

comune di berzo inferiore

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

documento di piano

schede degli ambiti di trasformazione

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
PROCEDURA DI VAS E DELLE DETERMINAZIONI
DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ADOZIONE**

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 35
del 29 dicembre 2012

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n°
del

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. carlo fasser • arch. ariela rivetta

claudio nodari
architetto
via a. manzoni, 57 - 25040 esine -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
544

carlo fasser
architetto
via bezzecca, 6 - 25128 brescia
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1519

ariela rivetta
architetto
via montiglio, 37b - 25043 breno -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1509

valutazione ambientale strategica

arch. mario manzoni • arch. giorgio manzoni
ing. marcella salvetti • arch. camilla rossi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

dp c

ottobre 2012

aggiornamenti

gennaio 2013

il responsabile
del procedimento
arch. marco melillo

il sindaco
ing. sergio damiola

collaborazione

dott.for. marco sangalli
ing. marcella salvetti
ing. lidia cotti piccinelli
arch. elena palestri

Elenco degli Ambiti di Trasformazione (ADT)

ADT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PIANI ATTUATIVI

PAr1 – via XXIV Maggio	pag. 7
PAr2 – viale Caduti	pag. 9
PAr3 – via A. Manzoni	pag. 11
PAr4 – via S. Glisente	pag.15

CONVENZIONATI

Arc1 – via S. Tomaso	pag.23
Arc2 – via XXIV Maggio	pag.25

ADT A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

PIANI ATTUATIVI

PAp1 – via Grigna	pag.19
-------------------	--------

ADT A SERVIZI

S1 – via XXIV Maggio	pag.29
----------------------	--------

ADT DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

P.I.I.r.u 1 – via S. Tomaso via Vittorio Emanuele II	pag. 33
---	---------

a,b,c, d, e,

parte eliminata

a,b,c, d, e,

parte integrata in accoglimento parere ARPA

(VAS)(prot. ARPA 00177928/12 del 20/12/12

(prot. Comune 7312 del 20/12/2012)

a,b,c, d, e,

parte integrata in accoglimento parere PROVINCIA

(VAS)(prot.7359 del 22/12/12)

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

ambiti residenziali

-  **A** nuclei di antica formazione
-  **B1** ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio
-  **B2** ambiti residenziali esistenti e di completamento
-  **V.D.r** ambiti residenziali a volumetria definita
 VDr 1 PL via rivadelli
 VDr 2 PL comparto 29/30 - via XXIV maggio
 VDr 3 PL comparto 37 - via san glisente
 VDr 4 PL comparto 38 - via san glisente
 VDr 5 PL comparto 36 - via san glisente
 VDr 6 PL via vipiane
 VDr 7 PL via caduti

-  **P.A.r** ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano attuativo

-  **P.I.L.r.u** ambiti di riqualificazione urbanistica residenziale soggetti a programma integrato di intervento

-  **A.r.c** ambiti di trasformazione residenziale soggetti a convenzionamento

ambiti produttivi

-  **D1** ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento

-  intervento particolare a)

-  intervento particolare b)

-  **D2** ambiti per attrezzature tecnologiche

-  distributori di carburante

-  autolavaggio

-  attrezzature elettriche

-  cabina metano

-  isola ecologica

-  **S.D.p** ambiti produttivi a superficie definita

- SDp 1 PL moie 2

-  **P.A.p** ambito di trasformazione produttivo soggetto a piano attuativo

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

ambiti agricoli

-  **E1** aree agricole pede-collinari e di fondovalle

-  **E1/1** aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato

-  perimetrazione area per canile

-  perimetrazione deposito e lavorazione inerti

-  **E2** aree agro-pastorali e boschive

-  **E3** aree agricole a protezione speciale

-  **F** parco naturale

SISTEMA DEI SERVIZI

-  spazi pubblici

-  istruzione

-  attrezzature di interesse comune

-  spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

-  parcheggi

-  ambito di trasformazione a servizio

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

-  zone destinate alla viabilità

-  allevamenti - stalle

-  aree per attrezzature cimiteriali

-  zone d'acqua

-  confine comunale

-  quadri di rilevamento Piano Zonale Agricolo approvato con D.C.C. n. 57 del 23.12.2008

DIMENSIONAMENTI ADT

-  zone a verde V1

-  zone a parcheggio P1

-  zone per attrezzature di interesse comune

-  superficie fondiaria residenziale adt soggetti a PA

-  superficie fondiaria residenziale adt soggetti a convenzionamento

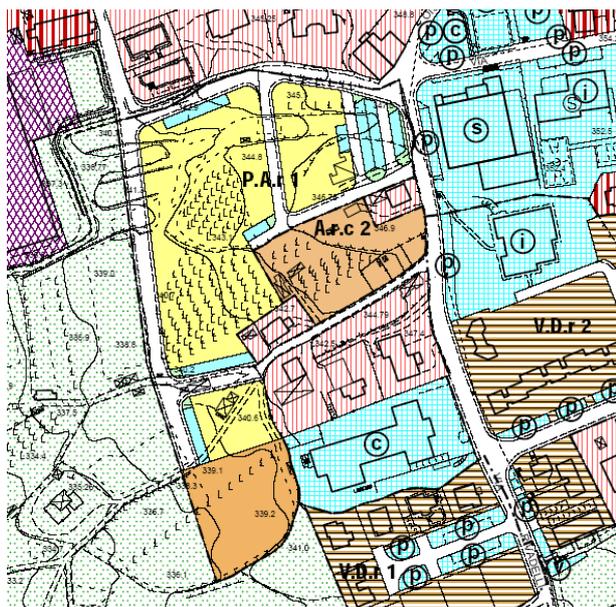
-  superficie fondiaria adt soggetti a Programma integrato di Intervento

