



**Comune di Pisogne
Provincia di Brescia**

pgt

Sindaco
Oscar Panigada

Assessore all'urbanistica
Massimo Berlinghieri

Responsabile Area Gestione del
Territorio e progettista
arch. Ivo Filosi
collaboratori:
geom. Giacomo Pelamatti
geom. Elena Richini

Variante 2013:
Consulente per la variante e per
la procedura di V.A.S.
Masterplanstudio srl

**Gruppo di lavoro per
l'elaborazione del PGT 2008:**

Ufficio di Piano
ing. Fabrizio Cortinovis
arch. Federico Baiguini
Ufficio edilizia sostenibile
Agenda 21 - Calopicos

Coordinatore e responsabile
scientifico
arch. Federico Acuto
Progettisti Associati -
Masterplanstudio

Consulente dell'Autorità
Competente V.A.S.
arch. Luigi Fregoni

Consulente per la V.A.S.
ing. Marcello Peli
Studio Artec

Consulente per la componente
paesaggistica
Belotti & Pagani Architetti
Associati

Consulente per la componente
geologica e sismica
geo. Luca Albertelli
Cogeo snc

Consulente per aggiornamento
zonizzazione acustica
ing. Corinne Bonnaure

Adozione:

Approvazione:



Via Aosta 2
20155 Milano
www.masterplanstudio.it

DP. D. 02 – Allegato schede normative ATU-PII VARIANTE 2013

DP 2013

Maggio 2013

Premessa

Le schede costituiscono parte integrante del DP ed hanno valore prescrittivo.
Sono altresì riportate all'interno del fascicolo dei Criteri e Norme attuative del PGT.

Nelle schede alle pagine successive sono definiti gli indirizzi e le prescrizioni normative relative alla attuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) e dei Programmi integrati di intervento (PII).

La Tavola DP_01 contiene la rappresentazione cartografica di quanto qui normato.

Le schede sono articolate in una parte esplicativa (punti A, B) tesa a definirne le caratteristiche funzionali ed il ruolo nella organizzazione della città; ed in una parte prescrittiva (punti C, D, E).

N. 1 Ambito di trasformazione urbanistica denominato "Stanghe Nuove"

A. Stato di fatto e di diritto

L'ambito è collocato a nord del centro edificato di Pisogne, in prossimità del "villaggio Marcolini" ed in fregio al canale idroelettrico.

La zona è attualmente interessata da un duplice processo urbanizzativo; da un lato, la realizzazione di un comparto produttivo oltre il canale, che pertanto ha in capo la realizzazione dell'urbanizzazione primaria (strada) direttamente connessa con la rotatoria principale di via Trento, Antica Valeriana, San Girolamo; dall'altro, la attuazione del PA 48 "Ca' San Marco" con realizzazione di nuovo comparto residenziale.

L'area è attraversata dal cavo (scolo) dell'Ogliolo ed è attualmente coltivata

La destinazione fissata dal PRG vigente è a standard; tale destinazione non attuata deve essere considerata alla luce del problema dell'indennizzabilità dei vincoli urbanistici reiterati.

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 12.504 mq da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 25.152 mq è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica: 12.504 m²
- Aree di compensazione: 12.648 m²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire alla realizzazione delle infrastrutture stradali di collegamento est-ovest
- completare il bordo della compagine edificata (PA 48 in attuazione) definendo l'assetto definitivo del "margine urbano" rivolto verso il "corridoio ecologico" principale di connessione fondovalle-montagna e di preservazione dalla "saldatura" degli agglomerati principali di Pisogne e Gratacasolo;
- contribuire attraverso l'acquisizione di ingenti aree di compensazione alla realizzazione del centro sportivo comunale e annesse aree ricreative e più in generale alla conservazione del corridoio ecologico citato.

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'accesso avviene attraverso viabilità di PRG in corso di realizzazione convergente sul nodo principale di via Trento, Antica Valeriana, San Girolamo (rotatoria). La strada è classificata urbana di interquartiere (categoria E1, art. 2 Dlgs n. 285/92) ai sensi del CdS e delle *Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani urbani del Traffico* (Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 146 del 24 giugno 1995) e ssmi.

Destinazioni d'uso:

Attività principali: RES.

Attività complementari: ART, VIC, MS1, nonché DOP.

Attività non ammissibile: AGR, IND, TER, MS2, GS1, GS2, LOF, LOF.

D. Obiettivi specifici di pubblica utilità e determinazione della capacità edificatoria

Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni:

- acquisizione di aree di compensazione per 12.648 m² di St, finalizzate al consolidamento del corridoio ecologico tra fondovalle e montagna ed eventuale ampliamento del centro sportivo comunale, aggiuntive rispetto al reperimento degli standard di comparto;
- realizzazione di urbanizzazioni primarie aggiuntive per il completamento della strada di

by-pass nord-ovest, con particolare riferimento allo scavalco del canale idroelettrico

La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) $Ut(base)$ è di $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di St. Tale indice si applica all'intera St dell'ambito.

L'indice di compensazione è di $Ut(c) = 0,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica potrà essere applicata un incentivo (indice premiale) fino al 30% per attuazione perequata delle zone di concentrazione, nonché di un ulteriore 30% dell' $Ut(base)$ secondo i criteri di cui al successivo capoverso, qualora il soggetto attuatore si accoli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un indice $Ut(max)$ compreso tra $0,35$ e $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Ripartizione incentivi e quote premiali:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 30 % della quota premiale;
- b) proposta di un mix di utenza residenziale, vale a dire con presenza di edilizia convenzionata, con incrementi volumetrici fino al 15 % della quota premiale;
- c) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

Parametri urbanistici:

H = 12,00

Rc = 40%

E. Facoltà e obblighi dei proprietari

La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU).

In mancanza di tale avvilimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono:

- le quote premiali finalizzate alla incentivazione delle procedure di perequazione degli ambiti, nonché quelle relative agli obiettivi di interesse pubblico collegati come da artt. relativi agli ambiti stessi delle presenti norme;
- le quote di compensazione relative alle aree individuate per aree/dotazioni pubbliche collegate ai piani attuativi.

In questo caso il Comune provvede alla acquisizione delle stesse mediante le ordinarie procedure espropriative.

Il calcolo del valore delle opere da realizzare come "standard qualitativo" avviene sulla base di un valore parametrico di € 20-25 per ogni m^3 realizzato da definire in sede di convenzionamento.

N. 2	Ambito di trasformazione urbanistica denominato "Grignaghe"
-------------	--

VARIANTE 2013 - NON CONFERMATO

N. 3	Ambito di trasformazione urbanistica denominato "Rovina"
-------------	---

A. Stato di fatto e di diritto

L'area è compresa tra l'insediamento PIP di Neziole e l'area produttiva di S.Girolamo. L'area è attraversata dal tracciato della SPBS 510 parzialmente in viadotto e delimitata ad ovest dal canale idroelettrico. Si tratta di un'area interclusa tra il tessuto produttivo e i tracciati infrastrutturali della superstrada e del canale idroelettrico i cui originari caratteri agricoli sono compromessi dalle trasformazioni determinate dallo strumento vigente. La destinazione fissata dal PRG vigente è zona E4 Area agricola di rispetto, nonché a zona D6 – Area esclusiva per depositi merci di supporto alla produzione. Si rileva che l'area è interessata dalla conoide del torrente Rovina con una parte in classe di fattibilità H4 e una parte in classe di fattibilità H3.

