



GHISALBA

PROVINCIA DI BERGAMO

allegato

3C

VARIANTE 2017 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N.12 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

NORME ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO VERSIONE DEFINITIVA CON VARIAZIONI

allegato alla delibera C.C. n° **28** del **05/06/2017** di adozione

IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO

IL SEGRETARIO

allegato alla delibera C.C. n° **58** del **16/11/2017** di controdeduzioni
alle osservazioni e di approvazione

IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO

IL SEGRETARIO

pubblicato sul B.U. della regione Lombardia n. in data

IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO

IL SEGRETARIO



ARCHITETTO ALFREDO RONCALLI

Via G. Longo,8 - 24124 Bergamo - tel.035/226757
P.iva. 02297860161 - C.F. RNC LRD 64H06 A794E
Ord. architetti di Bg n.1165 - email alfronca@gmail.com

Documento di Piano – DdP

NORME DI ATTUAZIONE CON MODIFICHE

INDICE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	
capo I	PRINCIPI E NORME GENERALI	
art. 1	Finalità del Documento di Piano	5
art. 2	Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano	5
art. 3	Efficacia ed attuazione del Documento di Piano	6
art. 4	Ambito di applicazione - Difformità e contrasti tra disposizioni	6
art. 5	Elaborati del Piano di Governo del territorio	7
art. 6	Elaborati del Documento di Piano	7
art. 7	Allineamento alle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale	8
art. 8	Rapporto del Documento di Piano come il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR)	8
art. 9	Indicatori per la Valutazione Ambientale del PGT	9
art. 10	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	10
art. 11	Obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT	10
art. 12	Norme Generali	12
TITOLO II	AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	
Capo I	DISCIPLINA GENERALE	
art. 13	Individuazione degli ambiti di trasformazione	13
art. 14	Perequazione e compensazione urbanistica	13
art. 15	Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori	13
art. 16	Modalità di verifica nei Piani Attuativi	14
art. 17	Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le Aree di Trasformazione	15
art. 18	Disposizioni per l'attuazione parziale delle previsioni per le aree di trasformazione	15
art. 19	Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le aree destinate a servizi all'interno delle aree di trasformazione	15
art. 20	Aree di Trasformazione in ambito agricolo	16
art. 21	Progetto di suolo – Schede Aree di Trasformazione	16
art. 22	Elementi prescrittivi e indicativi delle schede grafiche	17
art. 23	Parametri urbanistici – modalità per il riconoscimento degli elementi premiali	18
art. 24	Specifiche Commerciali	18
art. 25	Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale	19
art. 26	Componente geologica del PGT	19
capo II	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
art. 27	Campo di applicazione e classificazione	20
	Ambito di riqualificazione urbanistica	
art. 28	Riqualificazione dei margini urbani residenziali	20
	Ambito ambientale di conservazione e riqualificazione	
art. 29	Ambito naturalistico del fiume Serio	22
art. 30	Ambito di compensazione – Corridoio ecologico	23
art. 31	Ambito di compensazione – Area Cava	24
art. 32	Ambito dei grandi parchi Urbani	25

capo III	CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE		
art. 33	Aree di trasformazione (AT)		26
art. 34	AT1	area residenziale di via Portico Nuovo	27
art. 35	Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)		29
art. 36	ATps1	area residenziale est di via portico Nuovo	29
art. 37	Aree di trasformazione Pubbliche (ATp)		31
art. 38	ATp1	Scuola dell'Infanzia e Nido	31
art. 39	ATp2	Residenza Sanitaria Assistenziale - RSA	33
art. 40	Aree di trasformazione Confermate (ATc)		35
art. 41	ATc1	Area produttiva 1 sud-est via sp 498 "Soncinese"	35
art. 42	ATc2	Area produttiva 2 sud-est via sp 498 "Soncinese"	37
art. 43	ATc3	area produttiva nord via sp 498 "Soncinese"	39
art. 44	ATc4	area residenziale via Francesca /via Provinciale	41

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I PRINCIPI E NORME GENERALI

art.1 Finalità del Documento di Piano

Il Documento di Piano è la parte del Piano di Governo del Territorio destinata a indirizzare le modalità di intervento nelle parti del territorio oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia, così come individuate nella "Tavola di sintesi" del PGT.

La finalità del Documento di Piano è duplice:

- restituire la dimensione strategica del Piano di Governo del Territorio, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo;
- individuare gli Ambiti di trasformazione determinando per ciascuna gli obiettivi, i parametri dimensionali, le vocazioni funzionali, le eventuali prescrizioni da specificare in sede attuativa.

art.2 Principi e criteri ispiratori del Documento di Piano

La disciplina urbanistica del PGT governa il territorio del Comune di Ghisalba ispirandosi a:

- a al principio della perequazione urbanistica che prevede forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni
- b tutela della memoria storica e del paesaggio attraverso la salvaguardia del patrimonio storico, artistico ed ambientale e la difesa degli elementi del paesaggio
- c la sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche, prevedendo ove possibile azioni di riduzione del consumo delle risorse e del suolo
- d al principio della copianificazione, che caratterizza la natura delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore
- e la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale

In particolare il Documento di Piano definisce:

- I il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- II il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- III l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

Sulla base degli elementi sopra riportati il Documento di piano:

- a individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
- e individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela

ambientale, paesaggistica, storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili; f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

f) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

art.3

Efficacia ed attuazione del Documento di Piano

La legge Regionale 12/05 stabilisce che "Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli art. 8 (comma 3) pertanto i contenuti del DdP non costituiscono prescrizioni immediatamente operanti sulle tutele e sulle trasformazioni del territorio. Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

I criteri Normativi di seguito elencati devono essere assunti come disposizioni rivolte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani e degli atti di programmazione negoziata in attuazione del DdP sulla base degli obiettivi generali del PGT e degli obiettivi specifici individuati per ogni ambito di trasformazione. Gli obiettivi specifici sono indicati nella scheda di Insediabilità che definisce le modalità di attuazione, i limiti quantitativi ed i margini di discrezionalità entro cui la fase attuativa può agire in ragione alle singole peculiarità dei luoghi.