-  superficie fondiaria produttiva adt soggetti a PA

-  zone destinate alla viabilità

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 - P.A.r 1



St	It	Slp max	V max	ab	V1 o C	P1	V1 o C	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
19.572,25	0,50	9786,13	29.358,38	196	2940,00	1960,00	2.840,00	1960,00	4.225,00	10.547,25	8,50
		+Slp da Pllru1	+V da Pllru1								
		391,45	1.174,35	8	120,00	80,00					

PAr1 – via XXIV Maggio

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine dell'edificato più compatto, caratterizzato dal nucleo di antica formazione e dalle zone più densamente edificate.

La zona dove si colloca l'AdT occupa una posizione frontale rispetto alle strutture a servizio pubblico, le attrezzature per l'istruzione ed il verde sportivo. Si sviluppa su un'area pianeggiante, comodamente accessibile da via XXIV maggio.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione di una strada di penetrazione che si innesta su via XXIV maggio caratterizzata da una sezione di m 7,00 e da un doppio marciapiede dalla profondità di m 1,50.

All'interno del piano attuativo è prevista l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico e un'area da destinare ad attrezzature di interesse comune: le aree a parcheggio si assestano nella porzione terminale della strada di penetrazione al piano attuativo e nella porzione iniziale, all'incrocio su via XXIV maggio, mentre l'area per attrezzature comuni (C), che viene proposta in alternativa alle aree destinate a verde primario, trova collocazione nell'estremo inferiore del PA in continuità alla Residenza Socio Assistenziale Esistente: la cessione di quest'area è infatti finalizzata all'ampliamento/potenziamento della residenza socio-assistenziale recentemente costruita.

NOTA: ambito pregresso (porzione in area C1-PL e porzione in zona F del PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- Slp commerciale massima insediabile pari al 20% della Slp complessiva: mq 1957,23. Cessioni aree per V1-P1 per la destinazione commerciale come da art.8 delle NTA del PdS.
- realizzazione di specifiche opere di mitigazione da concordare con l'A.C. da predisporre nelle aree comprese tra l'edificato di tipo produttivo esistente alla data di adozione del presente Piano e le zone di nuova edificazione;
- nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di

perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del Pllru1 di cui al punto seguente.

- l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della Slp insediabile (mq 391,45) provenienti dal P.I.I.ru1 in supero alla Slp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il Pllr1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAr1 deve quindi essere individuata la quota parte di Slp di pertinenza del Pllru1.
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede Valutazione Aree di trasformazione.
- **in riferimento all'accostamento di due diverse destinazioni d'uso:**
 - le residenze dovranno essere collocate solo nella porzione più lontana dal comparto produttivo;
 - a lato ovest del comparto si dovranno inserire barriere vegetali che possano rappresentare un efficace contributo mitigativo, le stesse dovranno avere profondità adeguate e sestri di impianto caratterizzati da una buona densità di alberi ed arbusti.
- necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria