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 69.080 m² da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 82.037 m² è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica:	69.080 m ²
di cui	C1 15.271 m ²
	C2 11.529 m ²
	C3 42.279 m ²
- Aree di compensazione:	12.597 m ²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire a rafforzare il tessuto produttivo locale con attenzione alla realizzazione di alcuni servizi pubblici mancanti quali Piattaforma ecologica, Sede Protezione Civile, Magazzino Comunale
- miglioramento della viabilità e dell'accessibilità delle aree produttive
- realizzare misure di mitigazione e compensazione ambientale sia riferite alle aree in oggetto sia alla attuazione del PLIS

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'area gode di eccezionale accessibilità sia rispetto alla rete provinciale che comunale; attraverso lo svincolo esistente sulla SPBS 510 (recentemente potenziato) e la nuova strada di arroccamento prevista dal PGT. Tale nuovo asse fa perno sullo svincolo a pseudo rotatoria (da riformare) di accesso all'area industriale esistente e un nuovo nodo a rotatoria da prevedersi sulla sede dell'attuale intersezione a "T" di accesso al PIP. La strada è classificata urbana di interquartiere (categoria E1, art. 2 Dlgs n. 285/92) ai sensi del CdS e delle *Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei Piani urbani del Traffico* (Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale", n. 146 del 24 giugno 1995) e ssmi.

Destinazioni d'uso:

Attività principali: IND, TER

Attività complementari: ART, COM, COM/PER, MS1, MS2, nonché DOP.

Attività non ammissibile: RES, VIC, AGR, LOG, LOF, GS1 e GS2.

D. Obiettivi specifici di pubblica utilità e determinazione della capacità edificatoria

Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni:

- realizzazione di urbanizzazioni primarie aggiuntive e di opere pubbliche comprese nelle

previsioni del PS;

- acquisizione di aree finalizzate al consolidamento del demanio comunale
- opere di mitigazione e riqualificazione ambientale per l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento
- tecnologie di contenimento ed efficienza energetica dei manufatti

La capacità edificatoria di base non residenziale (Utilizzazione territoriale) $U_t(\text{base})$ è di $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ di St. Tale indice si applica all'intera St dell'ambito.

L'indice di compensazione è di $U_t(c) = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica potrà essere applicato un indice premiale fino al 45% dell' $U_f(\text{base})$ secondo i criteri di cui al successivo capoverso qualora il soggetto attuatore si accolli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un indice $U_t(\text{max})$ di $0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Ripartizione incentivi e quote premiali:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 30 % della quota premiale;
- b) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

Parametri urbanistici:

H = 14,00

Rc = 65%

E. Facoltà e obblighi dei proprietari

La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU).

In mancanza di tale avvilimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono:

- le quote premiali finalizzate alla incentivazione delle procedure di perequazione degli ambiti, nonché quelle relative agli obiettivi di interesse pubblico collegati come da artt. relativi agli ambiti stessi delle presenti norme;
- le quote di compensazione relative alle aree individuate per aree/dotazioni pubbliche collegate ai piani attuativi.

In questo caso il Comune provvede alla acquisizione delle stesse mediante le ordinarie procedure espropriative.

Il calcolo del valore delle opere da realizzare come "standard qualitativo" avviene sulla base di un valore parametrico di € 10-20 per ogni m^2 di slp da definire in sede di convenzionamento..

N. 1 Programma Integrato di Intervento aree denominate "Camuna Installazioni-ex Enel"

A. Stato di fatto e di diritto

Il comparto è individuato da aree denominate area "Camuna Installazioni" contrassegnate dalle sigla 1 nella carta DP_01.

Si tratta di un'area strategica per la riqualificazione del Lungolago di Pisogne di prioritario interesse pubblico; è contigua all'attuale scalo merci ed è in posizione nodale sia per il rinnovamento del sistema dell'accessibilità sovralocale, sia per quella locale.

Dal punto di vista delle potenzialità urbane, l'area si colloca in posizione privilegiata sia rispetto al lago, con possibilità di venire a far parte del sistema dei lunghi lago pisognesi, sia rispetto all' "entroterra", vale a dire al previsto coagulo di attività pubbliche gravitante sul nuovo nodo di interscambio modale.

La destinazione fissata dal Pgt vigente per le aree del comparto così come perimetrato dal DP è la seguente:

- PII 1a / 1b con volumetria definita di 17.700 m³

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 6.260 m² da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 8.260 mq è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica:	6.260 m ²
- Aree di compensazione A:	2.000 m ²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- ricucire la rete viabilistica urbana con importanti opere per l'attraversamento della linea ferroviaria (sottovia o sovrappasso)
- contribuire alla riqualificazione funzionale del centro, in particolare mediante l'insediamento di attività ricettive e turistiche.

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'area è contraddistinta da un eccezionale regime di accessibilità che si avvale di tutte le modalità di trasporto: ferro (treno), gomma (auto e bus), acqua (battello).

Si tratta di un nodo chiave anche nell'ottica della riorganizzazione di un "ring" interno alla compagine urbana capace di integrare il nucleo di Nistoi, storicamente emarginato dall'asta ferroviaria.

Destinazioni d'uso:

Attività principali: RES.

Attività complementari: ART, VIC, DIR, RIC2, nonché DOP.

Attività non ammissibile: AGR, IND, ART, RIC1, MS1, MS2, GS1, GS2, LOF, LOF.

D. Obiettivi specifici di pubblica utilità e determinazione della capacità edificatoria

Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni:

- realizzazione di urbanizzazioni primarie o di parte di esse relative all'attraversamento ferroviario e di strutture di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico
- realizzazione di spazi e precorsi pedonali di completamento del Lungolago e riconnessione delle aree pubbliche del Lido "Goia"

L'indice di compensazione è di $I_t(c) = 1,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica potrà essere applicata un

incentivo (indice premiale) fino al 20% per attuazione perequata delle zone di concentrazione, nonché di un ulteriore 30% dell'lt(base) secondo i criteri di cui al comma 6.40_4, qualora il soggetto attuatore si accolli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un volume massimo predefinito di 7.600 mc. Nel caso di destinazione ricettiva verrà assentita una quota "una tantum" di 5.000 m³/m², compresa in tale limite massimo.

Ripartizione incentivi e quote premiali:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 20 % della quota premiale;
- b) proposta di un mix di utenza residenziale, vale a dire con presenza di edilizia convenzionata, con incrementi volumetrici fino al 15 % della quota premiale;
- c) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

Parametri urbanistici:

H = 12,50

Rc = 55%

E. Facoltà e obblighi dei proprietari

La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nei Programmi Integrati di Intervento (PII).