Il Documento di Piano si attua mediante piani attuativi o Permessi di Costruire convenzionati. I piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono soggetti a parere da parte della Commissione Paesaggio.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

art.4

Ambito di applicazione – Difformità e contrasti tra disposizioni

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Le prescrizioni, gli indici e i parametri indicati nella Normativa specifica per gli ambiti strategici, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del PGT, fatte salve le prevalenze direttamente disposte dalla legge

La prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

art.5

Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio

art.6

Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Il documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione

DdP 1.1	QUADRO RICOGNITIVO	SCALA INTERCOMUNALE – Sistema Ambientale - Sistema Infrastrutturale e Servizi di interesse generale
DdP 1.2	QUADRO RICOGNITIVO	SCALA INTERCOMUNALE – Estratti PTCP
DdP 1.3	QUADRO RICOGNITIVO	FORME FISICHE – PTC Parco Serio
DdP 1.4	QUADRO RICOGNITIVO	FORME FISICHE – Analisi funzionale del tessuto urbano
DdP 1.5	QUADRO RICOGNITIVO	FORME FISICHE – P.R.G. vigente
DdP 1.6	QUADRO RICOGNITIVO	FORME FISICHE – Attuazione PRG vigente - Ricognizione Ambiti di Trasformazione (PR, PL attuati - in previsione)
DdP 1.7	QUADRO RICOGNITIVO	Istanze della cittadinanza

DdP 2.1	QUADRO CONOSCITIVO	CARTA DELL'USO DEI SUOLI (1:5.000)
DdP 2.2	QUADRO CONOSCITIVO	CARTA DEL PAESAGGIO (1:5.000)
DdP 2.3	QUADRO CONOSCITIVO	TAVOLA DELLA MOBILITA' – Rete viabilità e mobilità dolce (1:5.000)
DdP 2.4	QUADRO CONOSCITIVO	ASSETTO GEOMORFOLOGICOLOGICO (1:5.000)
DdP 2.5	QUADRO CONOSCITIVO	CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (1:5.000)
DdP 2.6	QUADRO CONOSCITIVO	CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO (1:5.000)
DdP 2.7	QUADRO CONOSCITIVO	CRITICITA' POTENZIALITA' (1:5.000)

DdP 3.1	QUADRO STRATEGICO	CARTA degli SCENARI di TRASFORMAZIONE (1:5.000)
DdP 3.2	QUADRO STRATEGICO	CARTA degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE (1:5.000)

TAVOLE ALLINEAMENTO PGT CON PTCP

DdP 4.1	QUADRO STRATEGICO	TAVOLA AZZONAMENTO PRG VIGENTE CON INDICAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI (1:10.000)
DdP 4.2	QUADRO STRATEGICO	CLASSIFICAZIONE SUPERFICI: URBANIZZATE, STANDARD, AGRICOLE VINCOLATE (1:10.000)
DdP 4.3	QUADRO STRATEGICO	TAVOLA DI RAFFRONTO DELLE AREE AGRICOLE DEL PGT ADOTTATO CON LE ZONE E DEL PRG

DdP 4.4	QUADRO STRATEGICO	VIGENTE E CON GLI AMBITI AGRICOLI DEL PTCP (1:10.000) TAVOLA DI RAFFRONTO DELLE PREVISIONI DEL PGT ADOTTATO CON LE INDICAZIONI DEL PTCP di cui agli elaborati costitutivi (1:10.000)
Tavole:	4.4.a 4.4.b 4.4.c 4.4.d	E1 Suolo e Acque; E2 Paesaggio e Ambiente; E3 Infrastrutture per la mobilità; E4 Organizzazione del territorio e sistemi insediativi).

DOCUMENTO di PIANO (Corredato da schede di trasformazione e da criteri e modalità di programmazione degli scenari) (Relazione di Piano e Norme Attuazione)

Fanno inoltre parte integrante del Documento di Piano:

- lo Studio geologico del piano;
- gli strumenti di settore vigenti e le loro specifiche indicazioni normative.

art.7

Allineamento alle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

I Piani urbanistici di livello sovracomunale ai quali il presente PGT fa riferimento sono:

- il PTPR, così come approvato dalla Regione Lombardia e attualmente vigente e le sue successive modificazioni e integrazioni;
- il PTCP della Provincia di Bergamo.

Il PGT inoltre dovrà recepire i contenuti prescrittivi del Piano di indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Bergamo sia per quanto concerne gli aspetti di natura agro forestale, sia per i contenuti che si porranno come Piano di Settore del PTCP.

Gli elementi delle discipline sovracomunali prescrittivi e prevalenti sia di livello normativo che di livello previsionale cartografico sono stati esaminati nell'ambito della predisposizione del PGT e la disciplina del Piano risulta conforme ed in linea a tali elementi.

Al fine di una generale conformità degli elaborati del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole le presenti norme confermano comunque la assoluta prevalenza sui contenuti degli atti del PGT di tutte le previsioni prescrittive dei Piani sopra elencati, al punto che l'eventuale presenza di elementi in contrasto non ne consente l'attuazione, dovendosi fare riferimento alle norme e alla cartografia della pianificazione sovracomunale.

Allo stesso modo l'entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani suddetti o di nuove previsioni edificatorie di livello sovracomunale, ed in particolare delle previsioni relative all'adeguamento del PTCP della Provincia di Bergamo agli artt. 15 e 18 della LR 12/2005, prevalgono di diritto, per le parti prescrittive, sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

art.8

Rapporto del Documento di Piano come il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR)

Il Piano di Governo del Territorio si compone di tre atti:

- il Documento di Piano (DdP);
- il Piano delle Regole (PdR);
- il Piano dei Servizi (PdS).

La suddivisione in questi tre atti è diretta a disciplinare con maggior coerenza il governo del territorio secondo esigenze di carattere primariamente strategico, rappresentate nel Documento di Piano, il quale deve porsi come obiettivo di riferimento con la prerogativa di flessibilità per gli altri due atti che hanno invece il compito di declinare oltre che indirizzi, anche prescrizioni e norme che incidono sui dei diritti edificatori privati.

Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi deve garantire la traduzione degli obiettivi di piano armonizzando gli insediamenti con il progetto dei servizi pubblici.