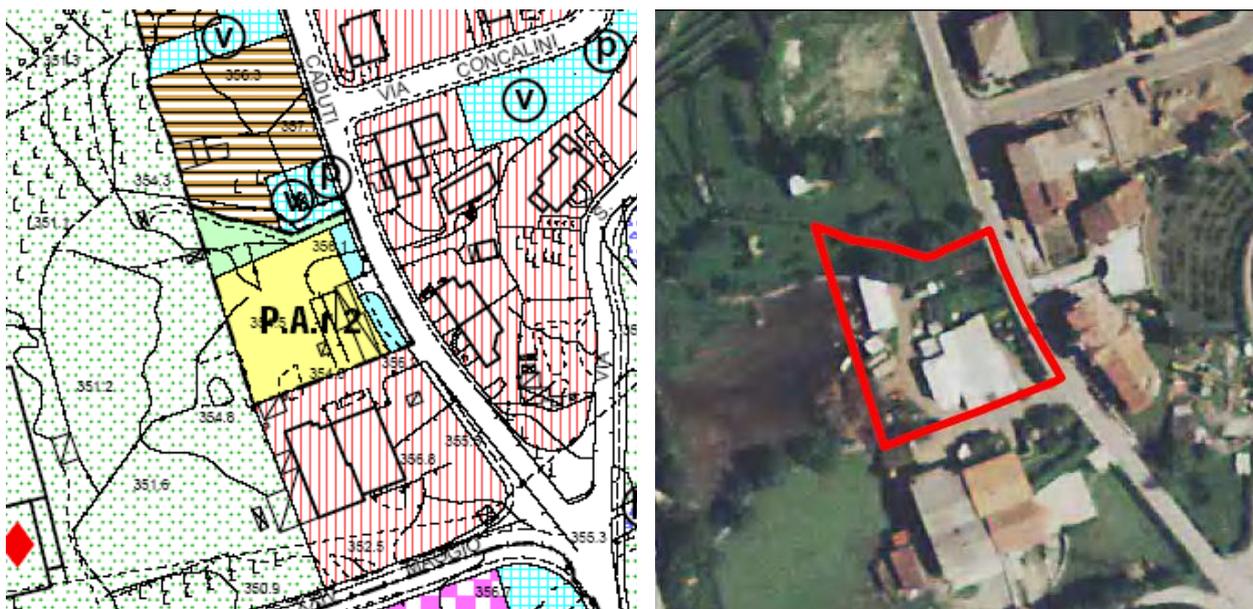


P.A.r.1:vista da via XXIV Maggio



PAa.r.1:vista da via XXIV Maggio

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.2 - P.A.r 2



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
2.181,98	0,50	1.090,99	3.272,97	22	330,00	220,00	360,00	188,00	106,00	1.495,98	8,50
		+Slp da P.II.ru1	+V da P.II.ru1								
		43,64	130,92	1	15,00	10,00					

Par2 –viale Caduti

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca lungo la direttrice viabilistica di Viale Caduti che si innesta verso Sud-Est con la SP8ter ed è attualmente interessata da depositi di tipo agricolo/produttivo.

La zona è urbanisticamente caratterizzata da un'edificazione recente, sono infatti presenti degli ambiti per i quali la convenzione di lottizzazione risulta ancora vigente.

L'ambito occupa un'area pianeggiante, comodamente accessibile da Viale Caduti.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione dell'allargamento stradale di Viale Caduti attraverso la realizzazione di un nuovo marciapiede quale prolungamento della rete esistente.

All'interno dell'AdT, la cui attuazione dell'ambito consente la riqualificazione del lotto, il Piano prevede l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico e l'ampliamento dell'area verde prevista all'interno della Volumetria Definita contigua.

NOTA: ambito aggiuntivo (area E1 PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del P.II.ru1 di cui al punto seguente.
- l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della Slp insediabile (mq 46,56) provenienti dal P.II.ru1 in supero alla Slp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il P.II.ru1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAr1 deve quindi essere individuata la quota parte di Slp di pertinenza

del Pllru1.

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*.
- si rimanda al Comune la valutazione sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva del suolo, considerando le attività pregresse, che assicuri e accerti un alto livello di protezione: si richiama nello specifico quanto definito all'art.14 delle NTA del DdP;
- Si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico

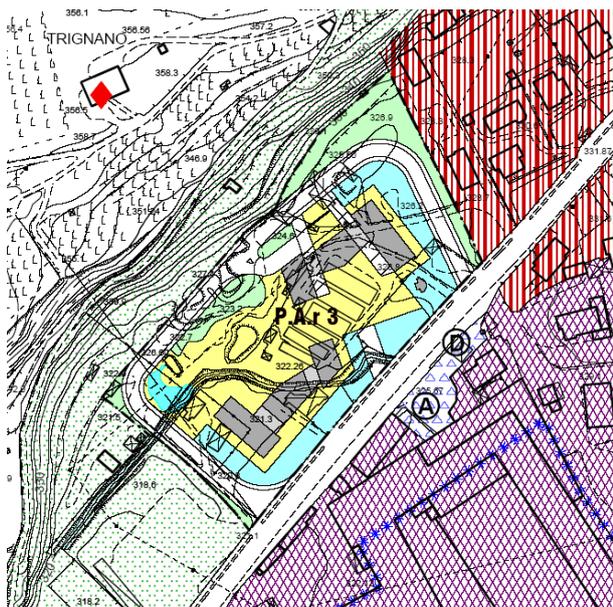


P.A.r.2:vista da viale Caduti



P.A.r.2:vista da viale Caduti

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.3- P.A.r 3



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 10mq/ab	minimo 15mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
16.448,30	0,50	8.224,15	24.672,4 5	165	1.650,00	2.475,00	2.335,00	2.580,00	3.720,00	7.813,30	8,50
		+Slp da P.II.ru1	+V da P.II.ru1								
		328,97	986,90	7	70,00	105,00					

PAr3 – via A. Manzoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito occupa un pianoro a margine di via A. Manzoni che attraversa l'edificato e mette in connessione Esine con Bienna, attraversando l'edificato di Berzo Inferiore anche nella sua parte più storica. L'ambito risulta pertanto comodamente e agevolmente accessibile da detta strada.

All'interno del piano attuativo è prevista la realizzazione di una nuova strada che corre a margine del perimetro dell'ambito, verso il colle Bardisone, e che andrebbe a creare un anello viabilistico intorno alle nuove costruzioni.

La sezione stradale prevista è costituita da m 6,00 carrabili e da un marciapiede, da entrambi i lati, di m 2,00.