In mancanza di tale avvilimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono:

- le quote premiali finalizzate alla incentivazione delle procedure di perequazione degli ambiti, nonché quelle relative agli obiettivi di interesse pubblico collegati come da artt. relativi agli ambiti stessi delle presenti norme;
- le quote di compensazione relative alle aree individuate per aree/dotazioni pubbliche collegate ai piani attuativi.

In questo caso il Comune provvede alla acquisizione delle stesse mediante le ordinarie procedure espropriative.

I proprietari hanno diritto di prelazione sull'acquisizione delle volumetrie generate dalla St pubblica.

Il calcolo del valore delle opere da realizzare come "standard qualitativo" avviene sulla base di un valore parametrico di € 35-40 per ogni m³ realizzato da definire in sede di convenzionamento..

N. 2	Programma Integrato di Intervento aree denominate “Camuna Prefabbricati-Gratacasolo”
-------------	---

A. Stato di fatto e di diritto

Il comparto è individuato da aree discontinue denominate area “Prefabbricati Camuna” e area “Paraviso”, contrassegnate dalle sigle 2a e 2b nella carta DP_01. Si tratta di un insieme di aree strategiche per la riqualificazione di Gratacasolo di prioritario interesse pubblico.

In primo luogo, l’area “Prefabbricati Camuna”, contigua al cimitero vecchio, si colloca in posizione nodale sia per il rinnovamento degli spazi pubblici centrali (moderazione del traffico), sia del Campus scolastico

Dal punto di vista delle potenzialità urbane, la destinazione impropria dell’area (produttiva e deposito) costituisce una forte limitazione della qualità complessiva dell’abitato, misurabile sia in termini di degrado delle aree contigue, sia di traffico indotto.

La centralità dell’area favorisce piuttosto un intervento di valorizzazione immobiliare ed estesa ricucitura degli spazi pubblici e dei percorsi, nonché della viabilità locale (quartiere).

La destinazione fissata dal PRG vigente per le aree del comparto così come perimetrato dal DP è la seguente:

- per l’area “Prefabbricati Camuna”: parte a D1- Produttiva di ristrutturazione e/o completamento e parte area a standard (zona S), non attuato, con vincolo di fascia cimiteriale
- per le aree inedificate aggregate al comparto la destinazione è di ZONA P_R_A - Zona di particolare rilevanza ambientale parco locale di interesse sovracomunale
- per l’area “Paraviso” la destinazione attuale, rivista nell’ambito del PGT sulla base di una corretta identificazione dell’edificio alla soglia IGMI 1888, non è più classificata come zona A - Nucleo di antica formazione.

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell’ambito è di 24.775,00 m² da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 31.390 mq è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica: 24.775 m²
- Aree di compensazione: 6.615 m²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire a riqualificare la nodalità fondamentale del centro di Gratacasolo costituita dal complesso Cimitero, Oratorio, Campus scolastico e percorsi ciclopeditoni
- ricucire la rete viabilistica urbana con ridefinizione della rete di quartiere
- realizzare la nuova scuola dell’infanzia di Gratacasolo

C. Accessibilità e destinazioni d’uso ammesse

L’area è contraddistinta da una ottima accessibilità diretta dalla ex SP510 (ora Via Provinciale).

Destinazioni d’uso:

Attività principali: RES.

Attività complementari: ART, VIC, RIC 2, MS1, nonché DOP.

Attività non ammissibile: AGR, IND, TER, RIC1, MS2, GS1, GS2, LOF, LOF.

D. Obiettivi specifici di pubblica utilità e determinazione della capacità edificatoria

Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l’attuazione delle previsioni edificatorie dell’ambito in oggetto, nelle seguenti azioni:

- realizzazione di urbanizzazioni primarie e/o di opere pubbliche comprese nelle previsioni del PS;
- cessione di aree finalizzate alla realizzazione del Campus Scolastico di Gratacasolo
- realizzazione di spazi e percorsi pedonali di ricucitura della Città pubblica a cavallo della via Provinciale (moderazione del traffico)

La capacità edificatoria di base (Edificazione territoriale) $I_t(\text{base})$ è di $0,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$ di St. Tale indice si applica all'intera St dell'ambito.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica, a meno dell'area artigianale-commerciale già saturata, potrà essere applicato un incentivo (indice premiale) fino al 20% per attuazione perequata delle zone di concentrazione, nonché di un ulteriore 30% dell' $I_t(\text{base})$ secondo i criteri di cui al comma 6.41_4, qualora il soggetto attuatore si accoli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un volume massimo predefinito di 21.500 mc.

Ripartizione incentivi e quote premiali:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 20 % della quota premiale;
- b) proposta di un mix di utenza residenziale, vale a dire con presenza di edilizia convenzionata, con incrementi volumetrici fino al 15 % della quota premiale;
- c) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

Per quanto attiene la slp artigianale-commerciale si conferma la quota esistente di 3000 m² con possibilità di incremento del 15%, con i seguenti criteri:

- a) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005.

Parametri urbanistici:

Residenza H = 9,00; artigianale-commerciale H = 12,50
Rc = 55%

E. Facoltà e obblighi dei proprietari

La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese nei Programmi Integrati di Intervento (PII).

In mancanza di tale avvilimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono:

- le quote premiali finalizzate alla incentivazione delle procedure di perequazione degli ambiti, nonché quelle relative agli obiettivi di interesse pubblico collegati come da artt. relativi agli ambiti stessi delle presenti norme;
- le quote di compensazione relative alle aree individuate per aree/dotazioni pubbliche collegate ai piani attuativi.

In questo caso il Comune provvede alla acquisizione delle stesse mediante le ordinarie procedure espropriative.

Nel caso in oggetto:

- a) fermo restando l'individuazione dell'area di compensazione così come da elaborati di PR (sin allegato al PR) ovvero per una St di 6615 m², si assente alla cessione gratuita di non meno del 60% della stessa (di circa 4000 m²).

Inoltre, si stabilisce che le volumetrie previste dal presente articolo sono da considerarsi aggiuntive rispetto alle esistenti;

b) le aree di cessione fanno parte delle dotazioni pubbliche (DOP) da calcolarsi sulla base delle norme di cui al Titolo 7 – Regole della città pubblica, art. 7.8. Nel rispetto delle previsioni del PS va garantita la cessione di un'area di 3300 m² relativa all'ampliamento del Campus scolastico;

c) la quota aggiuntiva di dotazioni pubbliche finalizzata alla riqualificazione/realizzazione di scuola dell'infanzia di Gratacasolo è quantificata in € 650.000,00 (seicentocinquantamila).

I proprietari hanno diritto di prelazione sull'acquisizione delle volumetrie generate dalla St pubblica. Il calcolo del valore delle opere da realizzare come "standard qualitativo" avviene sulla base di un valore parametrico di € 35-40 per ogni m³ realizzato, da definire in sede di convenzionamento.

