



Sindaco
Oscar Panigada

Assessore all'urbanistica
Massimo Berlinghieri

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

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

Piano dei Servizi
arch. Federico Acuto
Progettisti Associati -
Masterplanstudio
collaboratori:
arch. Simone La Sala
arch. Roberta Martinelli
arch. Tiziana Tricarico

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
Del. C.C. n. 47 del 02.12.2008

Approvazione del C.C. n.5 con:
-adunanza iniziale del 03.4.09
-approvazione finale del 15.4.09.



Progettisti Associati
Masterplanstudio
Via Aosta 2
20159 Milano

Comune di Pisogne
Provincia di Brescia

p g t

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

DP 2008

Revisione a seguito delle osservazioni, Luglio 2009

Premessa

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) che costituiscono i momenti salienti del PGT di Pisogne.

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

Le schede sono articolate in una parte descrittiva (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) che viene successivamente integrata nelle norme del Piano delle Regole (PR).

Gli articoli del PR prevalgono sul presente documento che ha carattere esclusivamente esplicativo.

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 *Directive 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.

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

A. Stato di fatto e di diritto

L'area è delimitata dalla strada comunale per Grignaghe ed è incastonata nel tessuto consolidato, tra quota 864 e 898 m sim, a completamento delle fasce edificate a monte e a valle della stessa. Si tratta di un pendio terrazzato a prato incolto.

La destinazione fissata dal PRG vigente è a piano attuativo (PA45 "SMichele) a volumetria definita per un totale di 14.400 m³

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 16.485 mq da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 21.895 mq è costituito da:n:

- Aree di concentrazione volumetrica:	15.990 m ²
- Aree di compensazione A:	3.020 m ²
- Aree di compensazione b:	1.980 m ²

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire al rafforzamento degli spazi pubblici di raccordo tra vecchio e nuovo centro
- potenziare l'offerta di residenza sociale come strumento per limitare lo spopolamento della montagna.

C. Accessibilità e destinazioni d'uso ammesse

L'accessibilità avviene mediante la strada comunale Pisogne-Grignaghe

Destinazioni d'uso:

Attività principali: RES.

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

Attività non ammissibile: AGR, IND, TER, RIC1, RIC 2, 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:

- potenziamento dell'offerta di residenza sociale;
- realizzazione di spazi pubblici e di opere di riqualificazione del nucleo storico.

La capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale) Ut(base) è di 0,15 m²/m² di St. Tale indice si applica all'intera St dell'ambito.

L'indice di compensazione è di Ut (c) = 0,30 m²/m².

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)inferiore a 0,30 m²/m².

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 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 = 8,00

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 reattive 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 € 15-20 per ogni m³ realizzato.

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 79.300 m² da cartografia informatizzata comunale. Le aree coinvolte assommano ad un totale di 94.798 m² è costituito da:

- Aree di concentrazione volumetrica:	79.300 m ²
	4.300 m ²
- Aree di compensazione:	11.200 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 rotonda (da riformare) di accesso all'area industriale esistente e un nuovo nodo a rotonda 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 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 $U_t(\text{max})$ 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 € 15-20 per ogni m^2 di slp.

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 discontinue denominate area "Camuna Installazioni" e area "Ex Enel", contrassegnate dalle sigle 1a e 1b nella carta DP_01.

Si tratta di un insieme di aree strategiche per la riqualificazione di Pisogne di prioritario interesse pubblico.

In primo luogo, l'area "Camuna Installazioni", contigua all'attuale scalo merci, si colloca 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 PRG vigente per le aree del comparto così come perimetrato dal DP è la seguente:

- per l'area "Camuna Installazioni": PA18 con volumetria definita di 11.000 m³ e area a standard (zona S) di proprietà comunale (attuato)
- per l'area "Ex Enel" area a standard (zona S), non attuata, priva di capacità edificatoria privata.

B. Dati urbanistici e obiettivi della pianificazione attuativa

La St perimetrata dell'ambito è di 10.440 m² da cartografia informatizzata comunale.

Le aree coinvolte assommano ad un totale di 13.740 mq è costituito da:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Aree di concentrazione volumetrica: | 10.440 m ² |
| - Aree di compensazione A: | 1.300 m ² |
| - Aree di compensazione B: | 2.000 m ² |

Il PA assume i seguenti obiettivi generali:

- contribuire a riqualificare la nodalità fondamentale del centro pisognese costituita dal complesso Stazione FNM, nuovo Municipio, attrezzature pubbliche collegate (parcheggi e altre urbanizzazioni secondarie come eventuale Auditorium) e percorsi ciclopedonali a lago
- 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
- cessione di aree finalizzate alla realizzazione del Campus Scolastico dell'infanzia
- realizzazione di spazi e percorsi pedonali di completamento del Lungolago e ricomposizione 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' $I_t(\text{base})$ secondo i criteri di cui al comma 6.40_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 17.700 mc. Nel caso di destinazione ricettiva verrà assentita una quota "una tantum" di 5.000 m^3/m^2 , compresa in tale limite massimo.