NOTA: ambito pregresso (zona F del PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- Slp commerciale minima insediabile pari al 20% della Slp complessiva: mq 1644,83. Cessioni aree per V1-P1 per la destinazione commerciale come da art.8 delle NTA del PdS.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*.
- nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del P.II.ru1 di cui al punto seguente.
- l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della Slp insediabile (mq 328,96) provenienti dal P.I.I.ru1 in supero alla Slp max

indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il Pllr1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del PAr1 deve quindi essere individuata la quota parte di SIp di pertinenza del Pllru1;

- le residenze dovranno essere realizzate nella porzione a nord dell'ambito ed escluse nella zona prospiciente la strada e quindi in adiacenza alla zona industriale;
- si rimanda al Comune la valutazione sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva del suolo, considerando le attività pregresse, che assicuri e accerti un alto livello di protezione: si richiama nello specifico quanto definito all'art.14 delle NTA del DdP;
- per quanto riguarda le procedure di bonifica si rimanda alle applicazioni delle disposizioni contenute nell'art.242 del D.Lgs 152/06 e smi;
- si ricorda che la presenza di elettrodotti di Media ed alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante;
- necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi
- Si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria

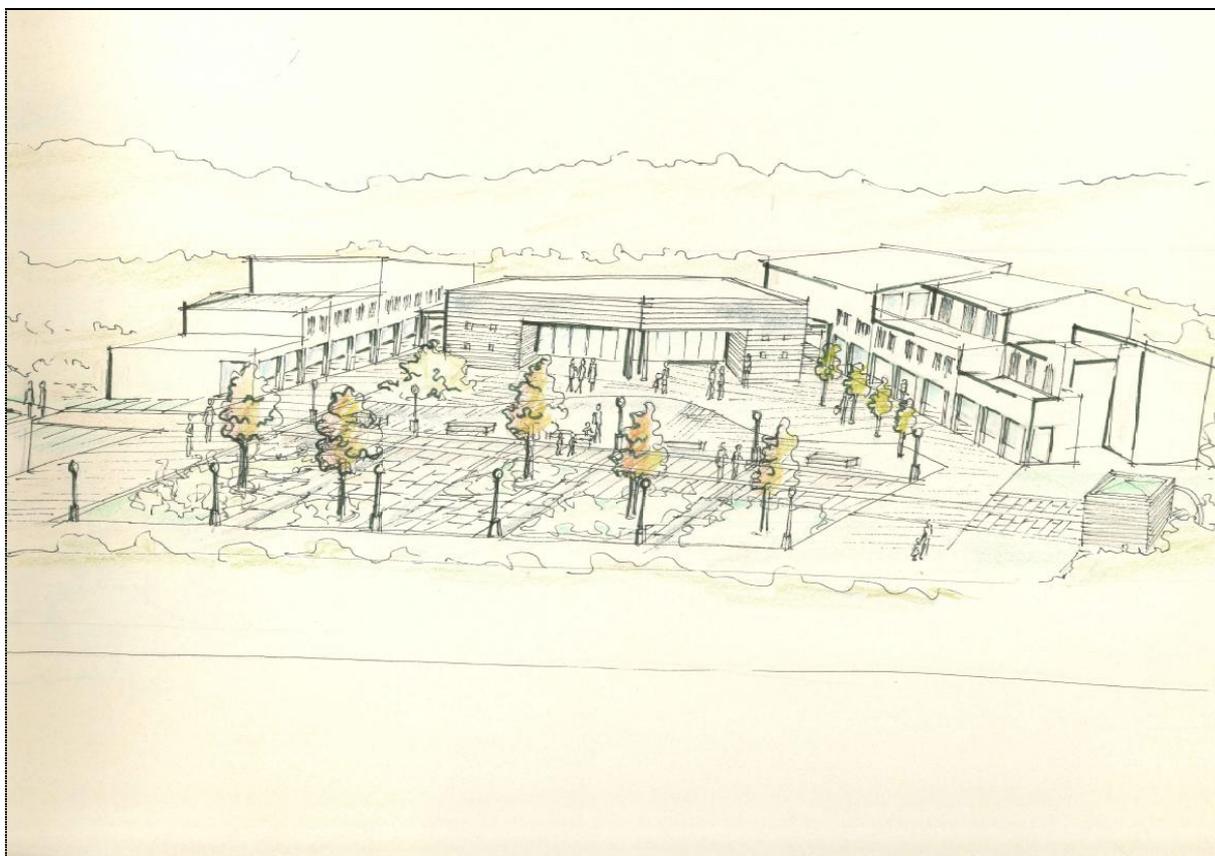
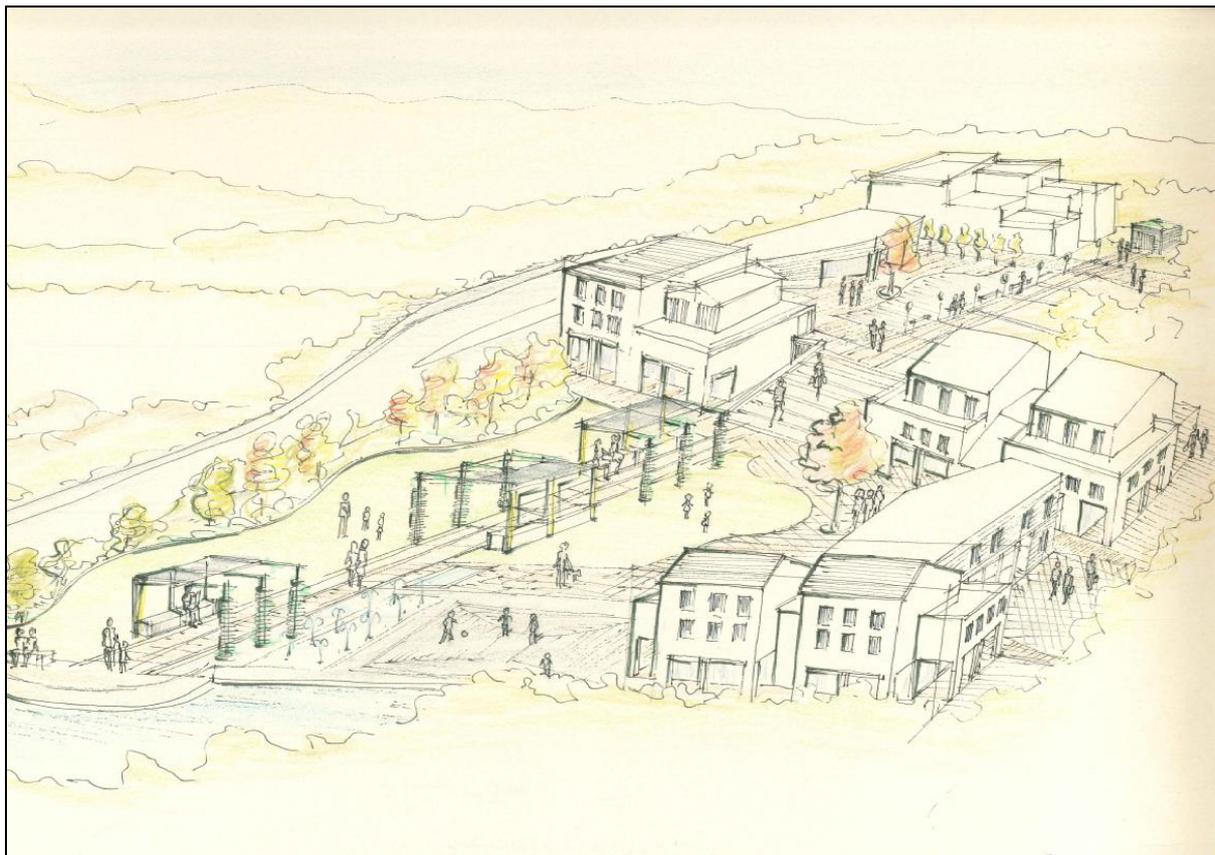


