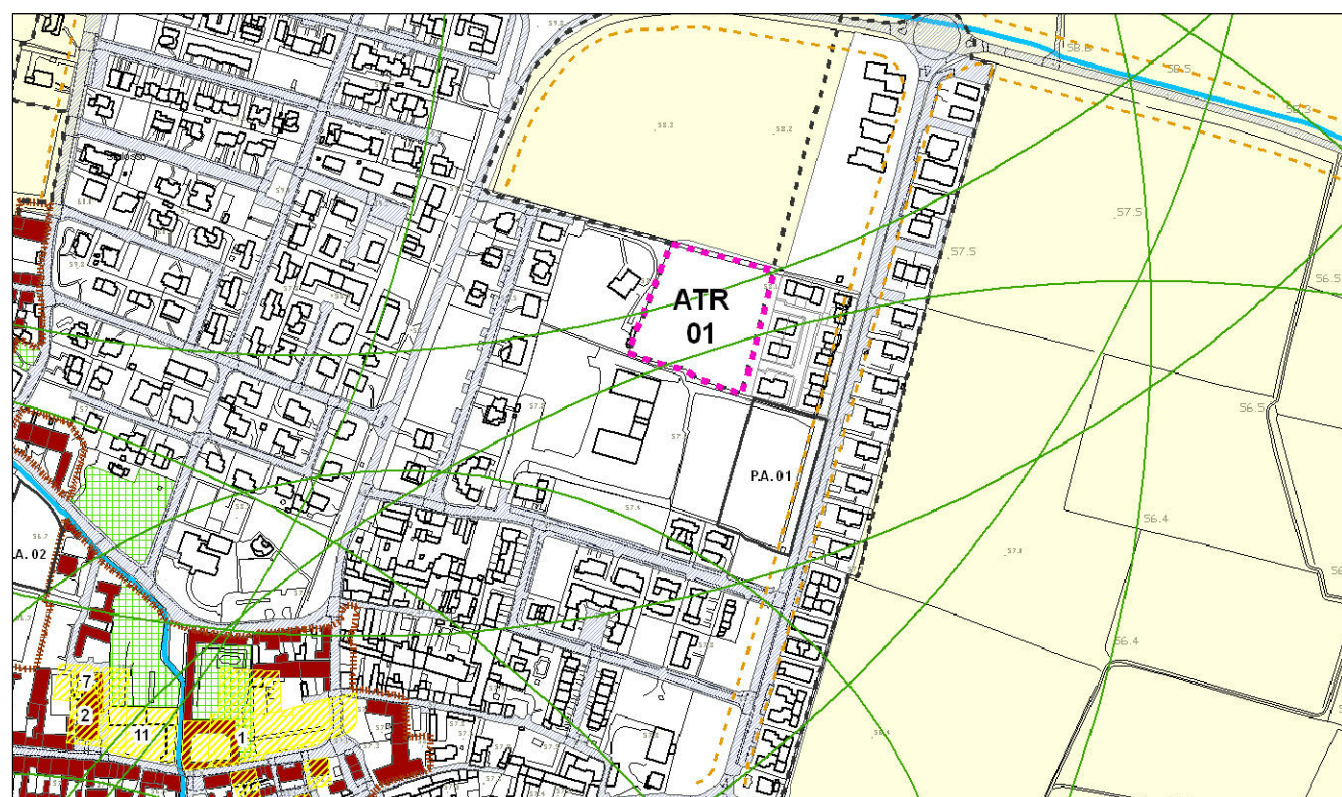


COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATr 01



Estratto classi di fattibilità geologica



Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla Carta dei rischi-criticità e delle tutele

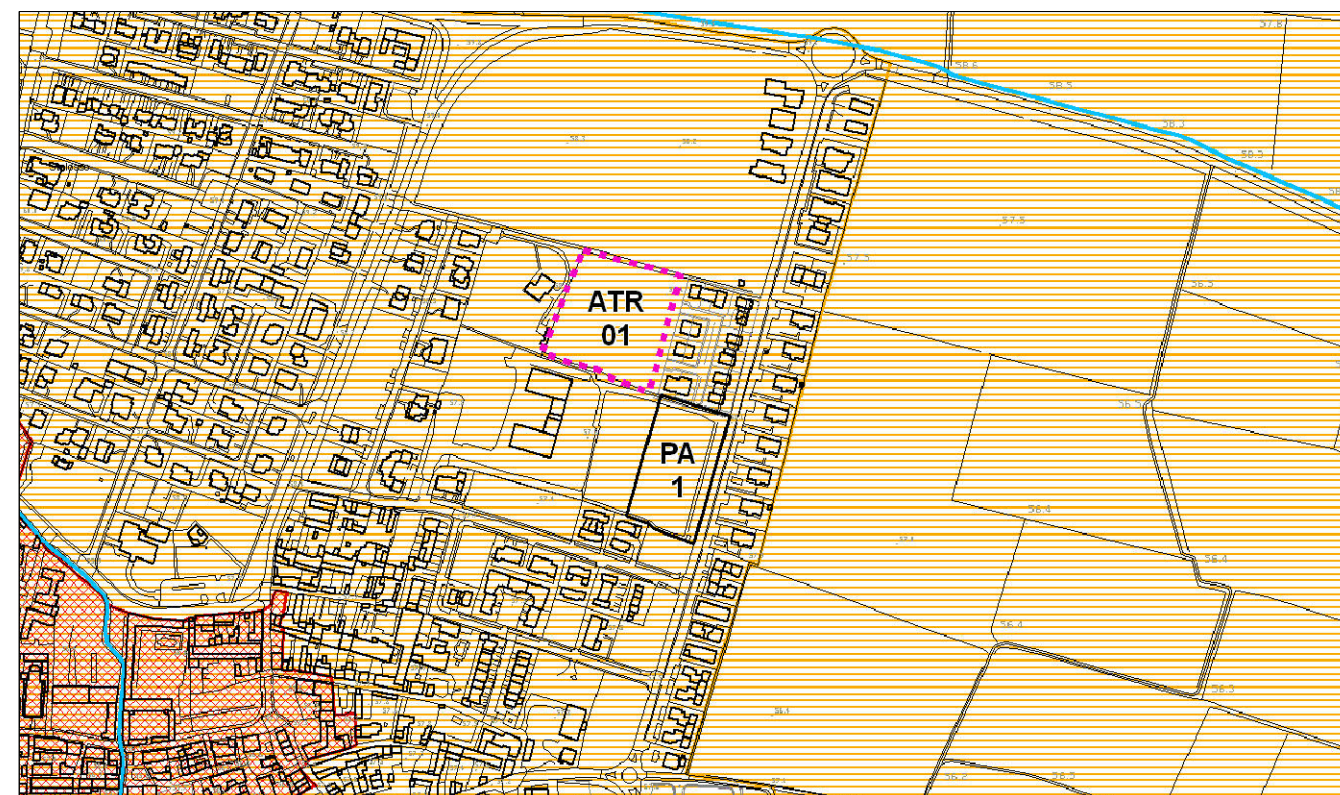
Ambiti di trasformazione residenziali

COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

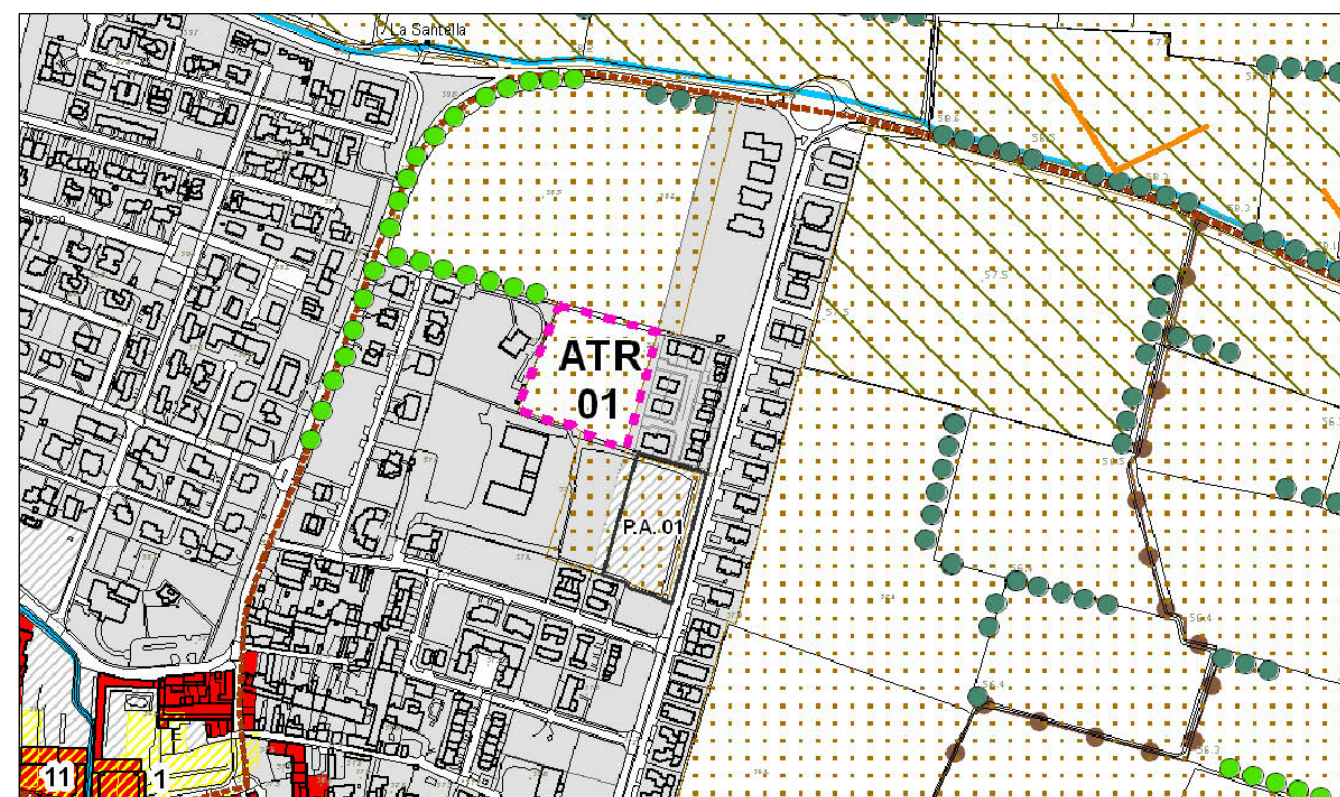
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche



ATr 01



Estratto delle classi sensibilità paesistica



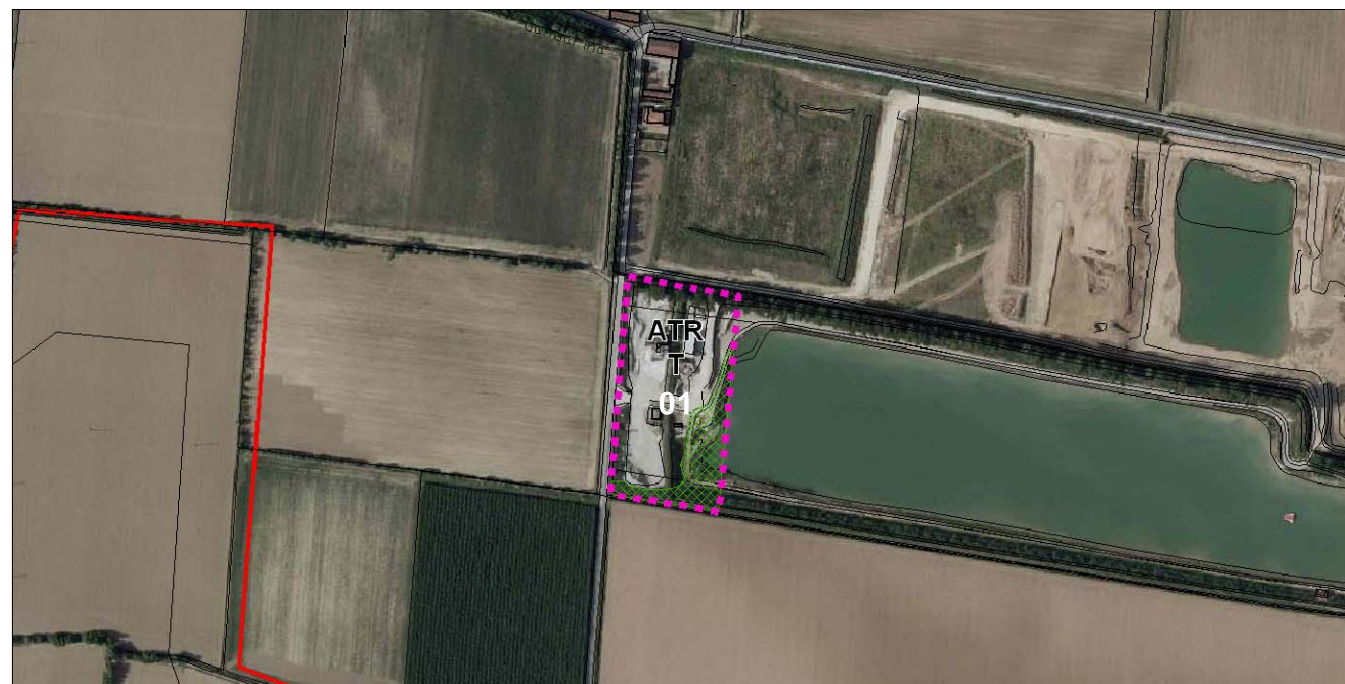
Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATrT 01		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
San Gervasio Bresciano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 17.647	Turistica residenziale sperimentale	0,75	13.236	4.412
	Volume a mercato libero (mc)		Volume a mercato convenzionato (mc)	SLP a mercato libero (mq)	SLP a mercato convenzionato (mq)
	13.236		0	4.412	0
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,5 ab/fam)
	8,00mt	max a 2 piani		76	30
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)	Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)	
	13.236mc		3.040 mq	2.280	760
Prescrizioni specifiche					
100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale turistica sperimentale a servizio delle attività ricreative dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari; dovranno essere proposte tipologie insediative con materiali bio compatibili ad alto grado d'inserimento paesistico. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra . Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. -L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto del contenuto del Protocollo d'intesa oggetto di deliberazione n°23 del Consiglio Comunale del 1/7/2010. - In fase attuativa dell'ambito dovranno essere concordate le modalità di realizzazione di un'ulteriore fermata nelle vicinanze delle future strutture turistico-ricettive con l'Ufficio provinciale (Settore Gestione Tecnica e Pianificazione TPL) e l'Ente proprietario della strada. -L'attivazione della previsione di trasformazione sarà subordinata alla realizzazione di uno specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tale dotazione saranno gravate di servizi di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale e al depuratore adeguato. -L'attivazione della previsione è subordinata alla verifica in fase attuativa della compatibilità del suolo attraverso studi geologici di dettaglio, nonché di una verifica secondo le normative vigenti (Art.242 del D.lgs. 152/06) di potenziali contaminazioni del terreno.					



LEGENDA Perimetro ambito/comparto Verde e attrezzature pubbliche

Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

Ambiti di Trasformazione per sviluppo
Turistico Residenziale sperimentale



COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

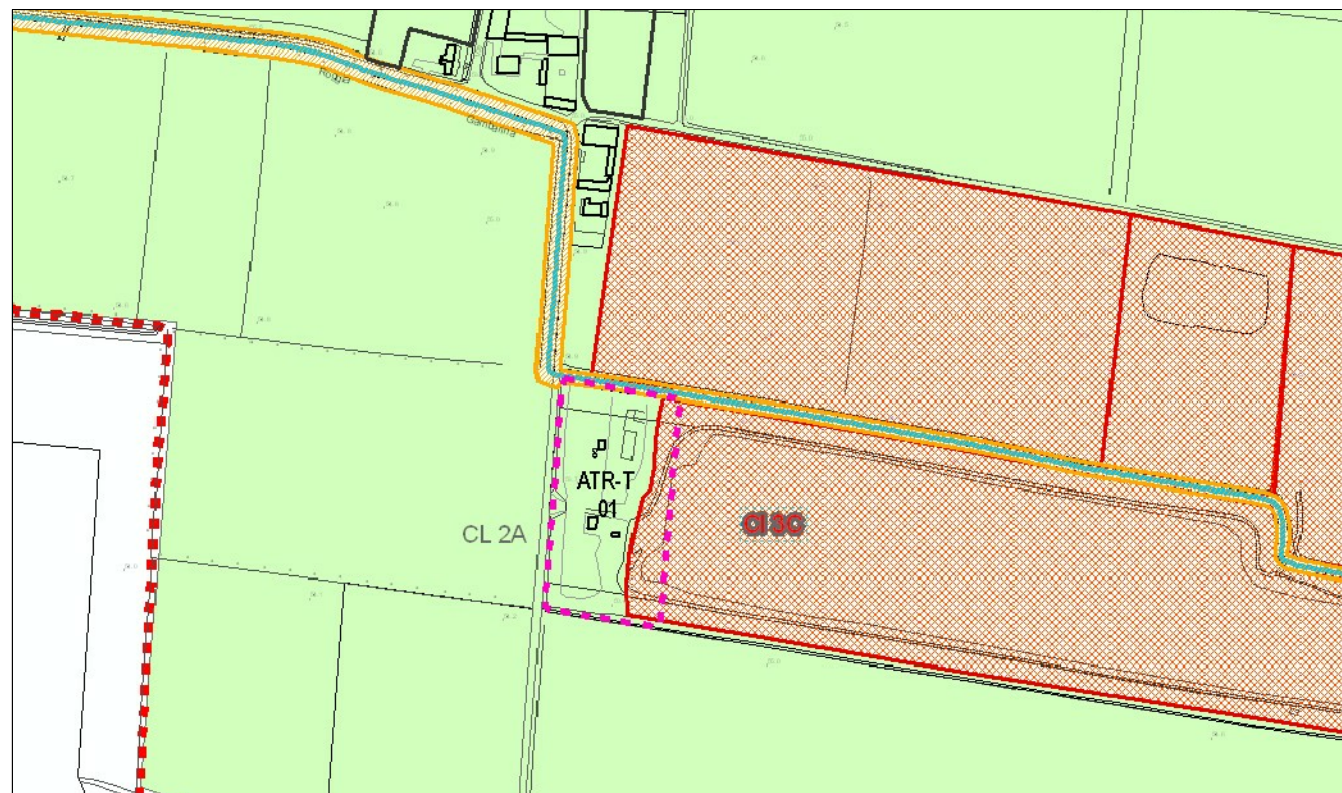
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATrT 01		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	Classe 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI CLASSE 2A- Aree appartenenti al livello fondamentale della pianura e aree debolmente depresse corrispondenti ad antichi percorsi delle acque superficiali. Il substrato è costituito da sabbie poco gradate con argilla e ghiaia, limi sabbiosi e sabbie limose. Caratteristiche geotecniche dei terreni generalmente discrete.	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT
	Classe 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI CLASSE 3C- Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale (Aree ribassate da interventi antropici /aree ribassate da interventi antropici con affioramento di falda superficiale).		
Reticolo idrografico	Non Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Non si rilevano incompatibilità
Inquadramento acustico	Classe 3 aree di tipo misto	Interferenze con il territorio	Non si rivelano particolari interferenze col contesto
Reti tecnologiche	Le reti tecnologiche dei sottoservizi sono localizzate a nord dell'ambito in località Casacce	Impatti sul sistema ambientale	considerata la tipologia d'insediamento subordinata a scelte progettuali che dovranno prevedere architetture bio compatibili ad alto grado d'inserimento paesistico, nonchè l'attuale stato dei luoghi non si riscontrano impatti potenziali sul sistema ambientale
Valore agro-forestale	Valore agro-forestale alto	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Cave	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento va ad inserirsi in un contesto con destinazioni d'uso turistiche -sportive, il progetto dovrà avere caratteristiche tali da minimizzare l'impatto ambientale per ammortizzarsi con il contesto paesistico
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	- L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio Paesistico di Contesto al fine di non interferire con elementi caratterizzanti il paesaggio o elementi puntuali di valore storico-culturale. - La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. - L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato - Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento d'Igiene locale ne individui la necessità. -L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. - Si dovrà altresì produrre adeguata documentazione atta a dimostrare il non utilizzo delle superfici interessate dal PA a spandimenti di reflui PUA/PUAS.		
DESTINAZIONI Ra 100% destinazione Prevalente QUOTA MASSIMA 100% Xxa n % destinazione compatibile QUOTA MASSIMA n % Xxa n % destinazione secondaria QUOTA MASSIMA n % Xxa N destinazione NON compatibile R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE Ra 100% preval Rb N comp Rc N comp Rd # comp Re N comp P - PRODUTTIVO Pa N sec Pb 20% sec Pc N comp Pd N comp Pe N comp Pf N comp D - DIREZIONALE Da 20% sec Db 20% sec Dc N comp T - TURISTICO Ta 100% comp Tb 100% comp Tc 100% comp Td 100% comp Te 100% comp Tf 100% comp Tg N comp Th N comp Ti N comp Tl 100% comp Tm 20% sec Tn N comp To N comp Tq 100% comp C - COMMERCIALE Ca 20% sec Cb1 N comp Cb2 N comp Cc N comp Cd N comp Ce N comp Cf 20% sec Cg N comp Ch N comp Cl N comp Cl N comp S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO Sa N comp Sb 100% comp Sc 100% comp Sd N comp Se N comp Sf N comp A - AGRICOLO Aa N comp Ab N comp Ac N comp Ad N comp Ae N comp Ae2 N comp Af N comp SP - SERVIZI PUBBLICI SPa 100% comp SPb 100% comp SPc 100% comp SPd 100% comp SPe 20% sec SPf 20% sec			
Note _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole # E' consentita l'edificazione della residenza di servizio nella misura massima di 150 mq totali di SLP; è consentita la suddivisibili in 2 unità indipendentemente dal numero di attività previste			