Il Piano dei Servizi deve inoltre garantire :

- il raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi
- l'individuazioni un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato nel Pds
- la realizzazione di edilizia bioclimatica ovvero perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica garantendo la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.

Questi Piani, pur costruiti in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono costantemente interagire attraverso il filtro della coerenza con il Documento di Piano.

Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.

art.9

Indicatori per la Valutazione Ambientale del PGT

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

Primo step della fase valutativa è rappresentata dall'individuazione e dichiarazione dei criteri di compatibilità ambientale da utilizzare a supporto della stima degli effetti ambientali delle azioni di piano.

Il fulcro della VAS consiste infatti nel valutare la sostenibilità ambientale delle scelte e degli interventi previsti nel piano e nel definire interventi di mitigazione e compensazione per le ripercussioni ambientali delle azioni pianificatorie.

Criteri di sostenibilità:

1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili
2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
3. Conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche degli habitat e dei paesaggi
4. Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi /inquinanti
5. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali
6. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche
7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale
8. Protezione dell'atmosfera
9. Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile
10. Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale

Sulla base delle considerazioni espresse, per la presente VAS sono stati riconosciuti i seguenti criteri ambientali di compatibilità del PGT.

Tematica ambientale

Criteri di compatibilità del PGT

Tematica energetica

- minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione)
- risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali);

Tematica smaltimento rifiuti, bonifiche di siti inquinati, spandimento reflui in agricoltura

- corretta gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati;
- tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura;

Tematica rischio di incidentalità Rilevante

- riduzione delle situazioni a rischio per la salute e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica);

Tematica inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso

- contenimento inquinamento acustico;
- contenimento inquinamento elettromagnetico;
- contenimento inquinamento luminoso;

Tematica geologica, idrogeologica, idrografica

- uso sostenibile della risorsa suolo;
- tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee;

Tematica paesaggistica, architettonica, culturale,

agro-floro-faunistica e degli ecosistemi	- conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale; - tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali;
Tematica atmosferica	- contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria

art.10

Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art.1 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica, oltre ad ottemperare alle norme igienico-sanitarie.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione vegetazionale, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale.

art.11

Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del comune di Ghisalba, con riferimento ad un arco temporale decennale, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni:

- Numero massimo di 978 nuovi abitanti da insediare negli Ambiti di Trasformazione, comprensivi degli ambiti che operano su previsioni insediative già presenti nel PRG previgente; di questi 789 conseguono ad interventi di riconversione modificazione/integrazione di previsioni già presenti nel PRG previgente e 189 abitanti circa si riferiscono ad ambiti di nuova previsione.

Le nuove famiglie insediabili in ambiti di trasformazione (comprese le premialità e le compensazioni) sono circa 355.

Al termine del quinquennio, come previsto dalla L.R. 12/05, gli obiettivi del Documento di Piano dovranno essere rivisti ed aggiornati.

AT - ATps - ATp - ATc	Servizi di Piano	Residenze di piano	Residenziali e Residuo di PRG	Produttivi di Piano	Produttivo Residuo di PRG	Ab. Teorici
AT - AREE DI TRASFORMAZIONI						
AT1 - Area via Portico Nuovo		6.660,00				133,20
		6.660,00	0,00	0,00	0,00	133,20
ATps - AREE DI TRASFORMAZIONI CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE						
ATps1- Area est via Portico Nuovo		1.900,00	400,00			46,00
		1.900,00	400,00	0,00	0,00	46,00
ATp - AREE DI TRASFORMAZIONI						
ATp1- Scuola dell'Infanzia e Nido	2280					0,00
ATp2- RSA	9080					0,00
	9080	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ATc - AREE DI TRASFORMAZIONI CONFERMATE						
ATc1- Area Produttiva 1 sud-est SP 498					32.100,00	0,00
ATc2- Area Produttiva 2 sud-est SP 498					7.000,00	0,00
ATc3- Area Produttiva nord SP 498					4.700,00	0,00
ATc4- Area di via Francesca/Provinciale			3.500,00			70,00
		0,00	3.500,00	0,00	43.800,00	70,00
CREDITI VOLUMETRICI						
Area crediti volumetrici (Acv)		900,00				18,00
		900,00	0,00	0,00	0,00	18,00
PL IN ATTUAZIONE						
pl N9 "VIA VITEVECCHIA"			3.580,33			71,61
pl N10			960,33			19,21
pl N12 "VIA ADIGE"			1.646,00			32,92
pl "BOSIS LUCIANO" via Adda			250,00			5,00
pl "VIA PRIVATA"			390,41			7,81
pl "BORSELLINO"			528,33			10,57
pl "PORTICO NUOVO"			3.292,94			65,86
pl N3 "PETRARCA"			140,90			2,82
pl N12			9.683,33			193,67
PL "SP 122 FRANCESCA"					66.181,00	0,00
PZ PIANO DI ZONA			1.918,33			38,37
PL N.11 "CASATI"			1.500,00			30,00
PL N.8 "VIA VITEVECCHIA"			833,33			16,67
PL N.4 "VIA GHIDINI"			2.000,00			40,00
PL N. 5			733,33			14,67
PL N. 10 "TESTA"			4.733,33			94,67
PL "MICHELI"			1.166,67			23,33
PL "BELLOLI"					7.000,00	0,00
PL "LEVATE"			1.000,00		19.407,00	20,00
PII "VIA TRENTO"			1.200,00			24,00
		0,00	35.557,56	0,00	92.588,00	711,15
mq. slp	11360	9.460,00	39.457,56	0,00	136.388,00	978,35
ab. teorici	/	189,20	789,15	/	/	978,35

art.12

Norme Generali

Non costituiscono variante al Documento di Piano le modifiche alle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione che comportino una diversa perimetrazione dell'ambito proposto e purchè tali modifiche non incidano sulla rete ecologica. Tali modifiche possono essere apportate esclusivamente per facilitare l'attuazione delle previsioni degli Ambiti di trasformazione in ordine al raggiungimento degli obiettivi di carattere pubblico, e per una maggiore aderenza delle previsioni con l'assetto fondiario dei soggetti deputati alle trasformazioni.