N. 3	Programma Integrato di intervento aree denominate "Alfer"
-------------	--

A. Stato di fatto e di diritto

L'area interessata dal PII è costituita dalle strutture della ex laminatoio Alfer oggi prevalentemente utilizzato come deposito e stoccaggio materiali ferrosi. Nella collocazione del PGT l'area viene a trovarsi in uno dei nodi principali della rete viabilistica urbana, vale a dire in prossimità dell'innesto tra la via Milano-Battisti (collegamento con Costa Volpino) e la nuova asta di collegamento est-ovest (by-pass). Le nuove condizioni di accessibilità ne promuovono la riqualificazione. La destinazione fissata dal PRG vigente è a D1- Produttiva di ristrutturazione e/o completamento

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 30.490 m² da cartografia informatizzata comunale. Le aree coinvolte assommano ad un totale di 52.240 m² è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica: 30.490 m²
- Aree di compensazione: 23.750 m²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire alla realizzazione della viabilità principale comunale
- contribuire attraverso l'acquisizione di ingenti aree di compensazione alla realizzazione del centro sportivo comunale e annesse aree ricreative e più in generale alla conservazione del corridoio ecologico citato.

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

Sulla base delle indicazioni del PGT la viabilità principale comunale (interquartiere) vede completarsi un by-pass viabilistico a nord-ovest dell'abitato, con la creazione di un nuovo nodo viabilistico fondamentale sull'asse via Milano-Battisti (Costa Volpino). Tale condizione di ottima accessibilità consente di supportare attività produttive, ma anche terziarie e commerciali.

Destinazioni d'uso:

Attività principali: IND, TER

Attività complementari: ART, COM, COM/PER, RIC2, MS1, MS2, nonché DOP.

Attività non ammissibile: RES, AGR, VIC, RIC1, LOG, LOF, GS1 e GS2.

D. Obiettivi specifici di pubblica utilità e determinazione della capacità edificatoria

Il DP individua gli obiettivi di utilità pubblica il cui conseguimento può essere messo in relazione con l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito in oggetto, nelle seguenti azioni:

- realizzazione di urbanizzazioni primarie e/o di opere pubbliche comprese nelle previsioni del PS;
- cessione di aree finalizzate alla realizzazione del centro sportivo polidiscipline

La capacità edificatoria di base (utilizzo territoriale) Ut(base) per la quota produttiva e/o commerciale è di 0,40 m²/m² di St. Tale indice si applica all'intera St dell'ambito. L'indice di compensazione è di It (c) = 0,40 m³/m² e produce un volume residenziale massimo predefinito di 9.500 mc.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica potrà essere applicato un incentivo (indice premiale) fino al 20% per attuazione perequata delle zone di concentrazione, nonché di un ulteriore 15% dell'Ut(base) secondo i criteri di cui al comma

6.42_4, qualora il soggetto attuatore si accoli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un volume massimo predefinito di 16.500 mq di slp.

Ripartizione incentivi e quote premiali:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 20 % della quota premiale;
- b) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

Parametri urbanistici:

H = 14,00

Rc = 65%

Facoltà e obblighi dei proprietari

E. La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU).

In mancanza di tale avvilimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono:

- le quote premiali finalizzate alla incentivazione delle procedure di perequazione degli ambiti, nonché quelle relative agli obiettivi di interesse pubblico collegati come da artt. relativi agli ambiti stessi delle presenti norme;
- le quote di compensazione relative alle aree individuate per aree/dotazioni pubbliche collegate ai piani attuativi.

In questo caso il Comune provvede alla acquisizione delle stesse mediante le ordinarie procedure espropriative.

In recepimento del parere di compatibilità condizionata emesso dalla Provincia di Brescia, si prescrive la predisposizione di uno studio di approfondimento progettuale e pasistico con la finalità di contemperare le esigenze di carattere naturalistico legate al PLIS con le previsioni insediative.

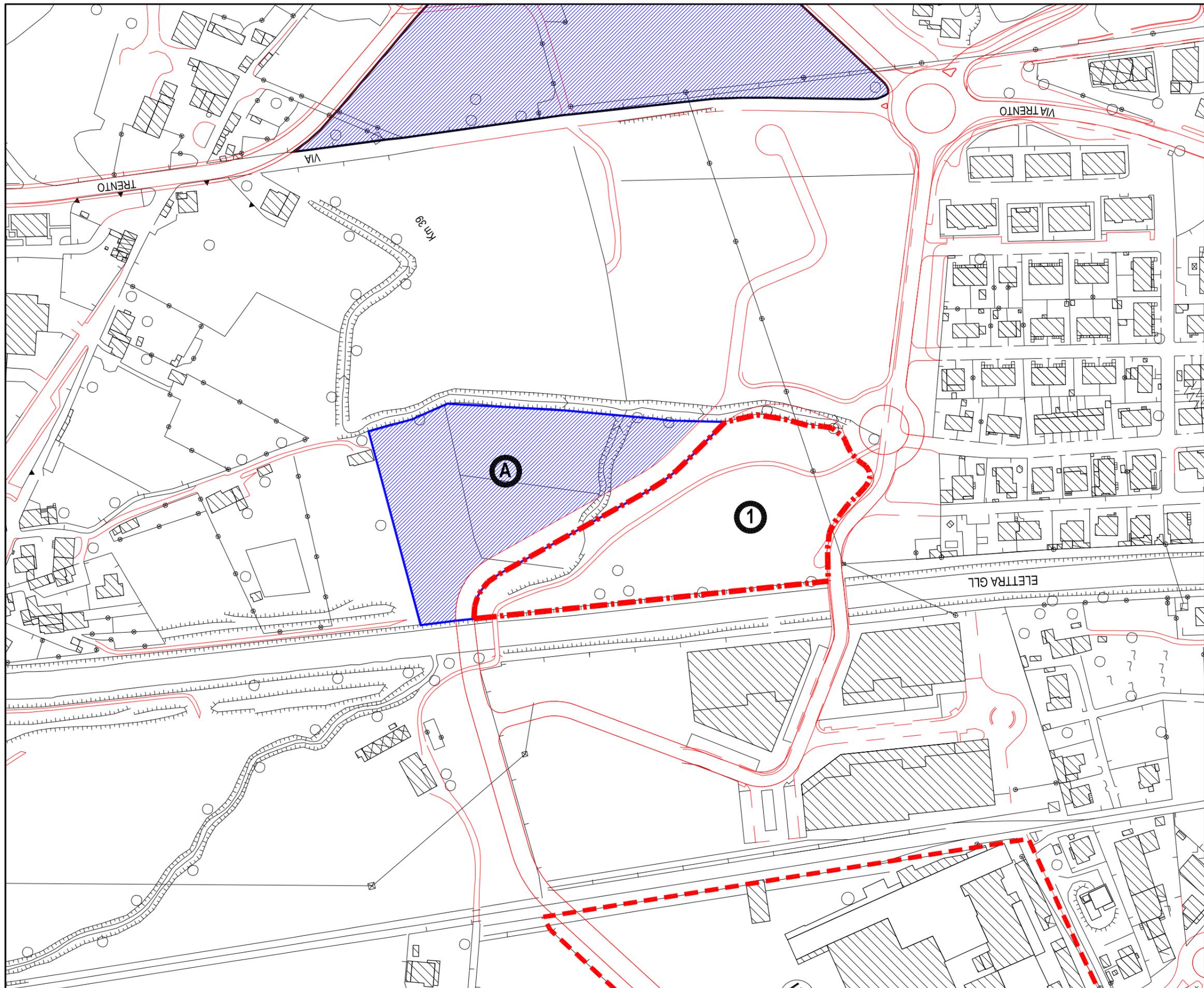
Inoltre, l'area di concentrazione volumetrica (limitata alla previsione di attività sportive) sarà localizzata a ridosso del TUC in corrispondenza della rotatoria esistente.