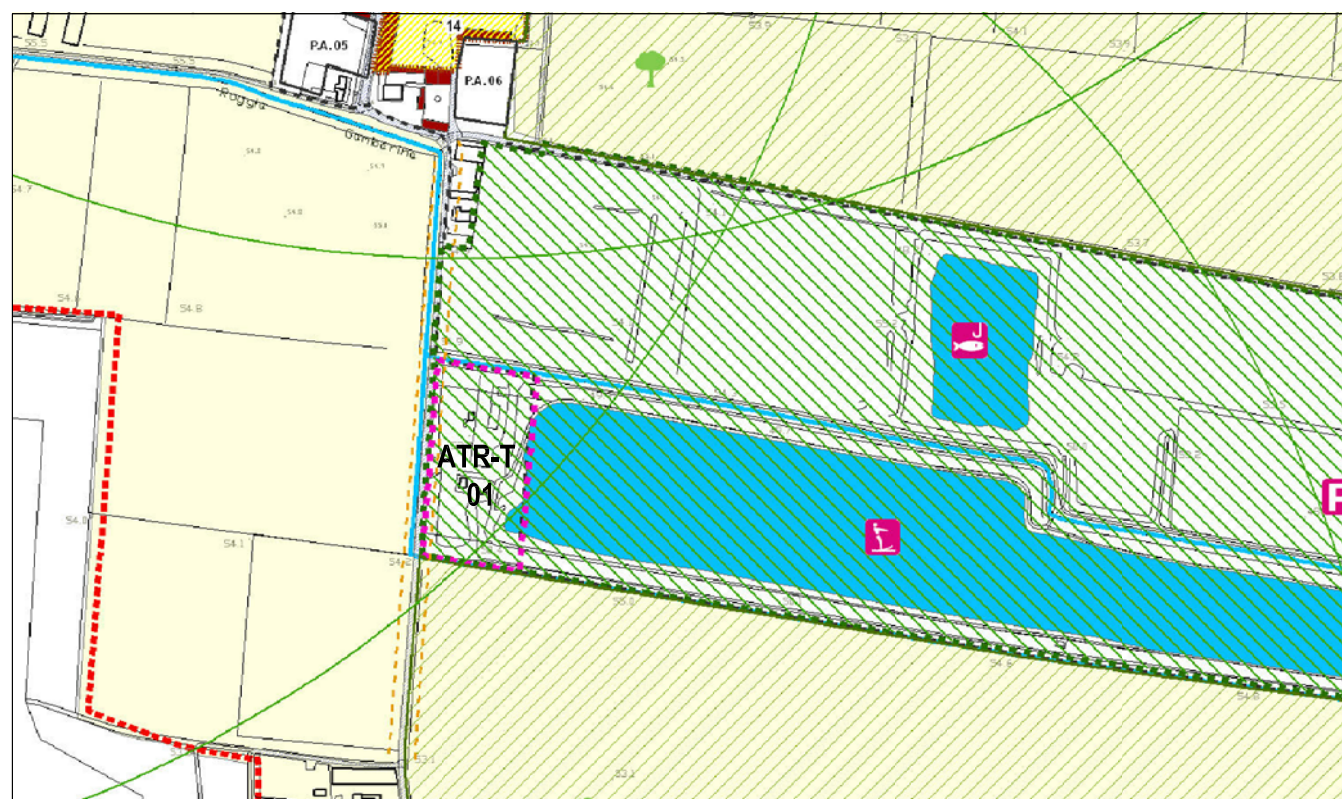


COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATrT 01



Estratto classi di fattibilità geologica



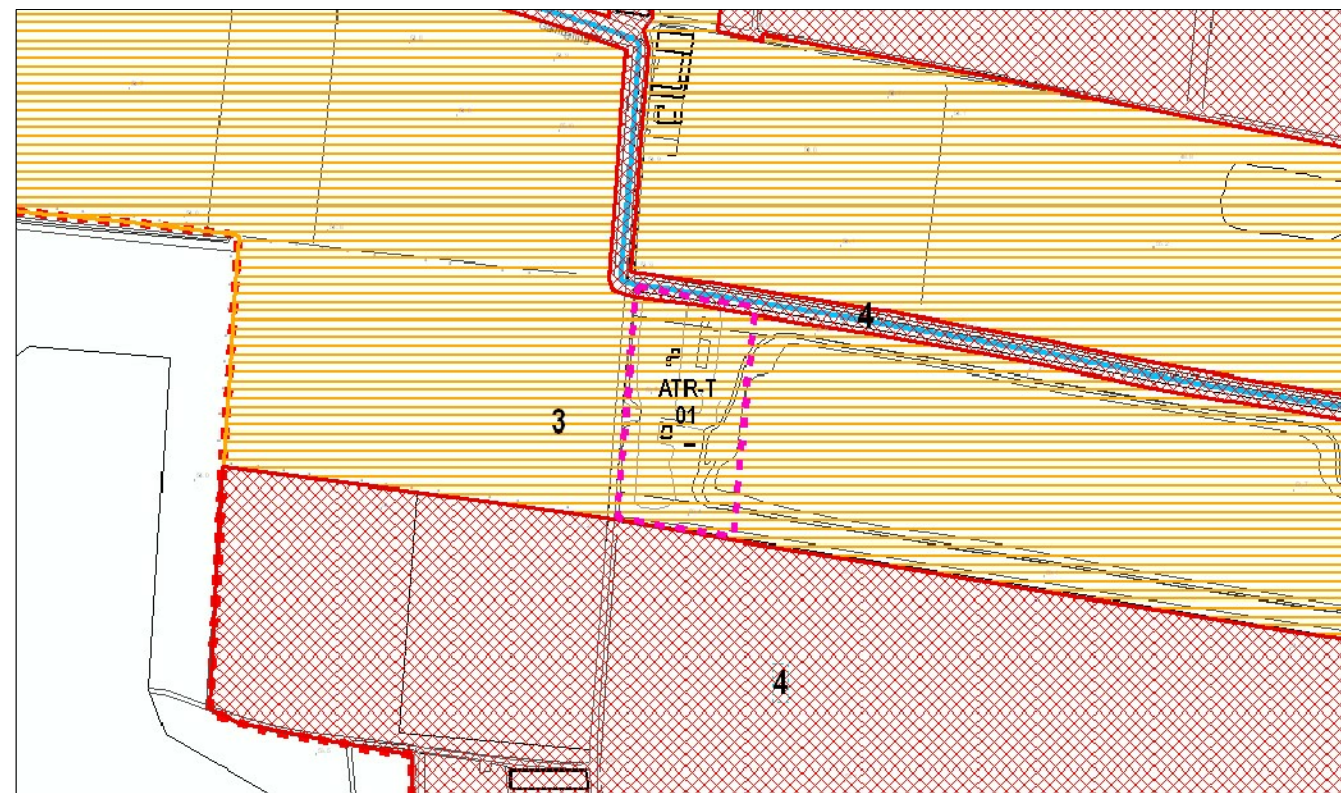
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla Carta dei rischi-criticità e delle tutele

Ambiti di Trasformazione per sviluppo
Turistico Residenziale sperimentale

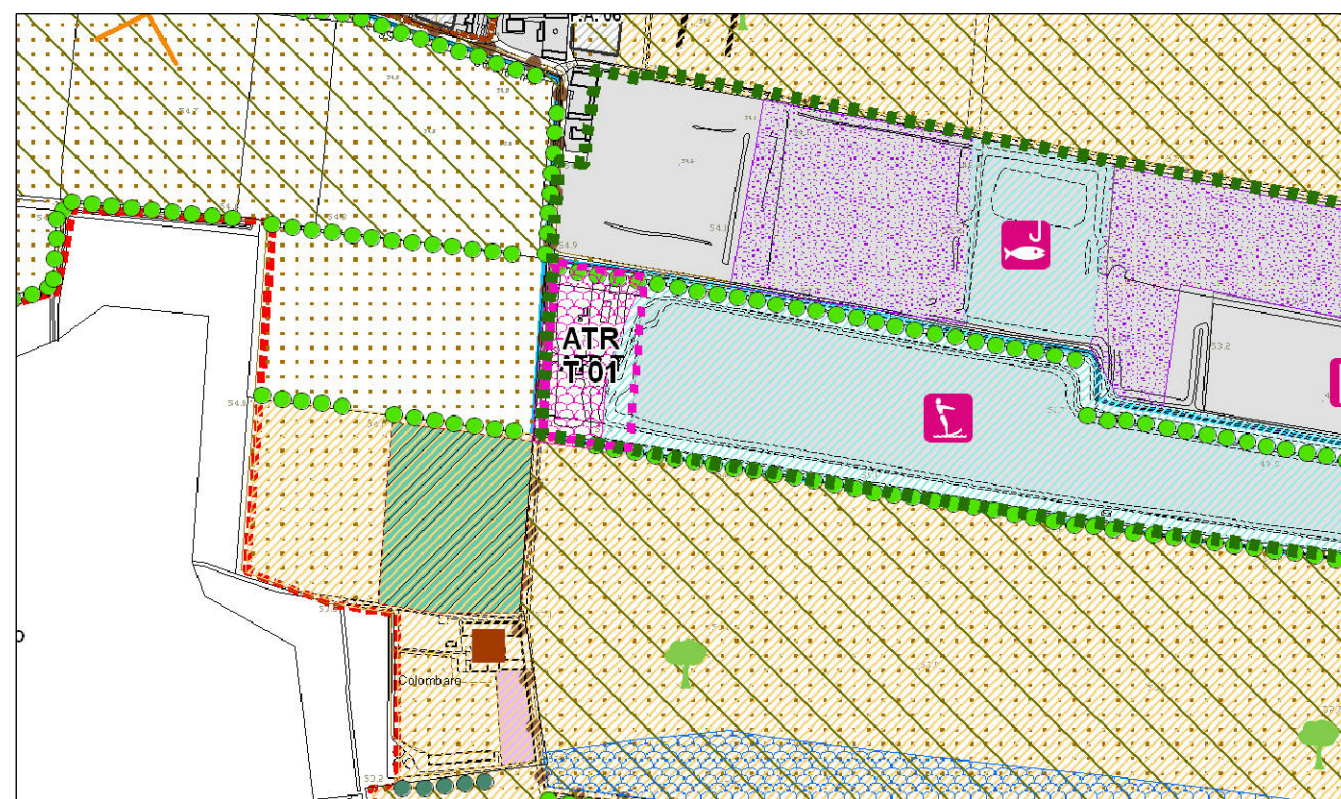


COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

ATrT 01



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

PII 01		Parametri attuativi			
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
San Gervasio Bresciano	stima da aerofotogrammetrico 18.345	Residenziale media densità	0,75	13.757	4.586
	Volume a mercato libero (mc)		Volume a mercato convenzionato (mc)	SLP a mercato libero (mq)	SLP a mercato convenzionato (mq)
	13.757		0	4.586	0
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,5 ab/fam)
	8,00mt	100% a 1-2 piani		79	31
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)	Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)	
	3.160		2.370	790	
Prescrizioni specifiche					
100% volume destinato a mercato libero. L'edificazione con destinazione residenziale dovrà avere la tipologia degli edifici singoli unifamiliari e o bifamiliari. Gli edifici dovranno essere al massimo 1-2 piani fuori terra. L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiunta da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C.per un importo derivato da volume insediabile per circa 4 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Dotazione di standard min. 40 mq/ab (di cui 30 da reperirsi in loco e 10 mq/ab con possibilità di monetizzazione) considerando il seguente rapporto: 1 abitante = 175 mc. -I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P) -L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedonale. -La previsione è subordinata in fase attuativa ad uno studio del clima acustico, nonché di una verifica secondo le normative vigenti (Art.242 D.lgs. 152/06) di potenziale contaminazione del terreno.					