Ogni variazione delle previsioni contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione (parametri dimensionali per i piani attuativi, vocazione funzionale e usi, disposizioni per i piani attuativi e criteri di negoziazione) deve essere approvata dal Consiglio Comunale e non comporta variante al Documento di Piano.

La modifica degli obiettivi di intervento individuati e definiti per ciascun Ambito di Trasformazione comporta una variante al Documento di Piano e dovrà seguire le procedure di legge.

L'individuazione di nuovi Ambiti di trasformazione comporta una variante al Documento di Piano e dovrà seguire le procedure di legge.

TITOLO II

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

capo I **DISCIPLINA GENERALE**

art.13 **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Gli Ambiti di trasformazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio prevede una trasformazione urbanistica che porterà alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti.

Relativamente a questi ambiti le Indicazioni per la pianificazione attuativa stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza degli interventi singoli rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare del Documento di Piano.

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, AT, ATps, ATp, ATc, le Aree di Trasformazione, sulle tavole:

DdP 3.1	QUADRO STRATEGICO	CARTA degli SCENARI di TRASFORMAZIONE (1:5.000)
DdP 3.2	QUADRO STRATEGICO	CARTA degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE (1:5.000)

e le classifica con apposita normativa al presente capo III - elenco delle aree di trasformazione

art.14 **Perequazione e compensazione urbanistica**

Il Documento di Piano promuove un modello perequativo-compensativo; gli Ambiti di Trasformazione seguiranno i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2) in modo da salvaguardare il principio di equità e uniformità nel rispetto della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

Tale strumento è utilizzato per quegli ambiti specifici, di rilevanza strategica, dove l'Amministrazione Comunale prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici. In questo caso, ogni area interessata da previsione di servizi, produce diritti edificatori che "atterrano" in aree di trasformazione definite Aree di atterraggio prioritarie. (Ap).

Analogamente lo strumento perequativo determina le modalità per l'utilizzo di crediti edilizi utilizzabili in parti del territorio comunale specificate nell'attribuzione dei crediti.

Fanno parte di questa seconda casistica i crediti edilizi derivanti dai seguenti Ambiti:

- Area 2 della scheda di PdS n. 23 viene attribuito un credito di 900 mq di slp nell'area localizzata nell'Ambito residenziale consolidato posto ad est della via Provinciale 498 (nel rispetto del RC, h di piano) con quote singole max di 300 mq di slp

Nell'eventualità che il sopra citato strumento perequativo - compensativo non segnali adeguata soluzione tra la parte cedente e la parte acquirente dei crediti virtuali, l'A.C. potrà sempre valutare l'opportunità di procedere attraverso le modalità espropriativi dei terreni assoggettati a previsioni di attrezzature o servizi pubblici. In tal caso gli oneri derivanti da tale attività espropriativi saranno posti a carico dell'operatore dell'AT ad essa collegato.

art.15 **Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e i proprietari di lotti edificabili o parzialmente edificabili, nei casi evidenziati dal presente documento, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate.

Per quei casi ove il piano dei servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e il documento di piano non esplicita lo strumento della compensazione, i proprietari dei terreni in oggetto possono richiedere all'AC, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire i diritti edificatori derivanti dalle aree considerate o su immobili della stessa proprietà (fino ad un massimo di 150 mq. di slp) o su altri terreni; i predetti diritti edificatori attribuiti in compensazione sono comunque liberamente commerciabili.

I terreni oggetto di trasferimento (di immissione dei diritti altrove maturati) sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione e/o delle aree di atterraggio e possono essere:

- terreni di proprietà pubblica (aree di atterraggio);

• terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del credito edilizio ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto di credito edilizio.

Al fine di attuare una corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

art.16

Modalità di verifica nei Piani Attuativi

I Piani Attuativi dovranno raggiungere obiettivi di qualità architettonica, urbanistica ed economica. I Piani Attuativi saranno valutati dall'Amministrazione comunale attraverso una griglia di valutazione che comprende i cinque principi di sostenibilità.

La finalità della griglia di valutazione è quella di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento di trasformazione in relazione alla qualità urbana in generale, alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità, sostenuto, sempre, dall'equilibrio dei rapporti economici tra investimento e obiettivo.

I principio - Coerenza con gli obiettivi strategici del Documento di Piano

Ogni proposta di Piano Attuativo deve essere coerente con gli obiettivi del quadro strategico del Documento di Piano; deve perciò concorrere all'ottenimento di tali obiettivi sia per quanto riguarda la localizzazione ed estensione territoriale della proposta sia rispetto alle trasformazioni urbanistiche attese.

I Piani Attuativi dovranno, comunque, essere coerenti e non in contrasto con gli obiettivi e i principi fondamentali del presente Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché con i criteri paesaggistici ambientali e naturali.

II principio - Coerenza con l'Area di Trasformazione di riferimento ed il contesto urbano

La Proposta del Piano Attuativo deve allinearsi ai principi ed obiettivi dell' Area di Trasformazione, in particolare dovrà dimostrare la sostanziale compatibilità rispetto ai seguenti temi:

- Assetto morfologico e tipologico;
- Disegno del progetto di spazi pubblici – progetto di suolo;
- Parametri urbanistici-dimensionali
- Prescrizioni della scheda di insediabilità
- Funzioni insediate

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche se rappresentano solo la realizzazione della prima fase funzionale di un progetto più ampio ed articolato

III principio - Assunzione dei principi di sostenibilità ambientale

La proposta di Piano Attuativo dovrà prevedere modelli di organizzazione spaziale orientati a correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, interpretando progettualmente i seguenti concetti:

- miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- varietà tipologica delle unità edilizie;
- tutela dell'ambiente naturale e proposte di carattere ecologico (adozione di un approccio ecologico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di consumo di suolo, controllo della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità)

Le proposte devono perseguire uno sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, in base ai principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica.

IV principio – coerenza con gli indicatori Vas e relativo sistema di monitoraggio

Gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio dovranno essere coerenti con le indicazioni fornite nel documento ottenuto dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano.