P.A.r.3: vista da via A. Manzoni

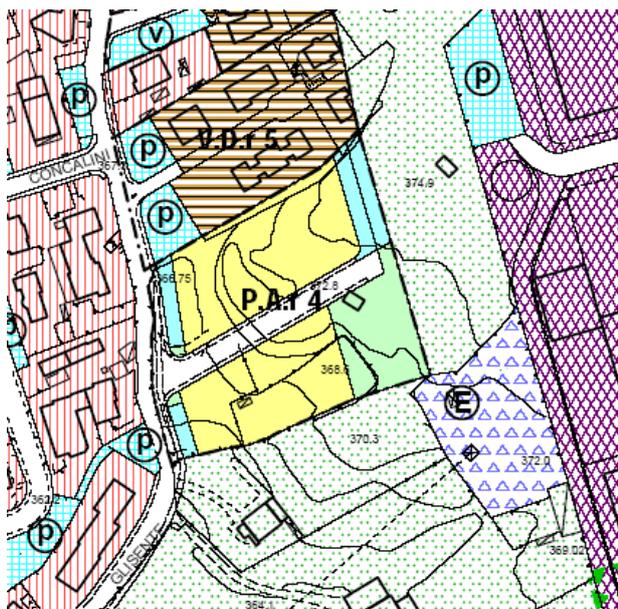


P.A.r.3: vista da via A. Manzoni

schizzi prospettici



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.4 - P.A.r 4



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	minimo 15mq/ab	minimo 10mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
7.530,85	0,50	3.765,43	11.296,28	76	1.140,00	760,00	1.150,00	790,00	1220,00	4.370,850	8,50
		+Slp da Pllru1	+V da Pllru1								
		150,62	451,85	3	45,00	30,00					

Par4 – via S. Glisente

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito affianca lottizzazioni recentemente edificate (ancora vigente la convenzione) e si affaccia lungo via San Glisente; la stessa si congiunge, più avanti, con Viale Caduti per il quale, come anche riportato nella scheda del PAR2, è previsto il prolungamento e la collocazione di rotonda in corrispondenza dell'innesto con la strada provinciale SP8ter che corre lungo li Torrente Grigna.

L'ambito occupa un'area pianeggiante, comodamente accessibile da via San Glisente.

Il disegno urbanistico del piano attuativo prevede la realizzazione dell'allargamento stradale di via San Glisente.