Il Comune, infatti, conferma la scelta strategica di individuazione delle suddette aree finalizzate alla conservazione della permeabilità e dell'interconnessione per il sistema del PLIS proposto

I proprietari hanno diritto di prelazione sull'acquisizione delle volumetrie generate dalla St pubblica.

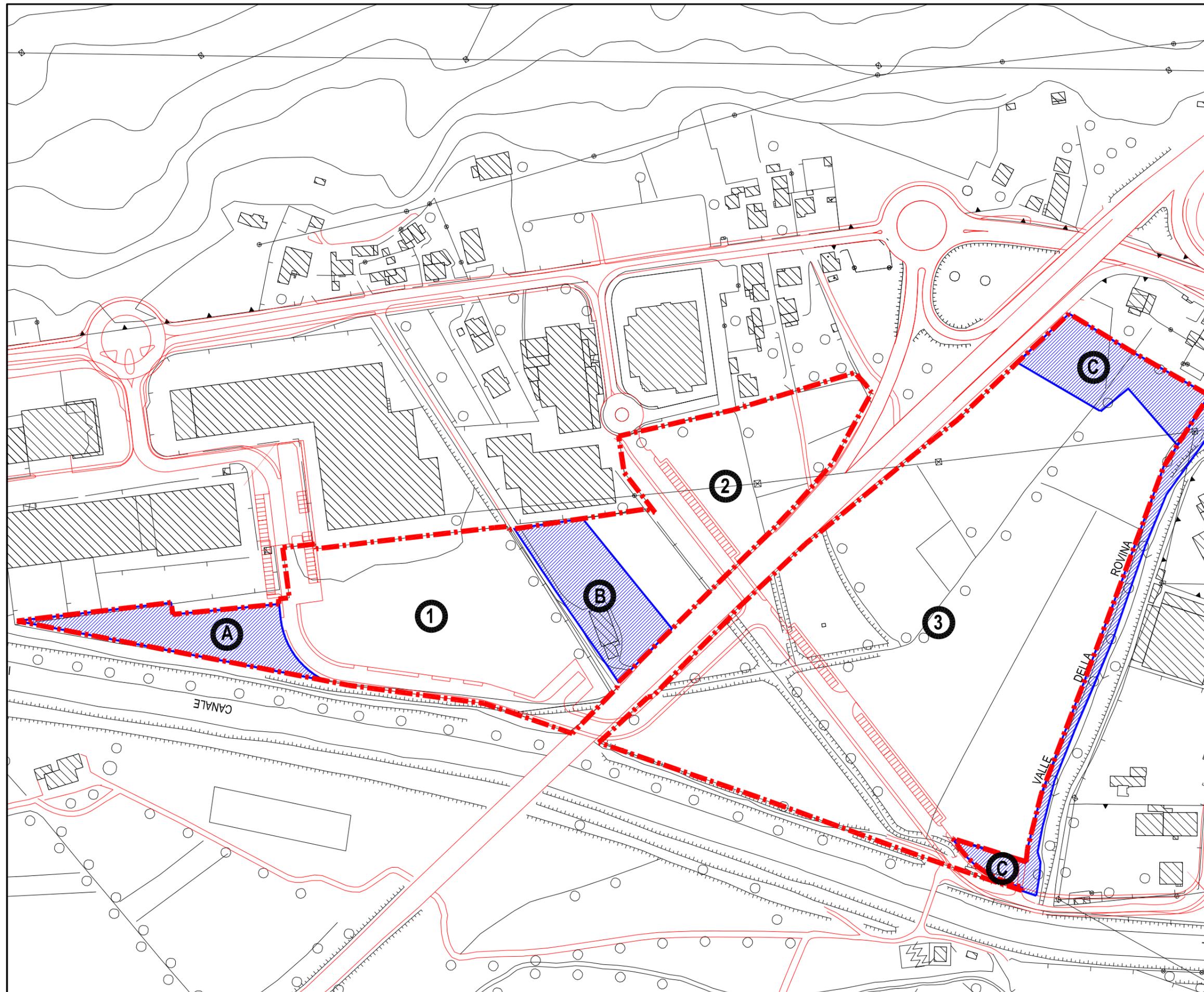
Il calcolo del valore delle opere da realizzare come "standard qualitativo" avviene sulla base di un valore parametrico di € 15-20 per ogni m² di Slp e di € 35-40 per ogni m³ residenziale realizzato da definire in sede di convenzionamento..