I Piani Attuativi dovranno pertanto prendere atto delle indicazioni contenute nell'art. *Degli Ambiti di Trasformazione* del Rapporto Ambientale della VAS, nella parte relativa alle norme di mitigazione - compensazione dei singoli Ambiti di Trasformazione, nonché degli indicatori di qualità per il monitoraggio, previsti del citato Rapporto Ambientale

V principio – attuazione degli elementi premiali

Il Piano Attuativo può proporre uno o più fra gli elementi premiali che di seguito vengono descritti:

- cessione all'A.C. delle aree di intervento quali aree di atterraggio di crediti edilizi esterni
- cessione di standards in misura superiore a quello stabilito.
- Realizzazione di standards di qualità

In questo caso l'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di incrementare i parametri urbanistici previsti nella Scheda di Progetto dell'Area di Trasformazione, a seconda dei casi, nel limite massimo previsto dall'art. 11 comma 5 della legge regionale 12/2005.

L'Amministrazione comunale valuterà caso per caso l'opportunità dell'applicazione delle premialità.

Le modalità di riconoscimento degli elementi premiali sono descritte nel successivo articolo 23.

art.17

Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le Aree di trasformazione

Le previsioni delle schede grafiche possono essere modificate solo mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato fermo restando il rispetto degli obiettivi e dei parametri dimensionali complessivi; è sempre obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo quando si propongono modifiche sostanziali alle previsioni delle schede per le aree di trasformazione contenute nelle presenti norme.

La possibilità di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano, ed in particolare alle schede contenute nelle presenti norme, mediante Permesso di Costruire Convenzionato è consentita solo in assenza di modifiche sostanziali alle previsioni planimetriche.

Qualora l'intervento non rispetti gli obiettivi enunciati all'interno della scheda l'Amministrazione Comunale, con Delibera motivata di Giunta, può rendere obbligatoria la redazione di Piano Attuativo. La finalità di rendere obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo è quella di verificare la corrispondenza stessa dell'intervento con gli obiettivi generali sottesi all'individuazione dell'area di trasformazione all'interno del Documento di Piano.

Qualora non sia possibile realizzare unitamente la proposta planivolumetrica, il Piano Attuativo potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascun stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standards urbanistici.

art.18

Disposizioni per l'attuazione parziale delle previsioni per le aree di trasformazione

L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:

- a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato previa la stipula di convenzione urbanistica e la formazione di apposito atto d'obbligo.
- A seguito di accordo parziale tra i proprietari. I Piani Attuativi o i o Permessi di Costruire convenzionati possono in questo caso non ricomprendere l'intero perimetro dell'Area di Trasformazione. In tal caso spetta al Dirigente o al Responsabile di Servizio con apposito Provvedimento e alla Giunta Comunale definire l'Ambito minimo e lo strumento di attuazione da adottare, in coerenza con gli obiettivi indicati dal Documento di Piano per ciascuna area. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, proquota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito. Ciascun ambito dovrà inoltre prevedere una quantità minima di aree per servizi e attrezzature pubbliche da rapportare al volume o alla slp edificabile e proporzionale all'area totale per servizi e attrezzature pubbliche previsti per l'intera area di trasformazione. Non è consentita in alcun caso la monetizzazione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche che devono quindi essere completamente recuperate e cedute.

Nel caso di interventi parziali, questi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede, con le seguenti ulteriori limitazioni:

- superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno un'area di concentrazione volumetrica;
- deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- deve essere garantita la realizzazione della volumetria o slp residua da realizzare negli interventi successivi.

art.19

Disposizioni per l'attuazione delle previsioni a servizi all'interno delle aree di trasformazione

L'acquisizione delle Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione avviene contestualmente alla stipula della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo.

L'Amministrazione comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

In sede di convenzione verranno precisate le modalità realizzative di eventuali parcheggi pubblici o di uso pubblico ovvero di eventuali aree a verde attrezzato nelle aree di trasformazione.

All'interno delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche i Piani Attuativi, se non diversamente definiti nelle specifiche schede di insediabilità, devono garantire la quota minima di standard come di seguito specificato.

L'A.C. ha la facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora all'interno del Piano Attrattivo non si raggiunga lo standard minimo.

Gli standards minimi sono così determinati:

Residenze – R	minimo 26 mq./50 mq. slp
Insedimenti Produttivi – P	10% della slp
Attività direzionali e ricettive – D-R	100% della slp. di cui la metà a parcheggio
Esercizio di vicinato	100% della slp. di cui la metà a parcheggio (vedasi quanto specificato al titolo4 PdR)

Al fine del dimensionamento del Piano dei Servizi (PdS) il parametro di Standards (26 mq./ab residenziale e 10% produttivo) si intende così ripartito tra verde e parcheggio:

- verde 70%
- parcheggio 30%

In fase di attuazione del Piano dei Servizi (PdS) e/o di approvazione dei Piani Attuativi, tali quote verranno dettagliate in relazione alle effettive necessità.

art.20

Aree di Trasformazione in ambito agricolo

Ai sensi dell'art. 2. Bis dell'art. 43 della L.R. 12/05 le Aree di Trasformazione che con la realizzazione degli interventi previsti sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata nel 5 per cento (5%), da destinare agli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità previsti nel piano dei servizi.

art.21

Progetto di suolo - Schede AT , ATps, ATp, ATc

“Il progetto di suolo descrive progettualmente gli indirizzi ed i criteri di progetto con i quali si devono organizzare gli interventi sugli spazi pubblici. Tali indirizzi sono esemplificati in apposita Tavola di Piano (Tav. 2.2 PdS) e nelle schede di riferimento delle singole AT (Aree di Trasformazione) e ATps (Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche), ATp (Aree di Trasformazioni pubbliche), ATc (Aree di Trasformazione confermate). In essa sono precisati i rapporti spaziali e le indicazioni strutturali utili per la definizione coerente dei successivi progetti esecutivi e pertanto da ritenersi non prescrittivi.