LEGENDA

Perimetro ambito/comparto

Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica

Programmi Integrati di Intervento

COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO



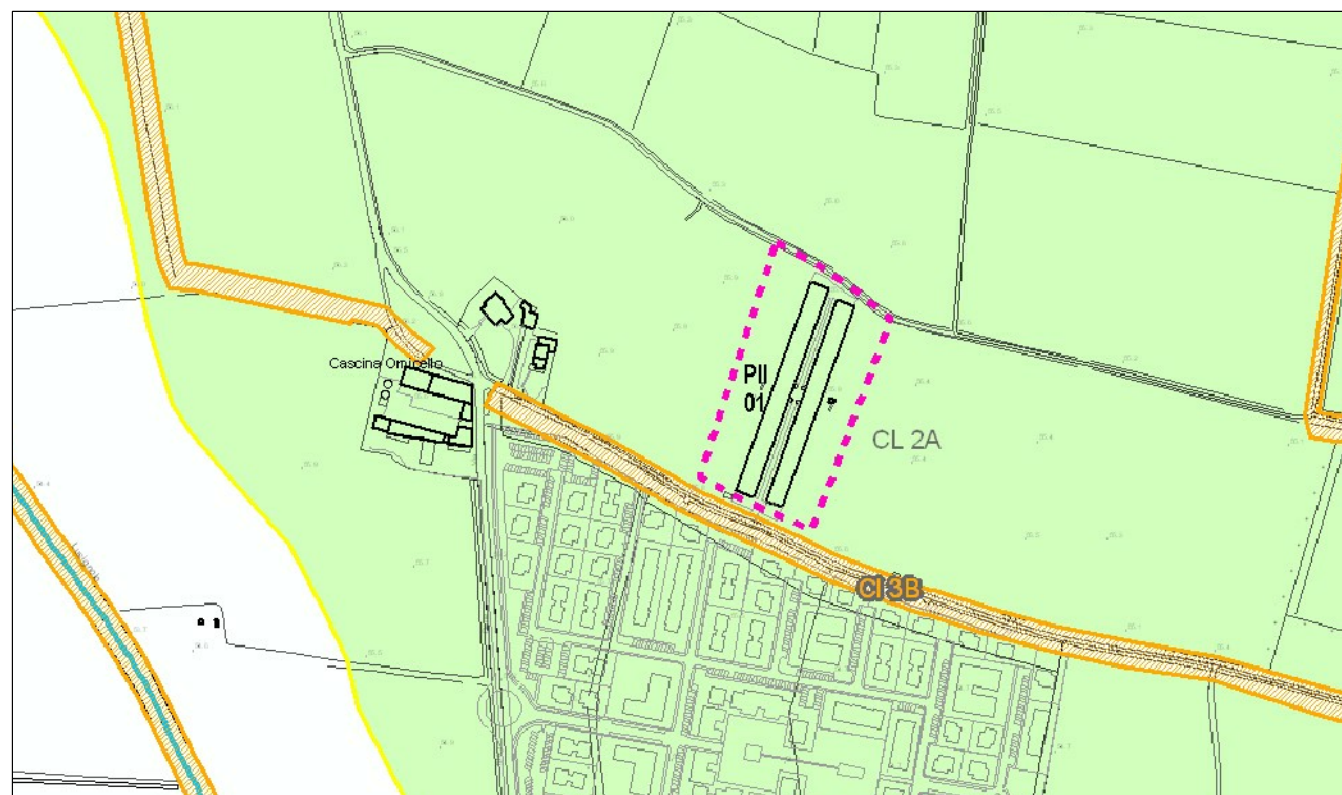
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

PII 01		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano												
Fattibilità geologica	Classe 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI CLASSE 2A- Aree appartenenti al livello fondamentale della pianura e aree debolmente depresse corrispondenti ad antichi percorsi delle acque superficiali. Il substrato è costituito da sabbie poco gradate con argilla e ghiaia, limi sabbiosi e sabbie limose. Caratteristiche geotecniche dei terreni generalmente discrete.	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT											
Reticolo idrografico	Non Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Interessata dalla presenza degli ambiti agricoli di interesse strategico; intercetta la fascia di rispetto degli allevamenti											
Inquadramento acustico	Classe 4 aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rivelano particolari interferenze col contesto											
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale											
Valore agro-forestale	Valore agro-forestale alto	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi											
Componenti paesistiche interessate	edificato allevamento avicolo	Strategie dell'intervento e Obiettivi	Intervento su un ambito già urbanizzato											
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)													
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	- L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da un Piano Paesistico di Contesto al fine di non interferire con elementi caratterizzanti il paesaggio o elementi puntuali di valore storico-culturale. - La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. - L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato - Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento d'Igiene locale ne individui la necessità. -L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. - Si dovrà altresì produrre adeguata documentazione atta a dimostrare il non utilizzo delle superfici interessate dal PA a spandimenti di reflui PUA/PUAS. -Nel caso di non accettazione da parte dell'ente gestore dei reflui generati dalla previsione, l'attuazione del comparto sarà subordinata, fino all'attivazione del nuovo depuratore, alla realizzazione di un unico specifico sistema di depurazione centralizzato per ogni comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servizi di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla rete comunale e al depuratore adeguato.													
DESTINAZIONI														
prev Ra 100% destinazione Prevalente QUOTA MASSIMA 100% comp Xxa n % destinazione compatibile QUOTA MASSIMA n % sec Xxa n % destinazione secondaria QUOTA MASSIMA n % comp Xxa N destinazione NON compatibile														
R - RESIDENZA DESTINAZIONE PREVALENTE					P - PRODUTTIVO					D - DIREZIONALE				
prev Ra 100% sec Rb N sec Rc N sec Rd N sec Re N					sec Pa N sec Pb 20% comp Pc N comp Pd N comp Pe N comp Pf N					sec Da 20% sec Db 20% comp Dc N				
T - TURISTICO														
sec Ta 20% sec Tb 20% sec Tc 20% sec Td 20% sec Te 20% comp Tf N comp Tg N comp Th N sec Ti 20% sec Tl 20% sec Tm 20% comp Tn N comp To N sec Tq 20%														
C - COMMERCIALE										S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO				
sec Ca 20% comp Cb1 N comp Cb2 N comp Cc N comp Cd N comp Ce N sec Cf 20% comp Cg N comp Ch N comp Ci N comp Cl N										comp Sa N comp Sb 100% comp Sc 100% comp Sd 100% comp Se N comp Sf 100%				
A - AGRICOLO					SP - SERVIZI PUBBLICI									
comp Aa N comp Ab N comp Ac N comp Ad N comp Ae N comp Ae2 N comp Af N					comp SPa 100% comp SPb 100% comp SPc N comp SPd 100% sec SPE 20% sec SPf 20%									
Note _Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. _Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'art.25 delle NTA del Piano delle Regole														



COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

PII - 01



Estratto classi di fattibilità geologiche



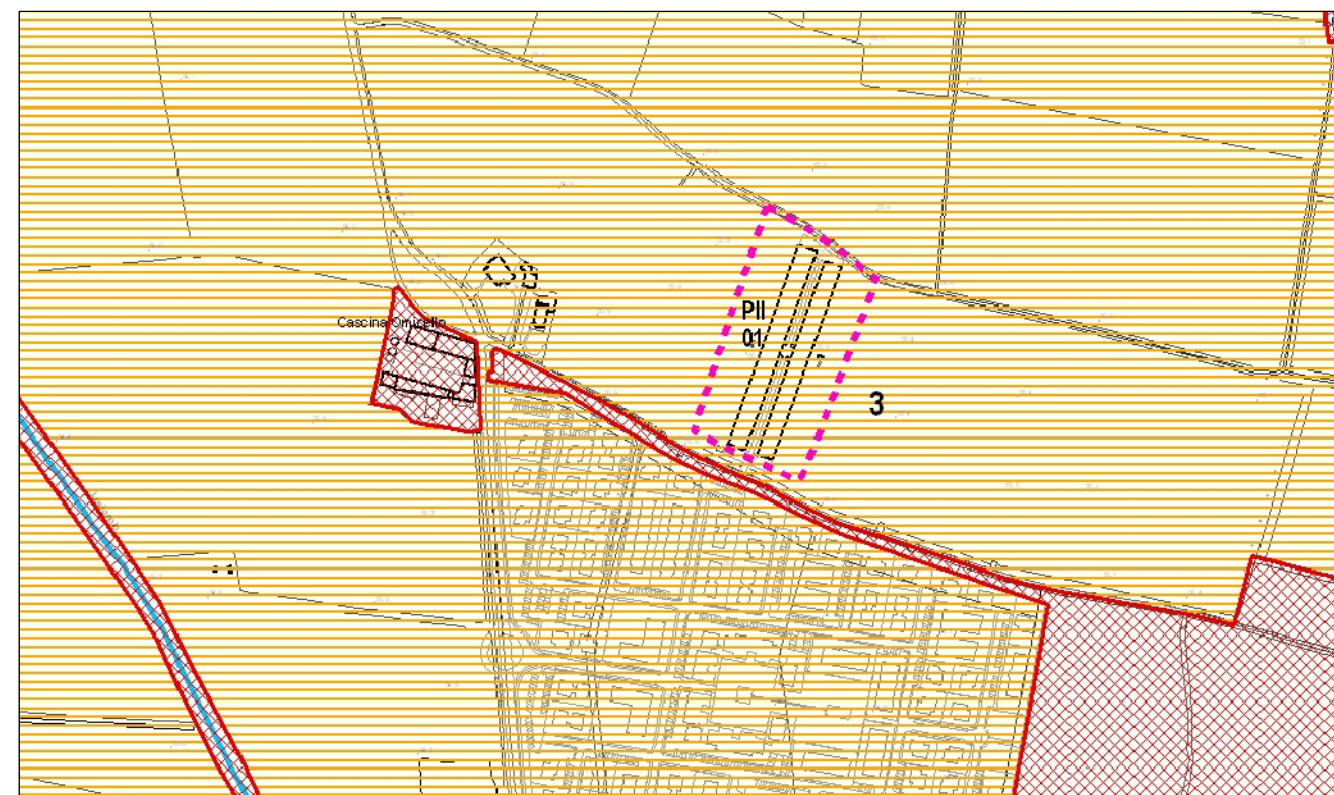
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla Carta dei rischi-criticità e delle tutele