**Elaborati grafici
(di carattere orientativo)**



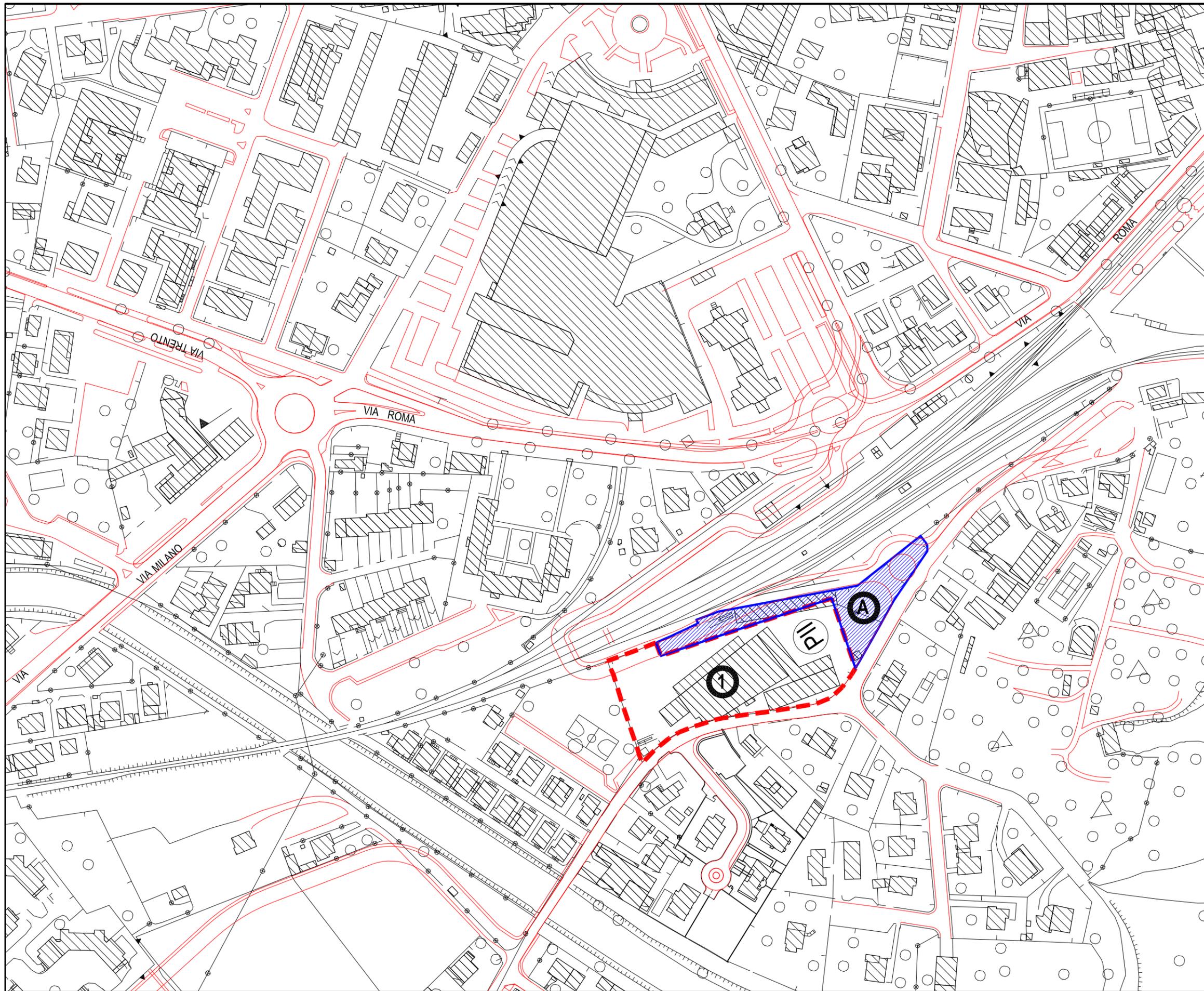
Dati urbanistici:

St del comparto soggetto a ATU, di cui:	12.504,00
1) Area di concentrazione 1	12.504,00
Aree di compensazione legale al comparto:	12.648,00
A) Area di compensazione A	12.648,00
Stima Sf (70% di Sup concentrazione)	8.752,80
SUPERFICIE TOTALE COINVOLTA	25.152,00



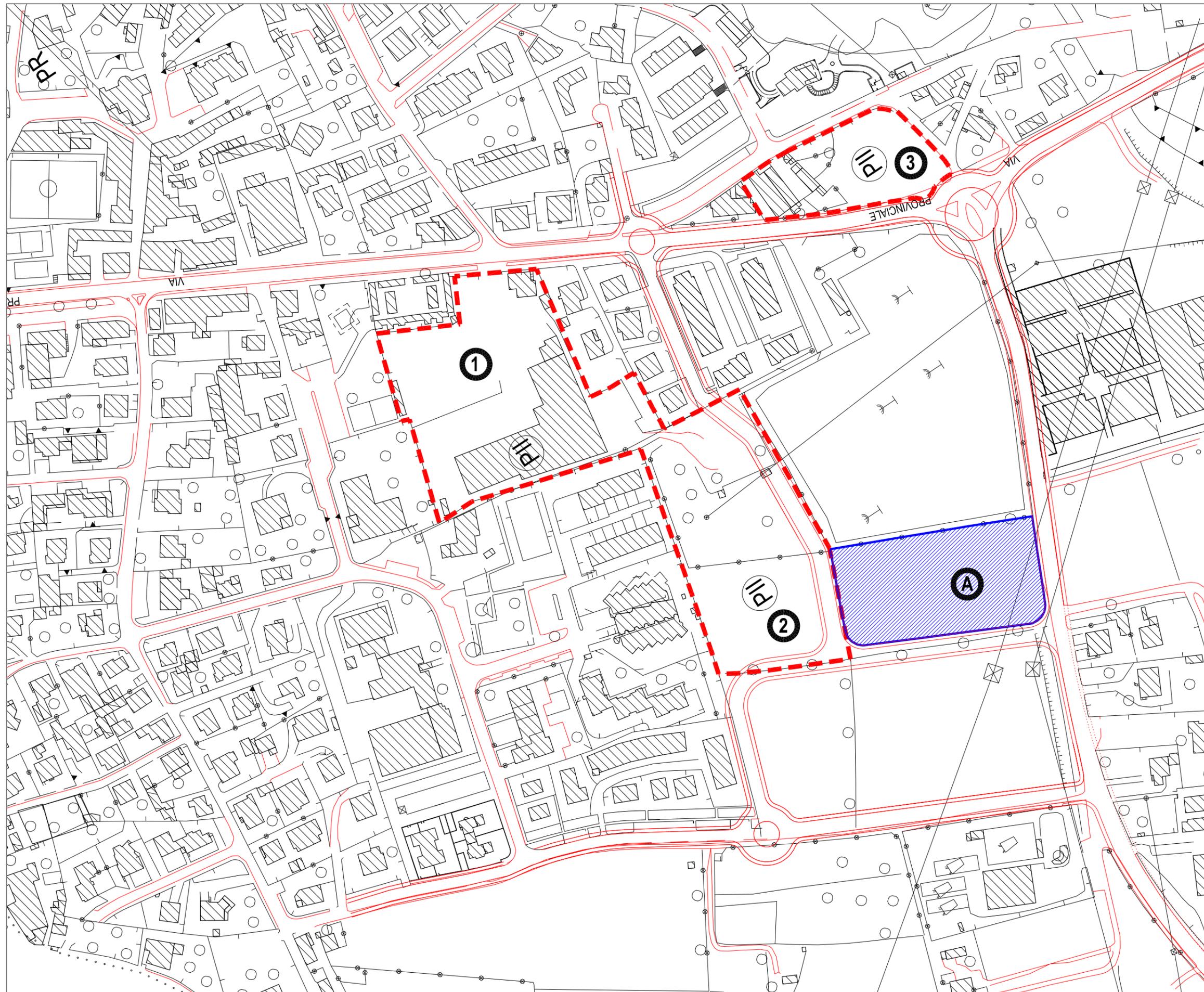
Dati urbanistici:

St del comparto soggetto a ATU, di cui:	69.079,63
1) Area di concentrazione - comparto C1	15.271,01
2) Area di concentrazione - comparto C2	11.529,15
3) Area di concentrazione - comparto C3	42.279,47
Area di compensazione legate al comparto:	12.957,49
A) Area di compensazione A	3.747,39
B) Area di compensazione B	3.825,90
C) Area di compensazione C	5.384,20
Stima Sf (70% di Sup concentrazione)	48.355,74
SUPERFICIE TOTALE COINVOLTA	82.037,12