Come tali gli indirizzi proposti sono indicativi e suscettibili di maggior definizione nella sede progettuale esecutiva nel rispetto dei principi legati alla visione di insieme degli interventi rintracciabile nella tavola di Progetto di Suolo soprammenzionata. Ogni proposta di modifica delle indicazioni in essa contenuta dovrà dimostrare e motivare il migliore livello qualitativo urbano ottenibile attraverso la nuova soluzione.”

art. 22

Elementi prescrittivi e indicativi delle schede grafiche

Di seguito si evidenziano i simboli grafici che vengono utilizzati per la composizione delle schede riferite alle aree di trasformazione.

-  filare di alberi
-  percorso ciclo-pedonale
-  arbusteto - siepatura
-  aree adibite a parcheggio
-  aree connettive/distributive parcheggio
-  aree a verde attrezzato
-  piazze - pavimentazioni urbane
-  formazione boschiva
-  superficie coperta
-  inviluppo edificabile
-  allineamenti obbligatori
-  accesso carrale
-  fronte commerciale
-  passaggio coperto/portico
-  numero piani
-  obbligo sistemazione nodo viario
-  cono visivo

art. 23

Parametri urbanistici minimi e massimi – modalità per il riconoscimento degli elementi premiali

Il DdP attribuisce ad alcuni ambiti di trasformazione (AT – ATps) un valore minimo ed un valore massimo per i parametri urbanistici di riferimento. Il conseguente piano attuativo, quale atto di conformazione dei diritti edificatori, potrà ordinariamente proporre interventi dimensionati applicando i parametri minimi a cui far corrispondere standards e servizi minimi di cui al precedente art. 19.

Il medesimo piano attuativo potrà proporre interventi dimensionati applicando parametri superiori a quello minimo sino al raggiungimento di quello massimo solo se accompagnati da previsioni di elementi premiali che sostanzino il maggior interesse pubblicistico introdotto dalla trasformazione. Al fine di regolare la applicazione di tale modalità si considerano come elementi premiali i seguenti:

- cessione all'A.C. del 10% delle aree di intervento quali aree di atterraggio di diritti edificatori esterni (o equivalente percentuale di slp)
- cessione di standards in misura superiore al 50% rispetto a quelli minimi di cui all'art. 19.
- Realizzazione di standards di qualità in misura pari agli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento.

L'Amministrazione comunale valuterà la possibilità di riconoscere e dimensionare l'esatta quantità edificatoria aggiuntiva, in presenza di tali elementi premiali, al momento dell'approvazione dei singoli piani attuativi e tenuto conto dell'interesse pubblico derivante.

art. 24

Specifiche Commerciali

Il Comune di Ghisalba, paese di forte connotazione agricola, solo recentemente ha sviluppato potenzialità industriali commerciali con la realizzazione di Piani di Lottizzazione localizzati nella parte nord prevalentemente a ridosso della strada di grande comunicazione identificata come la Sp 122 "Francesca".

La situazione aggiornata degli edifici a carattere commerciale esistenti è stata sintetizzata nella scheda L8.2 del Piano dei Servizi (PdS) con apposita tabella che definisce la tipologia commerciale e la superficie di vendita. Tali edifici sono stati identificati e rappresentati graficamente nella Tavola "PdR 6 – Componente Commerciale di Piano" nel Piano delle Regole.

Analizzando l'attuale situazione commerciale emergono le seguenti considerazioni:

- *esercizi di vicinato (ESV)*: la situazione, anche in riferimento alla tipologia merceologica, è da ritenersi stabile e sufficiente ad offrire i servizi diversificati a cui la tipologia commerciale di vicinato è deputata;
- *media struttura di vendita (MSV)*: attualmente è costituita da n. 9 unità di cui :
 - o n. 3 localizzate nel tessuto urbano consolidato residenziale di cui realmente solo una può definirsi media struttura (LD Market);
 - o n. 1 localizzate nel tessuto produttivo nella parte nord del paese sulla s.p. 498;
 - o n. 5 localizzate nel tessuto commerciale ubicate in prossimità della strada sp. 122 "Francesca" e della sp. 498 "Soncinese"
- *grande struttura di vendita (GSV)*: non vi sono grandi strutture di vendita sul territorio di Ghisalba.

Il Piano di Governo del Territorio si pone l'obiettivo strategico di implementare in modo armonico le varie tipologie e strutture commerciali al fine di ottenere un duplice risultato: in prima istanza ampliare l'offerta dei servizi alla cittadinanza soprattutto nella parte centrale e residenziale del paese e dall'altra di confermare la vocazione commerciale nella parte sud riferita all'ambito prospiciente la Sp 122 "Francesca".

Pertanto oltre a confermare specificatamente le strutture commerciali esistenti (scheda L8.2 del Piano dei Servizi) si prevede:

esercizi di vicinato (ESV): possibilità di insediamento di nuovi esercizi in tutto il tessuto urbano consolidato e nelle aree di trasformazioni residenziali (AT e ATps), in osservanza alla programmazione insediativa della qualità commerciale.

media struttura di vendita (MSV): conferma delle medie strutture esistenti e le seguenti nuove previsioni:

- massimo n. 2 nuove medie strutture con tipologia alimentare e non con localizzazione all'interno del tessuto urbano consolidato con dimensioni di superficie di vendita (SV) massima di mq. 500
- nel tessuto produttivo consolidato, in termini generali, la media struttura di vendita è resa compatibile previa negoziazione ed in relazione alle necessità produttive delle realtà insediate in osservanza all'eventuale programmazione di settore commerciale.
- All'interno del tessuto produttivo in attuazione l'attività commerciale è resa compatibile solo per la vendita dei prodotti di propria produzione e per una superficie di vendita di massimo mq. 150, fatto salvo quanto stabilito nelle convenzioni stipulate.

Gli insediamenti di MSV – Media Struttura di Vendita,– sono attuabili solo in osservanza alla programmazione di settore ed in modo esclusivamente negoziato. Eventuali estensioni dimensionali possono essere valutate nella programmazione di settore commerciale.

grande struttura di vendita (GSV): sono da intendersi escluse e comunque attuabili solo attraverso l'attuazione di Programmi Integrati d'Intervento - PII

Le azioni strategiche dello sviluppo commerciale sopra riportate sono disciplinate in modo generico nel Piano delle Regole al Titolo IV capo I - Norme sulle attività commerciali - **da ritenersi come periodo transitorio sino all'approvazione del nuovo strumento di Settore - Piano per lo Sviluppo Commerciale** - come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, dalle modalità attuative ed indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n. 8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008.

art. 25

Destinazioni d'uso specifiche vietate nell'intero territorio comunale

Sono vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
- impianti di produzione energia elettrica per la produzione;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici;
- industrie per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- impianti per il trattamento di rifiuti.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati ma temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono ubicate.

art. 26

Componente geologica del PGT

Gli elaborati dello studio geologico di dettaglio del territorio comunale, nonché quelli relativi alla valutazione sismica e lo studio del "Reticolo idrico minore" sono assunti come parte integrante e costituiva del presente PGT.