Programmi Integrati di Intervento

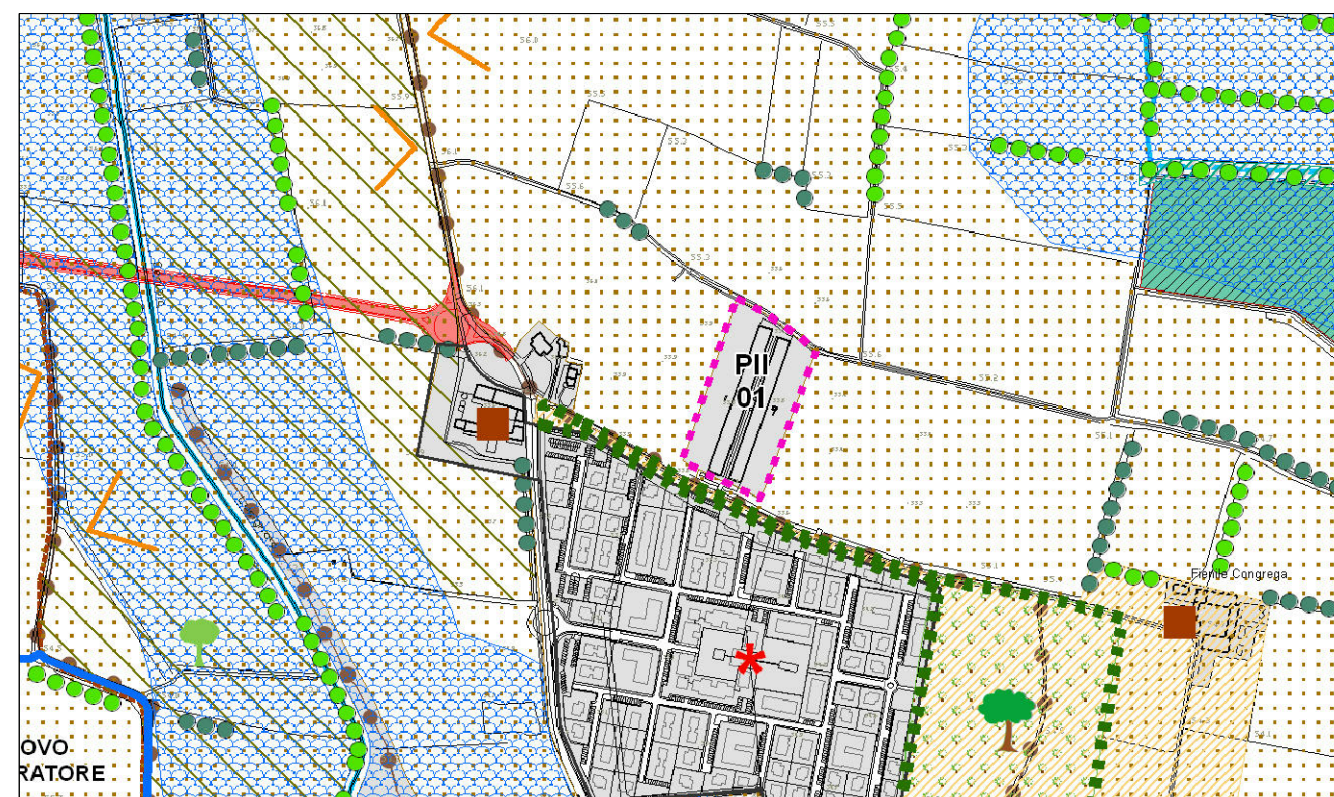
COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche



PII - 01



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche



COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

Scheda finalizzata alla Valutazione Ambientale Strategica e costituente quadro ricognitivo, di riferimento per un progetto da approvarsi in variante al Documento di Piano

SUAP 01	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapporto copertura (mq/mq)	rapporto utilizzazione (mq/mq)	Altezza max - H max
San Gervasio Bresciano	<i>stima da aerofotogrammetrico</i> 62.232	Produttiva artigianale	0,50	0,75	15,00mt
	Sup.coperta		Sup.Utilizzazione fondiaria mq	fabbisogno di standard % slp	necessità di standard totali mq
	31.116		46.674	10%	4.667

Prescrizioni specifiche

Tali ambiti interessano porzioni di territorio libere a prevalente utilizzo agricolo esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato vocate alla trasformazione di tipo produttivo, per le quali l'attuazione delle trasformazioni è subordinata alla procedura di cui al DPR 447/98 Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

L'identificazione di tali ambiti e relative potenzialità insediative sono finalizzate alla Valutazione Ambientale Strategica costituente quadro ricognitivo di riferimento delle trasformazioni da approvare secondo un progetto in variante al Documento di Piano. Pertanto il comparto assoggettato a SUAP potrà essere oggetto di ripreimetrazione non sostanziale e potrà essere attuato in fasi differenti.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei servizi a cura della G.C. per un importo derivante dalla SLP prevista per 2,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti.

Il progetto dovrà prevedere uno studio di clima acustico, per valutare gli incrementi del livello rumoroso.

Il progetto dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa energia ed acqua.

Dovranno essere previste opere di mitigazione sia a livello di schermatura mediante opere a verde sia a livello materico cromatico



LEGENDA

Perimetro ambito/comparto

Verde e attrezzature pubbliche

Indicazioni tipologiche morfologiche su base ortofotografica



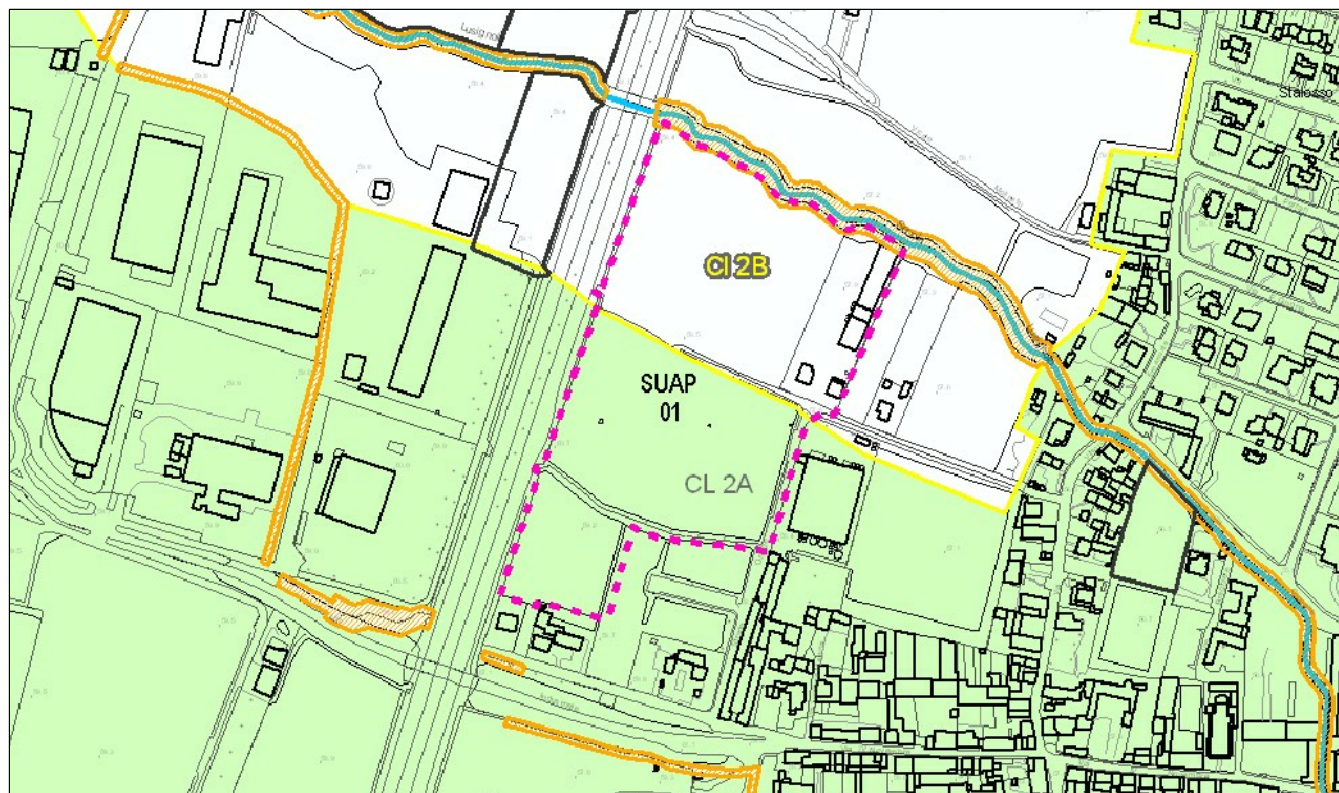
COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SUAP 01		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	Classe 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI CLASSE 2A- Aree appartenenti al livello fondamentale della pianura e aree debolmente depresse corrispondenti ad antichi percorsi delle acque superficiali. Il substrato è costituito da sabbie poco gradate con argilla e ghiaia, limi sabbiosi e sabbie limose. Caratteristiche geotecniche dei terreni generalmente discrete. CLASSE 2B- Aree di paleoalveo generalmente appena ribassate rispetto le circostanti e aree a forte concentrazione di linee di deflusso di acque superficiali. Il substrato è costituito in prevalenza da sedimenti sabbioso-limosi e secondariamente sabbioso-ghiaiosi. Caratteristiche geotecniche dei terreni generalmente discrete.	Riconferma/ Nuova previsione	Nuova previsione PGT da approvarsi in variante al Documento di Piano
Reticolo idrografico	Non Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	Intercetta parzialmente la fascia di rispetto dei pozzi 200m, la fascia di rispetto degli allevamenti ed il rispetto stradale dell'A21
Inquadramento acustico	Classe 4 aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rivelano particolari interferenze col contesto
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale
Valore agro-forestale	Valore agro-forestale alto e moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Seminativo semplice e fascia di contesto alla rete idrica artificiale	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento risulta compatibile con le strategie di recupero e potenziamento delle attività esistenti
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica bassa (2)		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	- L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da un Piano Paesistico di Contesto - L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. - Le trasformazioni del territorio che ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti, saranno subordinati alla dismissione/trasferimento dell'allevamento o, in alternativa, all'attuazione dell'istituto della deroga alle distanze come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, a seguito di valutazione di dettaglio rispetto alle possibili criticità e molestie, nonché agli effetti positivi di eventuali opere di mitigazione/schermatura limitatamente alle destinazioni per i quali il Regolamento d'Igiene locale ne individui la necessità. -L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente. - Si dovrà altresì produrre adeguata documentazione atta a dimostrare il non utilizzo delle superfici interessate dal PA a spandimenti di reflui PUA/PUAS. -Nel caso di non accettazione da parte dell'ente gestore dei reflui generati dalla previsione, l'attuazione del comparto sarà subordinata, fino all'attivazione del nuovo depuratore, alla realizzazione di un unico specifico sistema di depurazione centralizzato per ogni comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla rete comunale e al depuratore adeguato.		
DESTINAZIONI			
Ra 100% destinazione Prevalente QUOTA MASSIMA 100% Xxa 100% destinazione compatibile QUOTA MASSIMA 100% Xxa 20% destinazione secondaria QUOTA MASSIMA 100% Xxa N destinazione NON compatibile			
R - RESIDENZA		P - PRODUTTIVO DESTINAZIONE PREVALENTE	
Ra N	Rb N	Pa N	Pb 100%
Rc N	Rd #	Pc N	Pd 100%
		Pe N	Pf N
D - DIREZIONALE			
Da N		Db N	
Dc N			
T - TURISTICO			
Ta N	Tb N	Tc N	Td N
Te N	Tf N	Tg N	Th N
Ti N	Tl N	Tm N	Tn N
To N	Tq N	Ts N	Tt N
C - COMMERCIALE			
Ca N	Cb1 N	Cb2 N	Cc N
Cd N	Ce N	Cf N	Cg N
Ch N	Ci N	Cl N	
S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO			
Sa N	Sb N	Sc 100%	Sd N
Se N	Sf N		
A - AGRICOLO			
Aa N	Ab N	Ac N	Ad N
Ae N	Ae2 N	Af N	
SP - SERVIZI PUBBLICI			
SPa 100%	SPb 100%	SPc N	SPd 100%
SPe N	SPf N		
Note Per il dettaglio delle "Attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano", si rimanda all'elenco delle attività economiche disponibili dall'Istat ATECO 2007, allegato in calce alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e all'art. 25. Per la definizione delle destinazioni d'uso # E' consentita l'edificazione della residenza di servizio nella misura massima di 150 mq totali di SLP; è consentita la suddivisibili in 2 unità indipendentemente dal numero di attività previste			