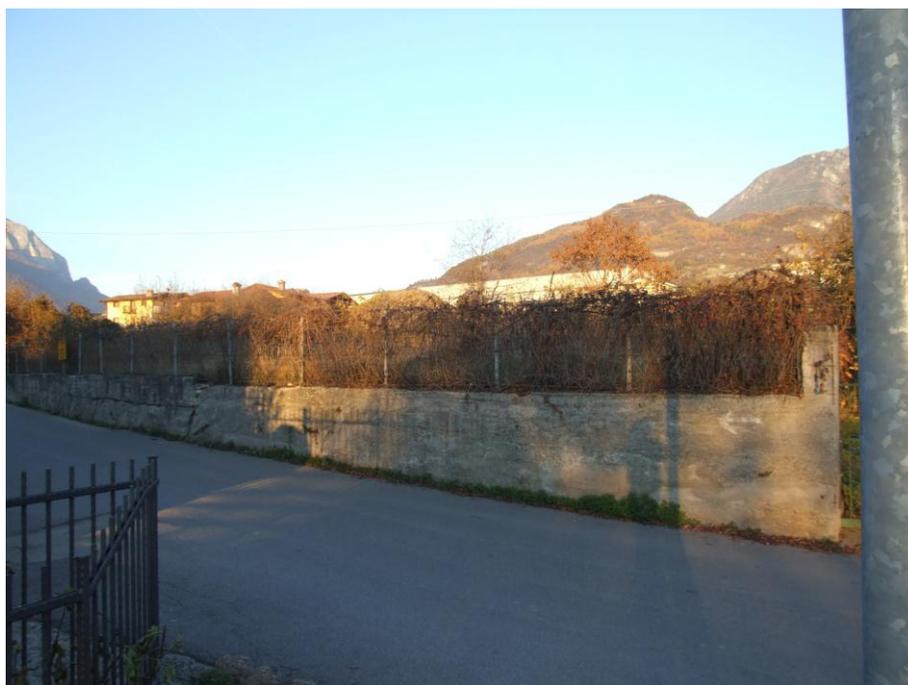
Le aree a verde ed a parcheggio sono previste nella porzione più retrostante dell'AdT ciò anche con l'obiettivo di creare ulteriore (in aggiunta a quanto garantito dalla zona "verde di connessione e rispetto dell'abitato") zona di separazione con le vicine attività artigianali collocate nella zona "ex-sidercamuna".

NOTA: ambito aggiuntivo (area E1 PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. lgs. 152/06 e s.m.i.;
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri connessi di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- nell'Adt ricadono i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del principio di perequazione/incentivazione di cui all'art.4 delle NTA del DdP: incremento massimo slp insediabile 10%; tale diritto è parzialmente e obbligatoriamente assorbito dalla quota pertinenziale del Pllru1 di cui al punto seguente.

- l'attuazione del potenziale edificatorio derivante dall'applicazione dell'indice di zona è subordinata all'acquisizione del 4% della SIp insediabile (mq 150,62) provenienti dal P.I.I.ru1 in supero alla SIp max indicata in tabella; (tale vincolo decade qualora il P.I.I.ru1 rinunci all'utilizzo di tale diritto edificatorio). In sede di attuazione e di studio del P.Ar1 deve quindi essere individuata la quota parte di SIp di pertinenza del P.I.I.ru1.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*;
- *necessità di prevedere adeguate misure mitigative in direzione degli ambiti produttivi;*
- *le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico;*
- *si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria*



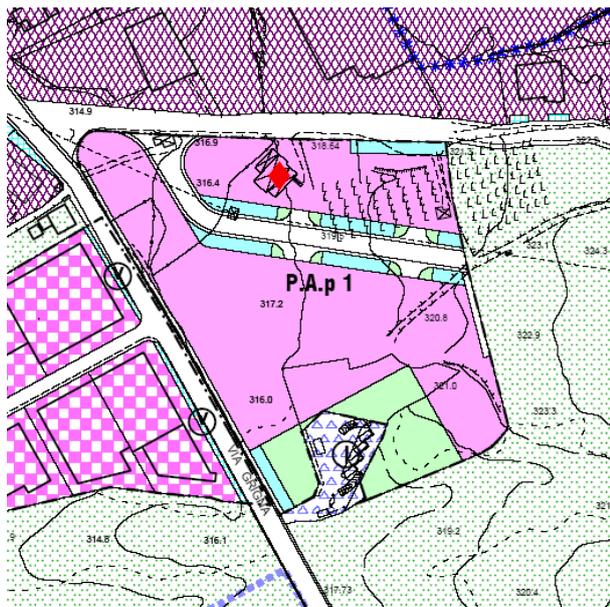
P.A.r.4:vista da via S. Glisente



P.A.r.4:vista da via S. Glisente

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA SOGGETTI
A PIANO ATTUATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 - P.A.p.1



St	Sf	Q	Slp min = Sc max	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	rapporto di copertura	Superficie lorda di Pavimento min = Superficie coperta max	minimo 0,05 mq /mq Sf	minimo 0,10 mq /mq Sf	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
21.678,50	15.590,50	60	9.354,30	779,53	1559,05	1.740,00	1.640,00	2.708,00	10,00

PAp1 – via A. Manzoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito produttivo si sviluppa ad espansione di un'area artigianale piuttosto estesa, parzialmente edificata in epoche meno recenti e parzialmente costruita in tempi più recenti (V.D.p.1 – via Moie).

L'area è accessibile da via Moie che incrocia direttamente con la SP8ter.

L'ambito di trasformazione si sviluppa a contorno dell'area comunale adibita ad isola ecologica per la quale è previsto l'ampliamento.