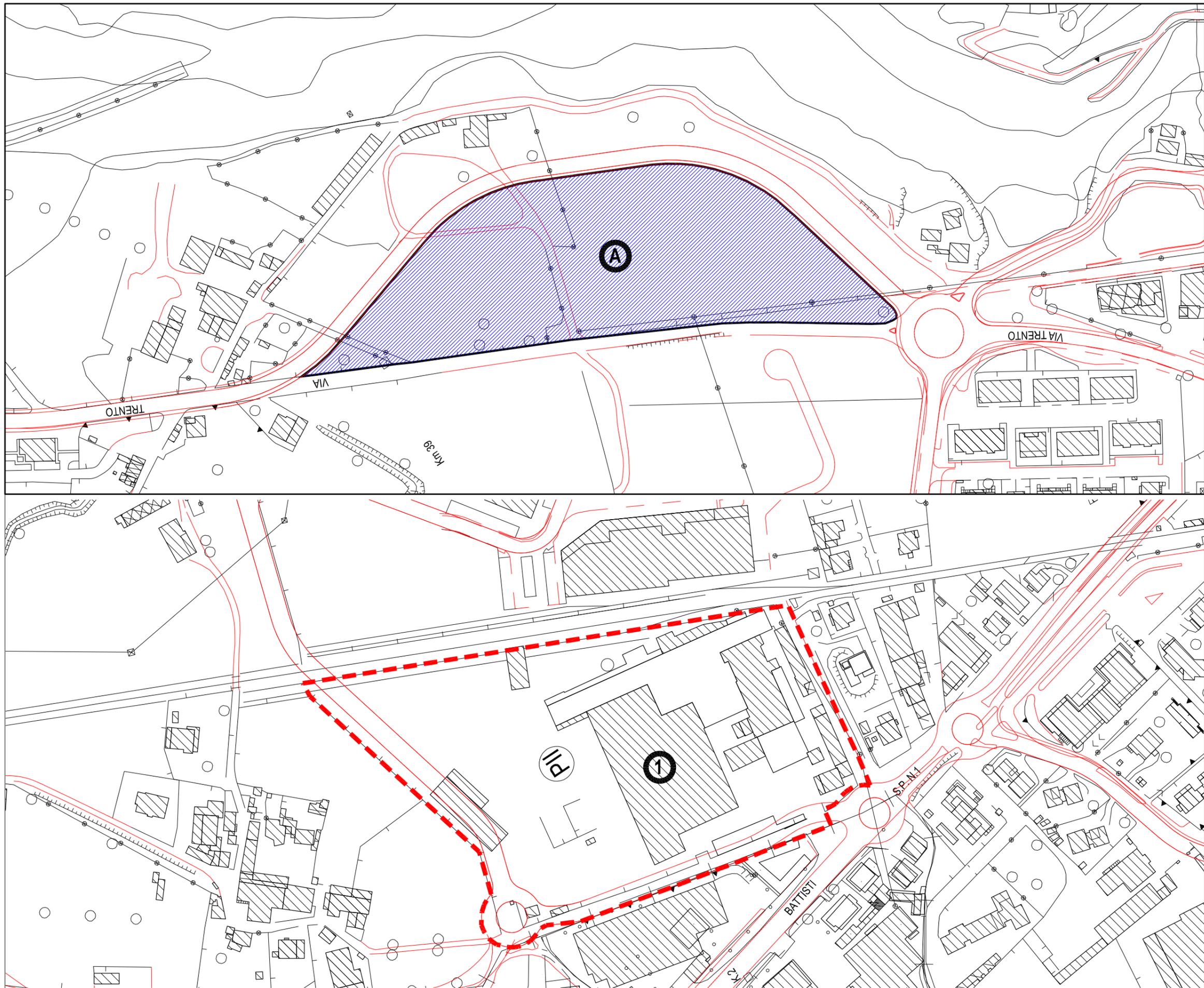


Dati urbanistici:

St del comparto soggetto a P.I.I. di cui	6.260,00
1) AREA PRODUTTIVA-DEPOSITO	6.260,00
Area di compensazione	2.000,00
A) Area di compensazione A (AREA EX ENEL)	2.000,00
SUPERFICIE TOTALE COINVOLTA	8.260,00



Dati urbanistici	
St del comparto soggetto a P.I., di cui:	24.775,00
1) AREA ARTIGINALE-COMMERCIALE	11.340,00
2) AREA (St) NON EDIFICATA A	10.600,00
3) AREA (St) NON EDIFICATA B (PARAVISO)	2.835,00
aree di compensazione	6.615,00
A) Area di compensazione A	6.615,00
SUPERFICIE TOTALE COINVOLTA	31390,00



Dati urbanistici	
St del comparto soggetto a P.I.I. di cui:	30.490,00
1) AREA ARTIGINALE-COMMERCIALE	30.490,00
aree di compensazione	23.750,00
1) Area di compensazione A	23.750,00
SUPERFICIE TOTALE COINVOLTA	54.240,00

**Schede di simulazione di calcolo
(di carattere esemplificativo)**

A - STIMA VOLUMETRICHE E RISORSE GENERATE DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATU 1 - STANGHE NUOVE			
A. Dati urbanistici:			
a) St del comparto soggetto a ATU, di cui:	12.504,00		
Area di concentrazione A	12.504,00		
Area di concentrazione B	-		
b) Aree di compensazione legate al comparto:	12.648,00		
Area di compensazione A	12.648,00		
Area di compensazione B	-		
Stima Sf (70% di Sup concentrazione)	8.752,80		
TOTALE	25.152,00		
B. Parametri - destinazione residenziale:			
Ut base mq/mq	0,15		
Ut premiale/incentivazione massimo	0,09	60%	
Ut compensazione	0,18		
Ut max	0,42		
It mc/mq	1,27		
It pubblico (se previsto)	-		
C. Dimensionamento:			
Volume base -Vb (mc)	5.626,80		
Volume premiale massimo - Vp (mc)	3.376,08		
Volume di compensazione - Vc (mc)	6.829,92		
Volume massimo - Vmax (mc)	15.832,80		
D. Criteri di assegnazione del volume premiale:			
1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	30%	1.688,04
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	844,02
3. Mix residenziale / Edilizia convenzionata	si	15%	844,02
		60%	3.376,08
E. Abitanti insediati e dotazioni			
If mc/mc	1,27		
Carico insediativo (abitanti)	106		
Piani	4		
Dotazioni residenziali (mq)	4.750		
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€		390.000,00

A - STIMA VOLUMETRICHE E RISORSE GENERATE DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATU 3 - ROVINA (VOCAZIONE PRODUTTIVA, TERZIARIA E COMMERCIALE)

A. Dati urbanistici:

a) St del comparto soggetto a ATU, di cui:

Area di concentrazione A	69.079,63	
Area di concentrazione B	69.079,63	
b) Aree di compensazione legate al comparto:	12.957,49	
Area di compensazione A	3.747,39	
Area di compensazione B	3.825,90	
Area di compensazione C	5.384,20	