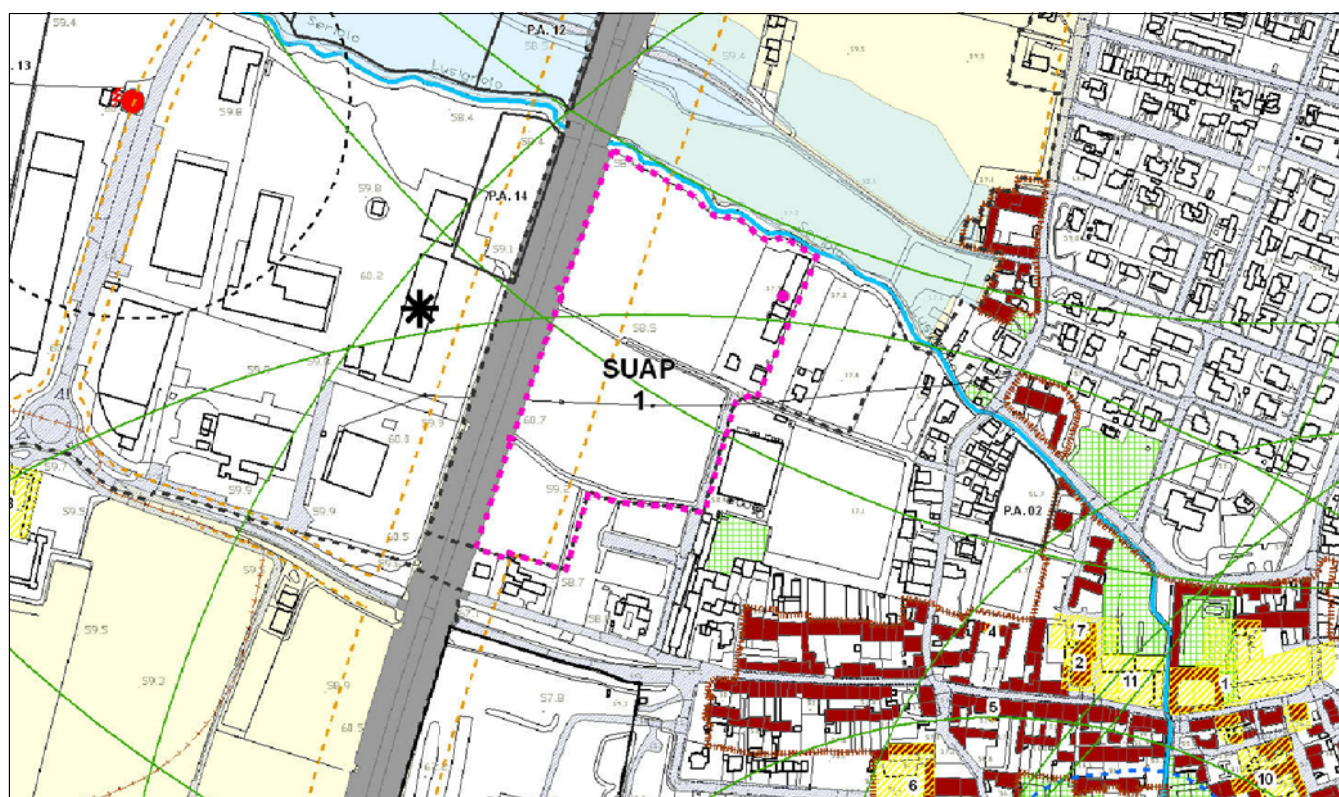


COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SUAP 01



Estratto classi di fattibilità geologiche



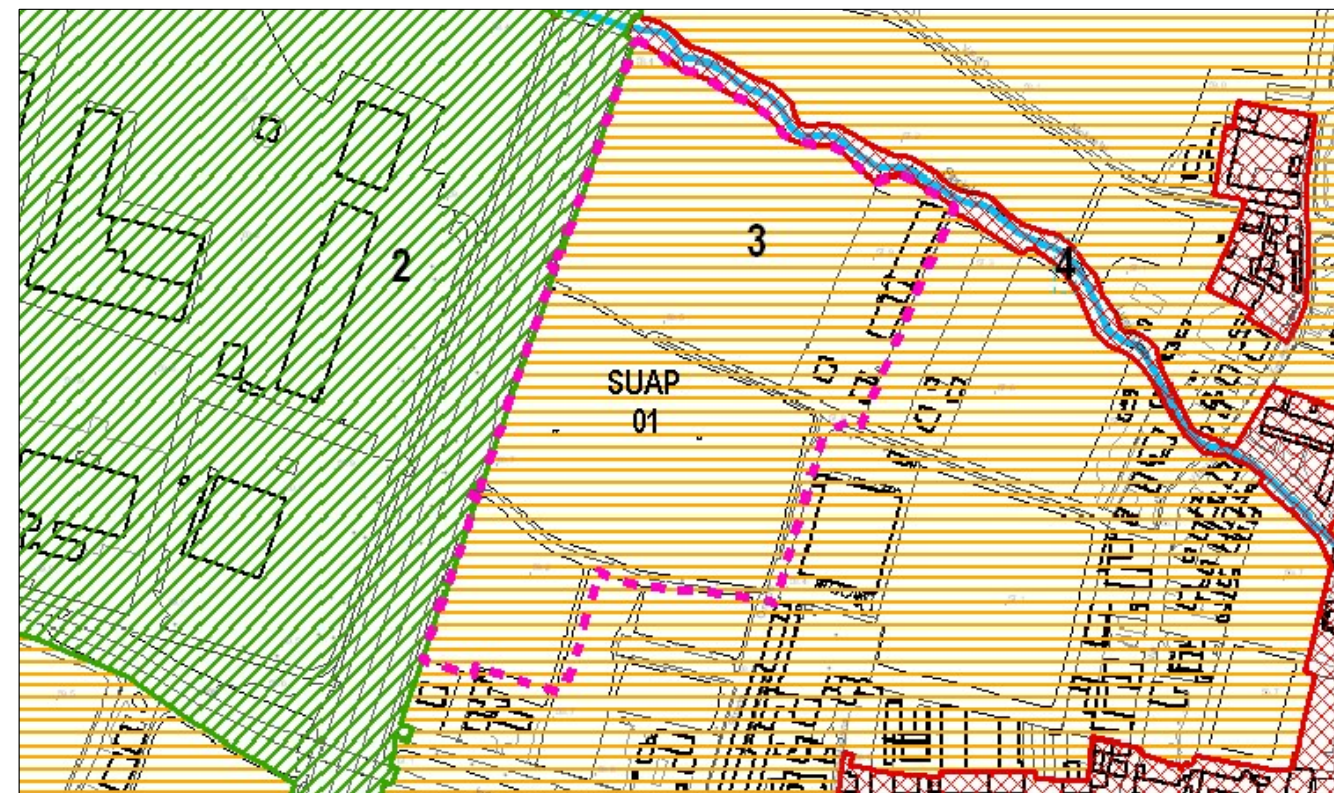
Estratto dalla tavola di verifica del progetto di Piano rispetto alla Carta dei rischi-criticità e delle tutele

Scheda finalizzata alla Valutazione Ambientale Strategica e costituente quadro ricognitivo, di riferimento per un progetto da approvarsi in variante al Documento di Piano

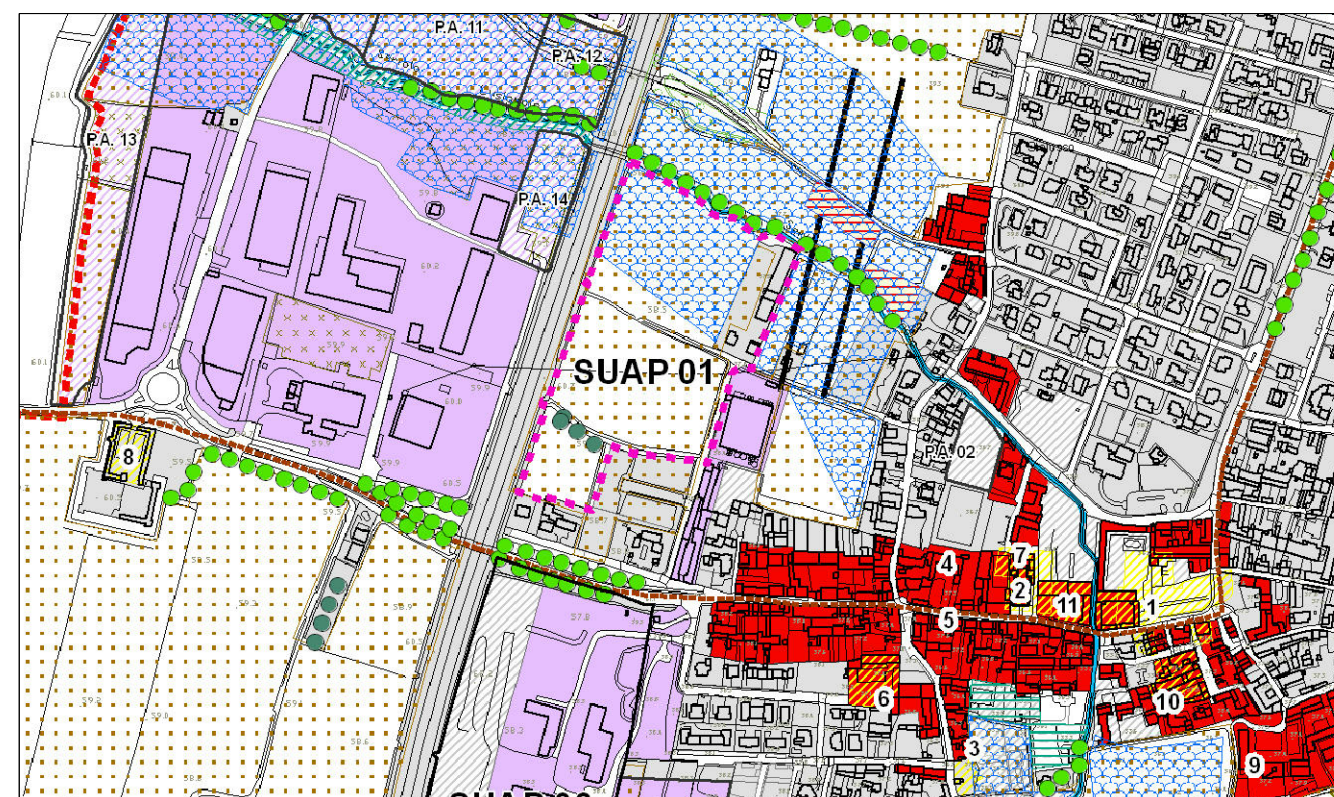


COMUNE DI SAN GERVASIO
BRESCIANO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Scheda identificativa delle previsioni urbanistiche

SUAP 01



Estratto delle classi sensibilità paesistica



Estratto della tavola di sintesi delle componenti paesistiche

Sportello Unico Attività Produttive

1.1. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli **ambiti soggetti a trasformazione urbanistica** vengono destinati alle edificazioni di nuova formazione a carattere prevalentemente **residenziale, e sviluppo turistico residenziale sperimentale, produttivo artigianale, terziario commerciale**.