NOTA: ambito pregresso (zona E1 PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*;
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- le cessioni individuate non possono essere monetizzate sebbene eccedenti il minimo indicato dalla norma;
- realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra l'area verde e la strada di Piano.
- si auspica che l'attuazione di tale ambito preveda:
 - la realizzazione delle reti separate e del trattamento delle acque di prima pioggia o dilavamento, quando previsto dai Regolamenti Regionali;
 - norme specifiche che prescrivano il recupero delle acque meteoriche nei cicli produttivi con utilizzo di acqua;
 - norme specifiche che prevedano per gli insediamenti l'utilizzo delle MTD per gli impianti che generano emissioni in atmosfera conformemente alla normativa nazionale e regionale;
 - si richiama nello specifico quanto definito agli art.14-18 delle NTA del DdP;
- si ricorda che la presenza di elettrodotti di Media ed alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante;

- per quanto riguarda le procedure di bonifica si rimanda alle applicazioni delle disposizioni contenute nell'art.242 del D.Lgs 152/06 e smi;
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- si rinvia alle procedure paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004.
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico



P.A.p1:vista da SP 8 ter



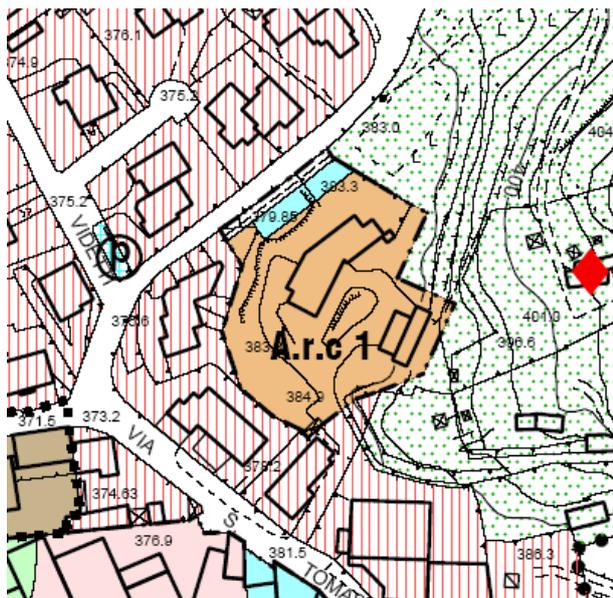
P.A.p1:vista da SP 8 ter



P.A.p1:vista da SP 8 ter

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 1 – A.r.c 1



St	Sf	lf	Slp max	V max	ab	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	indice fondiario	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	m
3.313,25	2.999,75	0,40	1.199,90	3.599,70	24	/	181,50	132,00	9,00

Arc1 – via S. Tomaso

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine del nucleo di antica formazione.

La previsione del documento di piano è indirizzata a riqualificare il lotto interessato da costruzione agricola.

L'attuazione dell'ambito prevede la realizzazione di parcheggio fronte strada e l'allargamento della stessa via san Tomaso.

NOTA: ambito aggiuntivo (area E1 PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- cessione e realizzazione delle aree a parcheggio e dell'allargamento stradale su via S. Tomaso;
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico



A.r.c 1: vista da via S. Tomaso



A.r.c 1: vista da via S. Tomaso

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A CONVENZIONAMENTO n. 2 – A.r.c.2



St	Sf	If	Slp max	V max	ab	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	indice fondiario	superficie lorda di pavimento max	volume max	abitanti	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	m
3.280,00	3.280,00	0,40	1.312,00	3.936,00	27	(*)	(*)	/	9,00

(*) Da monetizzare o cedere: V1 15,00 mq/abitante + P1 10,00 mq/abitante (n.1 abitante = 150,00 mc)

Arc2 – via XXIV Maggio

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si affaccia lungo via XXIV maggio; frontalmente trovano collocazione attrezzature di interesse generale quali scuole e palestre per l'attività sportiva.

Alle spalle di tale ambito convenzionato si sviluppa un ambito di trasformazione sottoposto a piano attuativo (PAr1).

La zona è sostanzialmente pianeggiante e a prevalente destinazione residenziale.

Il disegno urbanistico dell'ambito non prevede cessioni e/o interventi specifici a carico della viabilità pubblica: in sede di convenzionamento l'Amministrazione Comunale specificherà eventuali necessità in ordine alla viabilità, ai sottoservizi, alle dotazioni di verde e parcheggio.

NOTA: ambito pregresso (zona C1 PRG vigente)

PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria



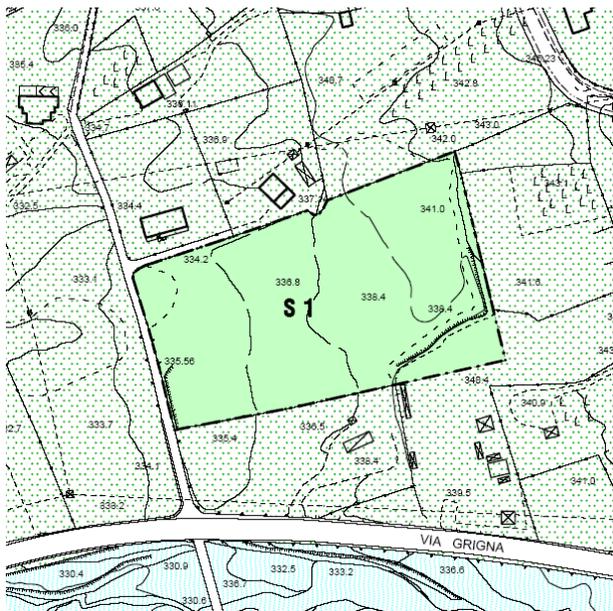
A.r.c..2:vista da via XXIV Maggio



A.r.c..2:vista da via XXIV Maggio

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A SERVIZI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE A SERVIZIO n. 1 - S1