Stima Sf (70% di Sup concentrazione)	48.355,74	
TOTALE	82.037,12	

B. Parametri - destinazione produttiva e commerciale:

Ut base mq/mq	0,40	
Ut premiale/incentivazione massimo	0,18	45%
Ut compensazione	0,40	
Ut max	0,62	
Rc		

C. Dimensionamento:

Slp base -Slpb (mq)	27.631,85
Slp premiale massimo-Slpp (mq)	12.434,33
Slp di compensazione - Slpc (mq)	3.029,32
Slp massima - Slpmax (mq)	43.095,50

D. Criteri di assegnazione di slp premiale:

1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	30%	8.289,56
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	4.144,78
			12.434,33

E. Abitanti insediati e dotazioni

If mc/mc	-
Carico insediativo (abitanti)	-
Piani	-
Dotazioni base 100% di Slp	43.095,50
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€ 1.000.000,00

B - SCHEDA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. Area ex Installazioni Camuna con area ex Enel			
A. Obiettivi di pubblica utilità:			
Riqualificazione Lungolago			
Realizzazione viabilità locale			
B. Dati urbanistici:			
a) St del comparto soggetto a PII, di cui:	6.260,00		
1)AREA PRODUTTIVA-DEPOSITO	6.260,00		
2)AREA A STANDARD DI PRG	-		
4)AREA EX ENEL - parte destinata a privato	-		
b) Aree di compensazione	2.000,00		
1) Area di compensazione A (AREA EX ENEL)	-		
2) Area di compensazione B	2.000,00		
TOTALE	8.260,00		
C1. Parametri - destinazione residenziale:			
Indice base (Vb) in mc/ha	6.000,00		
Densità aggiuntiva	3.000,00	50,0%	
It compensazione	10.000,00		
It max (mc/mq)	1,21		
C2. Dimensionamento:			
Volume base -Vb (mc)	3.756,0		
Volume premiale massimo- Vp (mc)	1.878,0		
Volume di compensazione - Vc (mc)	2.000,00		
Volume massimo - Vmax (mc)	7.634,0		
di cui generati da area pubblica	-		
Quota "una tantum" per destinazione ricettiva (se realizzata)	-		
Volume massimo predefinito- Vmax (mc)	7.600,0		
C3. Criteri di assegnazione del volume premiale:			
1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	20%	751,20
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	563,40
3. Mix residenziale / Edilizia convenzionata	si	15%	563,40
		50%	1.878,00
D1. Parametri - destinazione non residenziale:			
Corrispondente a Slp esistente	-		
D2. Dimensionamento:			
Slp esistente (mq)	-		
Slp premiale massimo-Slpp (mq)	-	15%	
Slp massima - Slpmax (mq)	-		
D3. Criteri di assegnazione della slp premiale:			
1. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	-
			-
E. Abitanti insediati e dotazioni			
Carico insediativo (abitanti)	51		
Dotazioni residenza (mq) di cui 1270 da cedere obbligatoriamente	2290,20		45,00
Dotazioni art.-comm. (mq)	-		
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€ 350.000,00		

B - SCHEDA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

2. Area ex Prefabbricati Camuna			
A. Obiettivi di pubblica utilità:			
Reperimento aree per circa 4000 mq per ampliamento campus scolastico			
Cofinanziamento riqualificazione scuola dell'infanzia			
B. Dati urbanistici:			
a) St del comparto soggetto a PII, di cui:	24.775,00		
1) AREA ARTIGINALE-COMMERCIALE	11.340,00		
2) AREA (St) NON EDIFICATA A	10.600,00		
3) AREA (St) NON EDIFICATA B (PARAVISO)	2.835,00		
b) aree di compensazione	6.615,00		
1) Area di compensazione A	6.615,00		
St (2,3) computata ai fini del calcolo delle volumetrie premiali	13.435,00		
	TOTALE		31.390,00
C1. Parametri - destinazione residenziale:			
Indice base (Vb) in mc/ha	6.000,00		
Densità aggiuntiva	3.000,00	50%	
It compensazione	4.000,00		
It max (mc/mq)	0,87		
C2. Dimensionamento:			
Volume base -Vb (mc)	14.865,00		
Volume premiale - Vp (mc)	4.030,50		
Volume di compensazione - Vc (mc)	2.646,00		
Volume massimo - Vmax (mc)	21.541,50		
Volume massimo predefinito- Vmax (mc)	21.500,00		
C3. Criteri di assegnazione del volume premiale:			
1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	20%	1.612,20
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	1.209,15
3. Mix residenziale / Edilizia convenzionata	si	15%	1.209,15
Totale		50%	4.030,50
D1. Parametri - destinazione non residenziale:			
Corrispondente a SIp esistente	3.000,00		
D2. Dimensionamento:			
Slp esistente (mq)	3.000,00		
Slp premiale massimo-Slpp (mq)	450,00	15%	
Slp massima - Slpmax (mq)	3.450,00		
D3. Criteri di assegnazione della slp premiale:			
1. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	450,00
			450,00
E. Abitanti insediati e dotazioni:			
Carico insediativo (abitanti)	144		
Dotazioni residenza (mq) di cui 3000 da cedere obbligatoriamente	6.462,45		45,00
Dotazioni art.-comm. (mq)	3.450,00		100%
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€ 650.000,00		

B - SCHEDA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3. Area ex Alfer			
A. Obiettivi di pubblica utilità:			
Cessione arre di compensazione			
Cofinanziamento centro sportivo			
Realizzazione strada by pass SP510-via Milano			
B. Dati urbanistici:			
a) St del comparto soggetto a PII, di cui:	30.490,00		
1) AREA PRODUTTIVA-DEPOSITO	30.490,00		
b) Aree di compensazione	23.750,00		
1) Area di compensazione A	23.750,00		
	TOTALE	54.240,00	
C1. Parametri - destinazione residenziale:			
Indice base (Vb) in mc/ha	6.000,00		
It compensazione	4.000,00		
C2. Dimensionamento:			
Volume base -Vb (mc)	-		
Volume di compensazione - Vc (mc)	9.500,00		
Volume massimo - Vmax (mc)	9.500,00		
Volume massimo predefinito- Vmax (mc)	9.500,00		
D1. Parametri - destinazione non residenziale			
Ut base mq/mq	0,40		
Slp aggiuntiva	0,14	35%	
Ut max	0,54		
D2. Dimensionamento:			
Slp base -Slpb (mq)	12.196,00		
Slp di premiale - Slpc (mq)	4.268,60		
Slp massima - Slpmax (mq)	16.464,60		
Slp massima predefibita - Slpmax (mq)	16.500,00		
D3. Criteri di assegnazione della slp premiale:			
1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	20%	3.658,80
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	2.744,10
		35%	6.402,90
E. Abitanti insediati e dotazioni:			
Carico insediativo	63		
Dotazioni residenza (mq)	2.850,00		45
Dotazioni art.-comm. (mq)	16.464,60		100%
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€ 800.000,00		