In tal senso la relativa normativa di attuazione è da considerarsi integrativa delle presenti norme ad ogni effetto operativo e giuridico.

capo II **DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

- art. 27 **Campo di applicazione e classificazione**
 Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua, nelle tavole DdP 3.1 e DdP 3.2 gli ambiti e le aree di trasformazione.
 Nelle suddette tavole sono riportati:
 - la "localizzazione" dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del Documento di Piano;
 - un insieme di indicazioni grafiche finalizzate a definire lo schema di assetto urbanistico di massima dell'area, gli ambiti di localizzazione preferenziale degli edifici, la rete viaria, le aree da riservare a servizi e attrezzature pubbliche, un insieme di specifiche di carattere morfologico con i contenuti e le caratteristiche che rappresentano elementi prescrittivi e indicativi della cartografia di piano.

Vengono di seguito classificati:

Ambito produttivo di riqualificazione

Riqualificazione dei margini urbani residenziali

Ambito ambientale di conservazione e riqualificazione

Ambito naturalistico del fiume Serio
 Ambito di compensazione – Corridoio ecologico
 Ambito di compensazione – Area Cave
 Ambito dei grandi Parchi Urbani

Ambito di riqualificazione urbanistica

- art.28 **Riqualificazione dei margini urbani residenziali**

Obiettivo

Riqualificazione delle aree con la parziale possibilità di cambio di destinazione d'uso da monofunzione agricola a prevalente residenziale terziario direzionale e commerciale nel limite degli esercizi di vicinato. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali.

Riqualificazione architettonica del fronte urbano verso le vie pubbliche.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:	0,35 - 0,45 mq/mq
Destinazione d'uso:	Attività residenziale Max 20% Attività terziarie/direzionali/commerciale

Servizi pubblici minimi

La definizione complessiva degli standard da cedere, dei servizi da realizzare saranno stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

Prescrizioni specifiche

La definizione delle quantità complessive degli insediamenti ed i loro usi specifici avverrà in sede di conformazione del piano attuativo.

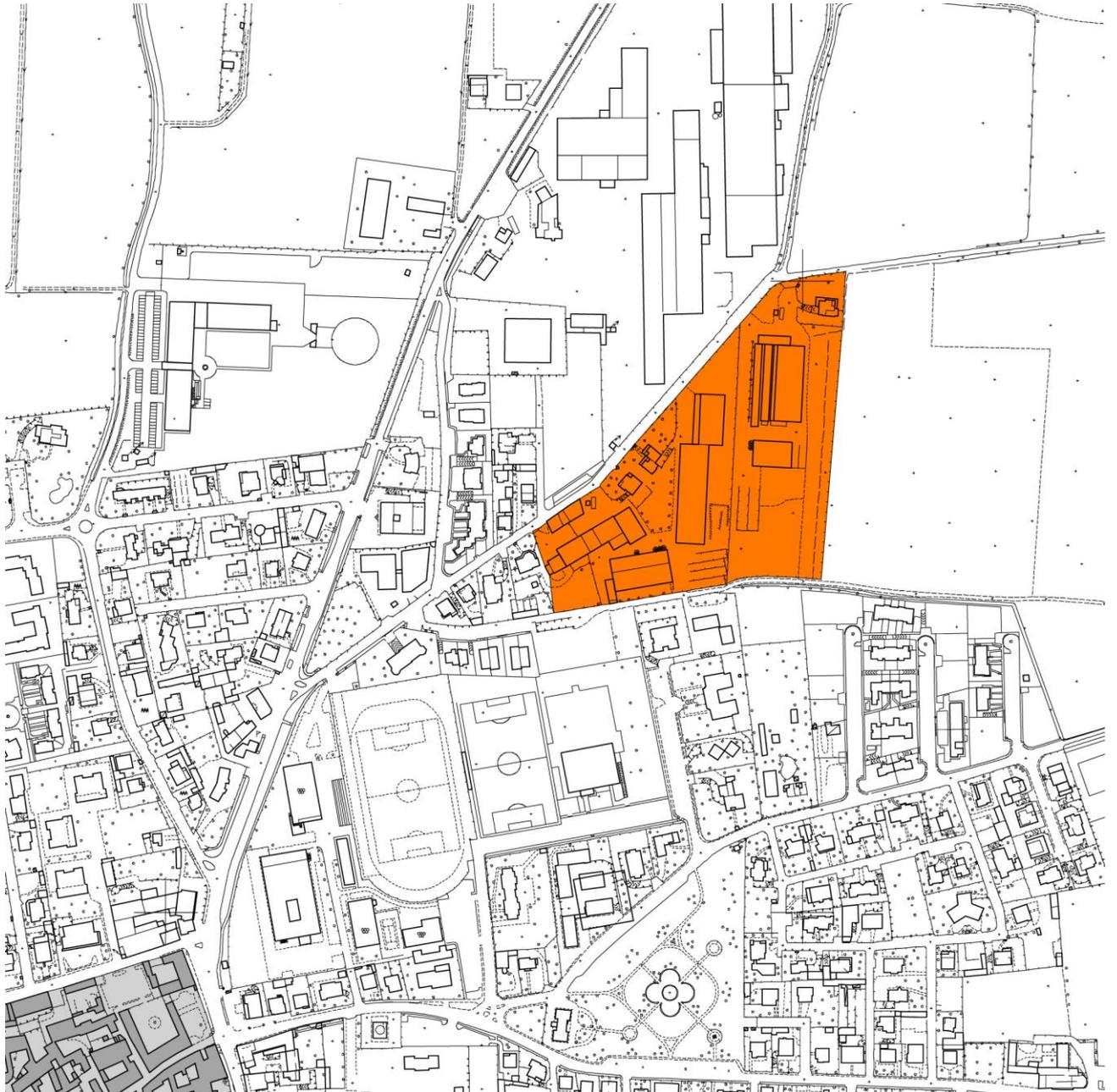
L'indice di utilizzazione territoriale viene espresso in questo articolo quale riferimento per la proposta attuativa indicando come ordinario il riferimento all'indice minimo e straordinario il riferimento all'indice massimo. Quest'ultimo potrà essere proposto solo se accompagnato da una rilevante quantità e qualità di attrezzature pubbliche e/o standard qualitativi aggiuntivi (vedasi art. 23).