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 con l'espresso intento di definire e riconquistare il **limite città-campagna**, rafforzando, dunque, i "**fronti**" della **città urbanizzata**.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di **Piani Attuativi**.

Le **dimensioni quantitative** in termini volumetrici sono state valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta. Gli indici e i parametri edilizi che si devono seguire per la trasformazione di queste aree devono essere espressamente quelli riferiti alle relative norme contenute nell'apparato normativo del Piano delle Regole.

Le **previsioni** che sono state individuate sul territorio di San Gervasio Bresciano sono localizzate ai margini del sistema insediativo, definendo un **sistema di relazioni** con il contesto territoriale, spazi aperti e sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi ed in parte di recente e nuova formazione dell'ambito urbanizzato.

Anche gli elementi di naturalità hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto.

Le norme di cui al Piano delle Regole si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal Documento di Piano, con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, agli ambiti di trasformazione si applicano anche le indicazioni di tutela del sistema dei beni paesaggistici e storici.

I Piani Attuativi esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato, di cui al Documento di Piano, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

I Piani Attuativi interni al perimetro del tessuto urbano consolidato, di cui al Piano delle Regole, sono adottati con delibera di Giunta Comunale e in fase successiva approvati dal Consiglio Comunale.

GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA RESIDUI DEL PRG VIGENTE E RICONFERMATI NEL PGT	PA	Piani Attuativi Sono ambiti a destinazione prevalentemente residenziale che interessano porzioni di territorio interne al perimetro del tessuto urbano consolidato	INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
	SUAP-02	Sportello Unico Attività Produttive Il Documento di Piano individua una porzione significativa del tessuto urbano consolidato posta a ovest del tracciato autostradale e prevalentemente interessata da edifici destinati ad attività produttiva; pur potenzialmente ricadendo all'interno delle competenze di cui al Piano delle Regole, si ritiene di demandare la riorganizzazione spaziale e funzionale dell'intero ambito, nonché l'attuazione delle trasformazioni a procedura di cui al DPR 447/98 Sportello Unico Attività Produttive	

AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO	SUAP-01 SUAP 03	Piani attuativi / Sportello unico Attività Produttive: Sono ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale, terziario commerciale) che interessano porzioni di territorio interne al perimetro del tessuto urbano consolidato per i quali l'attuazione delle trasformazioni è subordinata a procedura di cui al DPR 447/98 Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in variante al documento di Piano	ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO
	ATR-PII	Ambiti di Trasformazione Residenziale / Programmi Integrati di Intervento: Sono ambiti di trasformazione destinati a prevalenza d'uso residenziale che interessano ambiti non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo. Ambiti liberi con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, il piano prevede interventi di trasformazione finalizzati al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali al fine di perseguire la ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche.	
	ATR T	Ambiti di Trasformazione per lo sviluppo Turistico Residenziale Sperimentale Sono ambiti di trasformazione destinati a prevalenza d'uso residenziale e turistico che interessano ambiti non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo.	

Le tabelle di seguito riportate sintetizzano le previsioni di trasformazione del PGT con le relative potenzialità insediative.

Tali trasformazioni si suddividono in due categorie, quelle interne al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al Piano delle Regole (riportate nella tavola di Progetto di Piano ai fini di una migliore interpretazione e analisi delle dinamiche territoriali che il nuovo strumento urbanistico cerca di mettere in atto) e quelle esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al medesimo Documento di Piano per le quali le potenzialità e gli obiettivi di sviluppo vengono approfonditi all'interno delle schede identificative delle previsioni urbanistiche finalizzate anche alla Valutazione ambientale Strategica.

PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE"

Trasformazioni Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al **PIANO DELLE REGOLE**

ID	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume Residenziale	slp TOTALE	Volume TOTALE	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	175 mc/ab
Piani Attuativi Residenziali (PA)							
PA 1 riconfermati da PRG	8.000	0,54	1.433	4.300	1.433	4.300	25
PA 2 riconfermati da PRG	4.590	0,54	833	2.500	833	2.500	14
PA 4 riconfermati da PRG	25.175	0,54	4.533	13.600	4.533	13.600	78
PA 5 riconfermati da PRG	5.580	0,54	3.020	3.020	3.020	3.020	17
PA 6 riconfermati da PRG	4.580	0,54	827	2.480	827	2.480	14
PA 15 riconfermati da PGT	10.850	0,54	1.953	5.860	1.953	5.860	33
PA 16 riconfermati da PGT	17.250	0,54	3.117	9.350	3.117	9.350	53
PA 18 riconfermati da PGT	6.290	0,55	1.150	3.450	1.150	3.450	20
PA 19 riconfermati da PGT	8.170	0,54	1.483	4.450	1.483	4.450	25
PII RIMEMBRANZE	15.421	0,78	4.000	12.000	4.000	12.000	69
TOTALE	105.906		22.350	61.010	22.350	61.010	349

TRASFORMAZIONI INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA							
ID	Superficie	Indice di copertura	Indice di utilizzazione Territoriale	Sup Coperta	Superficie utilizzazione fondiaria	Destinazione Prevalente	
	mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq		
Piani Attuativi a destinazione produttiva							
SUAP 2	104.544	0,5	0,75	52.272	78.408		
PA 3	12.790	0,6	0,80	7.674	10.232		
PA 7	36.072	0,6	0,80	21.643	28.860		
PA 8	115.315	0,6	0,80	69.189	92.250		
PA 9	12.034	0,6	0,80	7.220	9.625		
PA 10	7.644	0,6	0,80	4.586	6.115		
PA 11	22.795	0,6	0,80	13.677	18.235		
PA 12	9.456	0,6	0,80	5.674	7.565		
PA 13	12.287	0,6	0,80	7.372	9.830		
PA 14	8.362	0,6	0,80	5.017	6.690		
PA 17 (PORZIONE SUPERIORE DEL PA13 DOPO SUDDIVISIONE)	17.448	0,6	0,80	10.469	13.960		
TOTALE	358.747			204.794	281.770		

Trasformazioni di cui al Piano delle Regole

PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE"
Trasformazioni esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al DOCUMENTO DI PIANO

ID	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	slp terz.Comm.	Volume Terz. Comm.	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	175mc/ab
Ambiti di trasformazione residenziale/Programmi Integrati di Intervento							
ATR 01	10.326	0,75	2.582	7.745			44
ATR-T 01	17.647	0,75	4.412	13.235			76
PII 01	18.345	0,75	4.586	13.759			79
TOTALE	46.318		11.580	34.739			199

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PROPOSTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA						
ID	Superficie	Rapporto di copertura	indice di utilizz. Fondiaria	Sup Coperta	Superficie utilizz.fon diaria	Indicazione Destinazione Prevalente
	mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	
Ambiti di Trasformazione produttivi / Sportello Unico Attività Produttive						
SUAP 1	62.232	0,50	0,75	31.116	46.674	
SUAP 3	10.363	0,50	0,75	5.182	7.772	
TOTALE	72.595			36.298	54.446	

Trasformazioni **PROPOSTE** nel nuovo strumento urbanistico di cui al **Documento di Piano**

1.2.Considerazioni relative alla localizzazione degli ambiti di trasformazione

ATR 01: è un ambito di trasformazione localizzato a nord e in adiacenza al perimetro del tessuto urbano consolidato che si configura come un lotto intercluso di completamento, e risulta servito dalle principali reti tecnologiche, si inserisce in un contesto di recente urbanizzazione che vede a sud la nuova scuola ed a est altre lottizzazioni sempre a destinazione residenziale; su tutti i lati confina con il TUC eccetto a nord che dà su una zona agricola. Viene prevista una destinazione residenziale a media densità con un'alta dotazione di verde privato, riprendendo la tipologia insediativa circostante.

L'ambito è ad oggi "libero" quindi privo di edifici o manufatti, e non risulta funzionale a un uso agricolo vista la sua localizzazione.

ATR-T01: L'ambito è localizzato a sud del Comune sotto la località Casaccie, confina a nord con la Roggia Gambarina, ad est con l'agricolo e a sud con la futura previsione di ampliamento del Bosco Lusignolo. Esso ha una previsione a destinazione per lo sviluppo turistico residenziale ma di tipo sperimentale. Questa caratteristica deriva dalla sua localizzazione: non è inserito in una "classica" zona urbanizzata ma è situato a ridosso del lago che viene utilizzato per lo sci nautico col quale confina ad est. Si prevede un'edificazione con destinazione residenziale turistica sperimentale a servizio delle attività ricreative, data la particolare posizione gli edifici saranno uni e bifamiliari realizzati con materiali bio compatibili ad alto grado di inserimento paesistico.

PII 01: quest'ambito riguarda una struttura che ad oggi è adibita ad allevamento, localizzato in zona agricola nelle vicinanze della cascina Omicello e del PII Borgo Lusignolo, nonché del Bosco omonimo. La destinazione di riconversione prevalente prevista è residenziale con un'alta dotazione di verde privato.

Tale previsione di riconversione attraverso un Programma Integrato di Intervento consentirà di omogeneizzare con l'ambito residenziale Borgo del Lusignolo, una struttura che altrimenti si porrebbe in contrasto.

A rinforzo della viabilità presente, la realizzazione della tangenziale sud permetterà una maggiore fruibilità della zona e dell'ambito stesso.

SUAP 01: l'ambito interessa porzioni di territorio a prevalente utilizzo agricolo esterne al tessuto urbano consolidato e a ridosso del tratto autostradale, la cui vocazione è la trasformazione di tipo produttivo; per queste aree l'attuazione delle trasformazioni è subordinata alla procedura di cui al DPR 447/98 Sportello Unico Attività Produttive (SUAP). Le ipotesi di dotazioni e recepimento in loco saranno definite in sede di piano attuativo.