Per quanto attiene la slp terziaria si conferma la quota esistente di 550 m^2 con possibilità di incremento del 15%, con i seguenti criteri:

a) 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.

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 m^3 realizzato.

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'edificato 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 m ²
- Aree di compensazione:	6.615 m ²

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 satura, 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.

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.

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 annesso 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.

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.

Schede di simulazione di calcolo

A - STIMA VOLUMETRIE 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 VOLUMETRIE E RISORSE GENERATE DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATU 2 - GRIGNAGHE			
A. Dati urbanistici:			
a) St del comparto soggetto a ATU, di cui:	16.895,00		
Area di concentrazione A	16.895,00		
Area di concentrazione B	-		
b) Aree di compensazione legate al comparto:	5.000,00		
Area di compensazione A	3.020,00		
Area di compensazione B	1.980,00		
Stima Sf (70% di Sup concentrazione)	11.826,50		
TOTALE	21.895,00		
B. Parametri - destinazione residenziale:			
Ut base mq/mq	0,15		
Ut premiale/incentivazione massimo	0,09	60%	
Ut compensazione	0,30		
Ut max	0,29		
It mc/mq	0,88		
It pubblico (se previsto)	-		
C. Dimensionamento:			
Volume base -Vb (mc)	7.602,75		
Volume premiale massimo- Vp (mc)	4.561,65		
Volume di compensazione - Vc (mc)	2.718,00		
Volume massimo - Vmax (mc)	14.882,40		
D. Criteri di assegnazione del volume premiale:			
1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	30%	2.280,83
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	1.140,41
3. Mix residenziale / Edilizia convenzionata	si	15%	1.140,41
		60%	4.561,65
E. Abitanti insediati e dotazioni			
If mc/mc	0,88		
Carico insediativo (abitanti)	99		
Piani	3		
Dotazioni residenziali (mq)	4.465		
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€	250.000,00	

A - STIMA VOLUMETRIE 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	79.300,00	
Area di concentrazione B	79.300,00	
b) Aree di compensazione legate al comparto:	15.498,00	
Area di compensazione A	4.298,00	
Area di compensazione B	11.200,00	
Stima Sf (70% di Sup concentrazione)	55.510,00	
TOTALE	94.798,00	

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	0,66	
Rc		

C. Dimensionamento:

Slp base - Slpb (mq)	31.720,00
Slp premiale massimo-Slpp (mq)	14.274,00
Slp di compensazione - Slpc (mq)	6.199,20
Slp massima - Slpmax (mq)	52.193,20

D. Criteri di assegnazione di slp premiale:

1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	30%	9.516,00
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	4.758,00
			14.274,00

E. Abitanti insediati e dotazioni

If mc/mc	-
Carico insediativo (abitanti)	-
Piani	-
Dotazioni base 100% di Slp	52.193,20
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:			
Reperimento aree per circa 1300 mq per ampliamento campus scolastico			
Cofinanziamento riqualificazione scuola dell'infanzia			
Riqualificazione Lungolago			
B. Dati urbanistici:			
a) St del comparto soggetto a PII, di cui:	10.440,00		
1)AREA PRODUTTIVA-DEPOSITO	6.260,00		
2)AREA A STANDARD DI PRG	2.430,00		
4)AREA EX ENEL - parte destinata a privato	1.750,00		
b) Aree di compensazione	3.300,00		
1) Area di compensazione A (AREA EX ENEL)	1.300,00		
2) Area di compensazione B	2.000,00		
	TOTALE		13.740,00
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)	1,70		
C2. Dimensionamento:			
Volume base -Vb (mc)	6.264,0		
Volume premiale massimo- Vp (mc)	3.132,0		
Volume di compensazione - Vc (mc)	3.300,00		
Volume massimo - Vmax (mc)	12.696,0		
di cui generati da area pubblica	1.458,0		
Quota "una tantum" per destinazione ricettiva (se realizzata)	5.004,0		
Volume massimo predefinito- Vmax (mc)	17.700,0		
C3. Criteri di assegnazione del volume premiale:			
1. Completezza attuazione e dotazioni aggiuntive	si	20%	1.252,80
2. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	939,60
3. Mix residenziale / Edilizia convenzionata	si	15%	939,60
		50%	3.132,00
D1. Parametri - destinazione non residenziale:			
Corrispondente a SIp esistente	550,00		
D2. Dimensionamento:			
Slp esistente (mq)	550,00		
Slp premiale massimo-Slpp (mq)	82,50	15%	
Slp massima - Slpmax (mq)	632,50		
D3. Criteri di assegnazione della slp premiale:			
1. Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	si	15%	82,50
			82,50
E. Abitanti insediati e dotazioni			
Carico insediativo (abitanti)	85		
Dotazioni residenza (mq) di cui 1270 da cedere obbligatoriamente	3808,80		45,00
Dotazioni art.-comm. (mq)	632,50		
Dotazioni aggiuntive (valore opere)	€ 700.000,00		

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:

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

1) Area di compensazione A	6.615,00
----------------------------	----------

St (2,3) computata ai fini del calcolo delle volumetrie premiali

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:			
1) AREA PRODUTTIVA-DEPOSITO	30.490,00		
	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		