Attrezzature pubbliche: campo sportivo

Sf	Uf max	Uf max	H
sup. fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria Impianti coperti	Indice di utilizzazione fondiaria Impianti scoperti	max
mq	mq/mq	mq/mq	m
11.651,80	0,5	0,8	14,00

S1 – vicinanze SP8ter

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca in area distaccata dalle zone residenziali e produttive, nelle vicinanze della strada SP8 ter, dalla quale risulta facilmente raggiungibile.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di struttura sportiva da destinare al gioco del calcio.

NOTA: ambito pregresso (zona D2 PRG vigente)

PRESCRIZIONI:

- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- si rinvia alle procedure paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004.



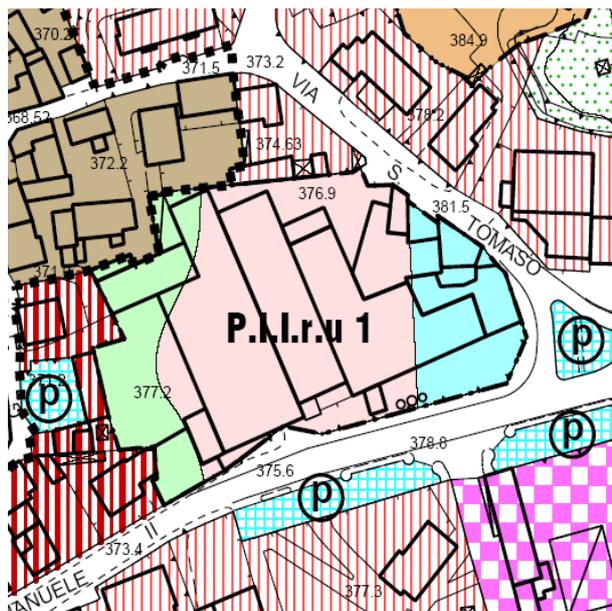
S1:vista da traversa SP8 ter



S1:vista da traversa SP8 ter

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA SOGGETTO A PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO n. 1 – P.I.I.r.u 1



St	It	Slp max	V max	ab	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	Sf	H
sup. territoriale	indice territ.	superficie lorda di pavimento max	volume max	abit anti	minimo 10mq/ab	minimo 15mq/ab	individ.	individ.	individ.	sup. fondiaria	max
mq	mq/mq	mq	mc	n°	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
6.885,90	0,50	3.442,95	10.328,85	69	690,00	1.035,00	1.305,00	1.194,00	/	4.387,50	8,50
		+Slp da individuare in altri PA	+V da individuare in altri PA								
		914,67	2.744,01								

P.I.I.r.u 1 – via San tomaso, via V. Emanuele II

L'ambito di trasformazione è sottoposto a convenzionamento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'area si colloca a margine del nucleo di antica formazione.

La previsione del documento di piano prevede la ristrutturazione urbanistica indirizzata a riqualificare il lotto, a suo tempo interessato da attività legate alla lavorazione del ferro.

NOTA: ambito pregresso (zona M PA in PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.
- Quota commerciale massima insediabile pari al 30% della Slp complessiva; in merito all'individuazione di spazi a V1 e P1 per il commercio si veda l'art.8 delle NTA del PdS.
- Ferma restando la potenzialità edificatoria massima realizzabile all'interno del PIIru pari a mq 3.442,95, di Slp, solo in sede di attuazione del PIIru, cioè successivamente alla completa realizzazione delle OO.UU.1^, sarà reso fruibile il diritto di realizzazione della quota aggiuntiva di mq 917,59 di Slp all'interno dei singoli Piani attuativi presenti sul territorio comunale come da tabella riassuntiva di seguito riportata:

PAr	Slp insediabile mq	Potenziale edificatorio aggiuntivo 4% Slp di pertinenza del PIIru1 - mq
1	9.786,13	391,45
2	1.090,99	43,64
3	8.224,15	328,96
4	3.765,43	150,62
TOTALE Slp aggiuntiva		914,67

- effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. lgs. 152/06 e s.m.i.;
- individuare ai margini dell'edificato esistente una fascia verde a cuscinetto con profondità non inferiore al disegno urbanistico proposto dal Piano.
- si rimanda al Comune la valutazione sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva del suolo, considerando le attività pregresse, che assicuri e accerti un alto livello di protezione;
- si richiama nello specifico quanto definito agli artt.14-16 delle NTA del DdP;
- Corretta applicazione della normativa idraulica così come individuata dal RIM.
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria



P.I.I.r.u.1:vista da via vittorio emanuele



P.I.I.r.u.1:vista da via vittorio emanuele - incrocio