Il progetto di SUAP 01 sarà da approvarsi in variante al Documento di Piano in considerazione del fatto di una sua maggiore definizione delle funzioni che questo ambito accoglierà.

SUAP 03: l'ambito interessa l'area di un allevamento zootecnico per il quale il Documento di Piano ha indicato una sua riconversione al fine di potersi uniformare al tessuto produttivo in cui si inserisce. Per queste aree l'attuazione delle trasformazioni è subordinata alla procedura di cui al DPR 447/98 Sportello Unico Attività Produttive (SUAP). Le ipotesi di dotazioni e recepimento in loco saranno definite in sede di piano attuativo. **Il progetto di SUAP 03 sarà da approvarsi in variante al Documento di Piano in considerazione del fatto di una sua maggiore definizione delle funzioni che questo ambito accoglierà.**

1.3. L'indirizzo delle risorse pubbliche e private per l'attuazione delle politiche d'intervento

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 il Documento di Piano 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.

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

Si rimanda pertanto all'allegato Piano dei Servizi per il dettaglio dei contenuti e delle previsioni.

Il **coinvolgimento degli attori privati**, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

Nel caso, infine, della definizione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del territorio degli ambiti individuati si è proceduto all'adeguamento della tariffa degli stessi nel breve periodo, al fine di riequilibrare le stime previste nel bilancio complessivo delle opere.

1.4. I criteri per l'attuazione delle politiche d'intervento

Per ogni **ambito di trasformazione** si è proceduto alla redazione di un apposita scheda, di cui all'allegato DP_3A, identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione.

1.5. Criteri per la compensazione, perequazione e incentivazione

Il presente Documento di Piano individua fra gli elementi significativi nella definizione degli obiettivi e delle strategie del P.G.T. eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**, secondo quanto affermato dal legislatore in materia agli art. 8, comma 2, lettera g, della Legge Regionale 12/2005.

In particolare l'art. 11 disciplina i meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica la cui applicabilità viene affidata ai criteri stabiliti in tale atto.

Si deve tenere in considerazione soprattutto che l'applicazione e la legittimazione dei dispositivi di natura perequativa e compensativa, finanziaria ed ambientale, nonché di incentivazione urbanistica, **sono finalizzate al raggiungimento di alti livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi e di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.**

La **perequazione urbanistica** rappresenta uno strumento di gestione del piano che trova applicazione secondo due diverse modalità:

- o attraverso la ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari, operata nell'ambito di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (art. 11, comma 1);
- o in maniera generalizzata, affidando al Piano delle Regole il compito di attuarla, attribuendo a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale, con alcune eccezioni, un identico indice di edificabilità territoriale (art. 11, comma 2).

In ambedue i casi, la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La perequazione urbanistica scelta si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi

obblighi nei confronti del Comune. Nei casi in cui nelle schede dell'Allegato DP_3A "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano" venga individuata una maggior superficie di cessione di standard all'interno degli ambiti, questa sarà economicamente riconosciuta **secondo uno specifico parametro predeterminato** ed andrà a scomputo della quota dovuta per lo standard di qualità aggiuntiva.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti.

La perequazione viene prevista dal punto di vista generale del territorio attraverso l'obbligo di dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" di valore proporzionale alla volumetria prevista. L'individuazione e l'attuazione sono demandate alle previsioni del Piano dei Servizi da definire secondo scelte e priorità in sede di approvazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione

Per gli Ambiti di Trasformazione proposti è previsto il riconoscimento di una quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi quantificata come segue:

TRASFORMAZIONI PREVISTE NEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO ESTERNE AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO

- ATR - 01 1,75 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria
- ATR T 01 L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto del contenuto del Protocollo d'intesa oggetto di deliberazione n°23 del Consiglio Comunale del 1/7/2010
- SUAP 01 2,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria (da approvarsi in variante al Documento di Piano)
- SUAP 03 2,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria (da approvarsi in variante al Documento di Piano)
- PII 01 4 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria

L'indice di edificabilità previsto dal piano è differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle diverse tipologie di interventi previsti.

Il criterio adottato prevede per i nuovi ambiti di trasformazione un indice pari a 0,75 mc/mq, mentre per le riconferme di PA in quanto già interni al tessuto urbano consolidato, 1,00 mc/mq, per consentire la realizzazione di tipologie edilizie che si riconducono al modello di edificio urbano con massimo 3 piani di altezza, al fine di uniformarsi al tessuto esistente e di ricomporre e ridisegnare dove necessario una morfologia insediativa che enfatizzi la tipologia urbana consolidata.

Un altro strumento gestionale introdotto dall'art. 11, comma 3, è quello della **compensazione**: essa consiste nella possibilità, per il privato, di chiedere al Comune il trasferimento dei diritti edificatori su altra area del territorio comunale di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

L'istituto della **compensazione** urbanistica risponde anch'esso ad una finalità perequativa.

Il Documento di Piano può elaborare i criteri di applicazione dell'istituto in questione tenendo conto che l'art. 11 comma 3 della legge focalizza la propria attenzione sull'applicabilità della compensazione alla fattispecie di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione può attribuire, a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

Un'alternativa per il proprietario è quella di realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio e, in questo senso, la possibilità acquista valore integrativo delle disposizioni contenute nell'art. 9 comma 12 della legge.

L'istituto della compensazione può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

I criteri stabiliti nel presente atto riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo della risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati. L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

Infine, l'**incentivazione** (art. 11, comma 5) consente di ottenere "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi.

Il Documento di Piano può, infine, definire criteri per l'applicazione dell'istituto dell'**incentivazione** che riconosce dei "bonus" urbanistici, cioè di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

I criteri da definirsi devono precisare le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del 15% per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi come prima finalità la riqualificazione urbana, nonché l'ulteriore possibilità è di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica connettendola alla promozione di interventi di edilizia eco-compatibile e volta al risparmio energetico.

In particolare il Piano definisce un premio urbanistico nell'indice volumetrico stabilito nell'ordine del 15% dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia eco-compatibile, del 10% dell'esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T., come incentivazione per la realizzazione di edilizia che preveda il contenimento dei consumi, il risparmio energetico, la tecnologia del fotovoltaico ecc, le cui modalità di attuazione del beneficio sono definite in un regolamento attuativo da attuarsi

da parte della Giunta Comunale è comunque subordinata al conseguimento di risultati migliorativi del 20% degli standard qualitativi di cui alla normativa regionale.

La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico.

Estratto da **PR_2A**: Norme tecniche d'attuazione.

Art. 9.NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI

1) Allo scopo di incentivare e stimolare una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ai fini del risparmio energetico, in tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di contropareti esterne nelle facciate, per uno spessore massimo di cm 30; ciò non sarà considerato un aumento di volume né una riduzione delle distanze stabilito dalle norme dell'ambito.

Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, ai sensi del Titolo II, e per gli edifici del nucleo di antica formazione, fatti salvi quelli ove è consentita la ricostruzione.

2) Conformemente a quanto disciplinato dall'art.11 della l.r.12/05 e s.m.i ai fini dell' incentivazione per le costruzioni che prevedono un contenimento dei consumi energetici è prevista una premialità volumetrica.

L'incremento volumetrico assegnato non potrà superare il limite massimo del + 15 % o del 10% se riferito dell'esistente in caso di lotto saturo.

Le modalità di conseguimento , nonché la misura dell'incremento volumetrico sono demandate al Regolamento edilizio da redigersi in conformità della l.r.12/05 al conseguimento di una classe energetica "B" per l'intero edificio, secondo quanto classificato dalla D.G.R. 8/05773 e s.m.i

La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico.

Art. 12.NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Permeabilità e superficie a verde

- Negli ambiti urbanistici di edilizia residenziale ad alta, media, bassa , ambiti di edilizia consolidata per attività produttive, fatta esclusione per i nuclei di antica formazione, in cui è suddiviso il Piano nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde non edificato una percentuale del lotto così come riportato nelle specifiche norme d'ambito.

- Le aree destinate a parcheggio pertinenziale o deposito all'interno degli ambiti produttivi, non possono essere permeabili o filtranti e devono prevedere il convogliamento delle acque in idonei sistemi di trattamento e secondo quanto disposto dalla normativa in materia 152/2006 e s.m.i

- L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

- La percentuale del lotto a verde s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e parcheggi; se costruiti con masselli autobloccanti non sigillati, potranno essere computati nella misura del 30%.

Salvaguardia e potenziamento del verde

- L'area da riservare a verde non può essere interessata dalla costruzione di suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche e simili.
- Gli interventi sulle rogge, sui fossi irrigui dovranno essere realizzati in osservanza alle Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e del Regolamento di Polizia idraulica.
- In ogni caso gli alberi d'alto fusto che allignano lungo i canali ed i fossi, pubblici e privati non possono essere estirpati se non previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale con obbligo di piantare nuovi alberi in luogo di quelli estirpati.

Art. 12bis - REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI-BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE (MODALITA' COMPENSATIVE)

Anche se non compiutamente individuate negli elaborati grafici, il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione, di fasce o ambiti verdi boscati in zone contigue all'urbanizzato.

A tal proposito è prevista per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, la possibilità che, nel caso di impianto e mantenimento di specifico **vincolo ventennale**, di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico da approvare con atto di della Giunta Comunale, vi sia una forma compensativa corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media e bassa densità corrispondente a **0,05 mc** ogni mq di area interessata dalla piantumazione.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al **15%** dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.

La superficie di proprietà potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle aziende agricole poste nelle aree agricole.

Per ricostruire ambiti boscati che richiamino le originarie coperture forestali o per incrementare quelli esistenti vengono individuate le seguenti specie:

- *Alnus glutinosa*
- *Carpinus betulus*
- *Fraxinus excelsior*
- *Populus alba*
- *Prunus avium*
- *Quercus robur*
- *Salix alba*
- *Tilia spp.*
- *Ulmus campestris*

- Juglans regia
- Platanus acerifolia
- Populus nigra
- Robinia pseudoacacia

Art. 13. NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA

In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi pedonali esistenti, in caso di motivata necessità previo accordo con i proprietari e dei titolari all'uso, il tracciato del percorso potrà essere modificato.

- Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
- I percorsi pedonali saranno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di mt. 2,50 o salvo casi di comprovata necessità pari all'esistente.
- L'area dei percorsi pedonali è computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile; ma non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

I progetti dei percorsi costituendo elementi di rilevanza ambientale dovranno prevedere:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante;

I muri esistenti costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, che delimitano strade o proprietà sono considerati manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale e al fine della tutela del paesaggio non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati.

E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

Dovranno essere conservate o ripristinate le pavimentazioni originarie (in pietra , ciottoli ecc...) presenti nei nuclei di antica formazione (di seguito chiamati NAF) nonché nelle ulteriori parti del territorio ove presenti, anche se non espressamente appartenenti ai NAF.