La definizione delle quantità complessive degli insediamenti ed i loro usi specifici avverrà in sede di conformazione del piano attuativo, con eventuali UM minime che potranno essere autorizzate attraverso Permesso di Costruire convenzionato.

Obbligo reperimento di adeguati spazi a parcheggio pertinenziale.

Procedura

Piano attuativo.



Ambito ambientale di conservazione e riqualificazione

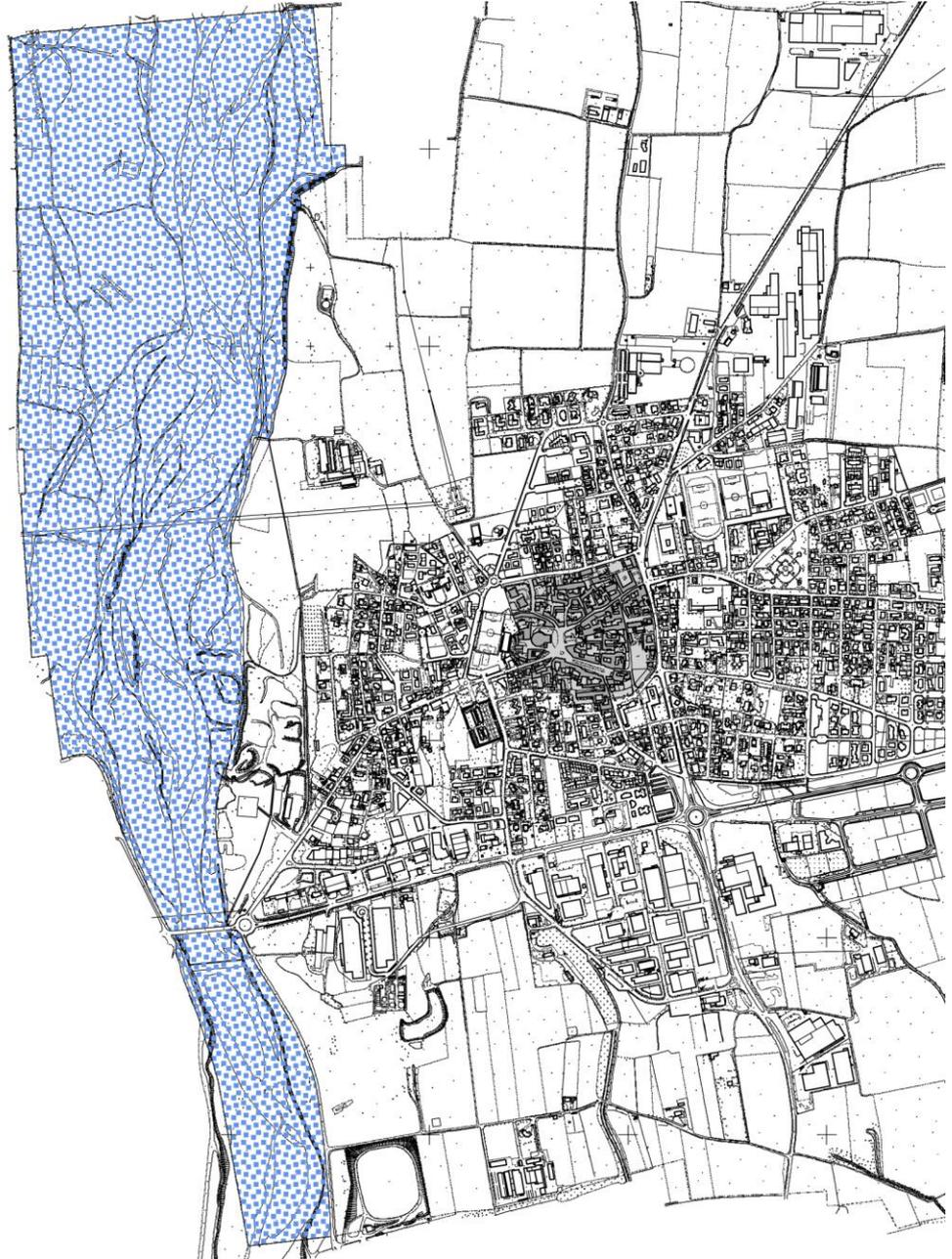
Art.29

Ambito naturalistico del fiume Serio.

Sono le aree libere, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. Le aree salvaguardate edificate che negli ultimi decenni ha interessato la sommità est del versante verso l'ambito fluviale, rappresentano importanti ambiti di salvaguardia degli aspetti naturali presenti, oltre che garantire adeguati margini di protezione idrogeologica.

Parte prevalente di questi ambiti ricade nel perimetro del Parco Serio.

Al fine di salvaguardare l'ecosistema fluviale l'Amministrazione Comunale, oltre alle azioni promosse dal suddetto Parco Serio si propone di implementare le connessioni tra detto ambito e il resto del territorio comunale valorizzando la costituzione di filari, strutture vegetazionali compatte, percorsi ciclopedonali, migliorando e favorendo la fruizione degli ambiti già pubblici (parco spondale) ed il sistema dei percorsi paesaggistici .



art.30

Ambito di compensazione - Corridoio ecologico

Sono le aree, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. L'insieme degli elementi naturali, delle sistemazioni, nonché degli elementi storico-architettonici rappresentati dai sentieri/percorsi esistenti, esprime un significativo esempio di paesaggio agrario che l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare e valorizzare.

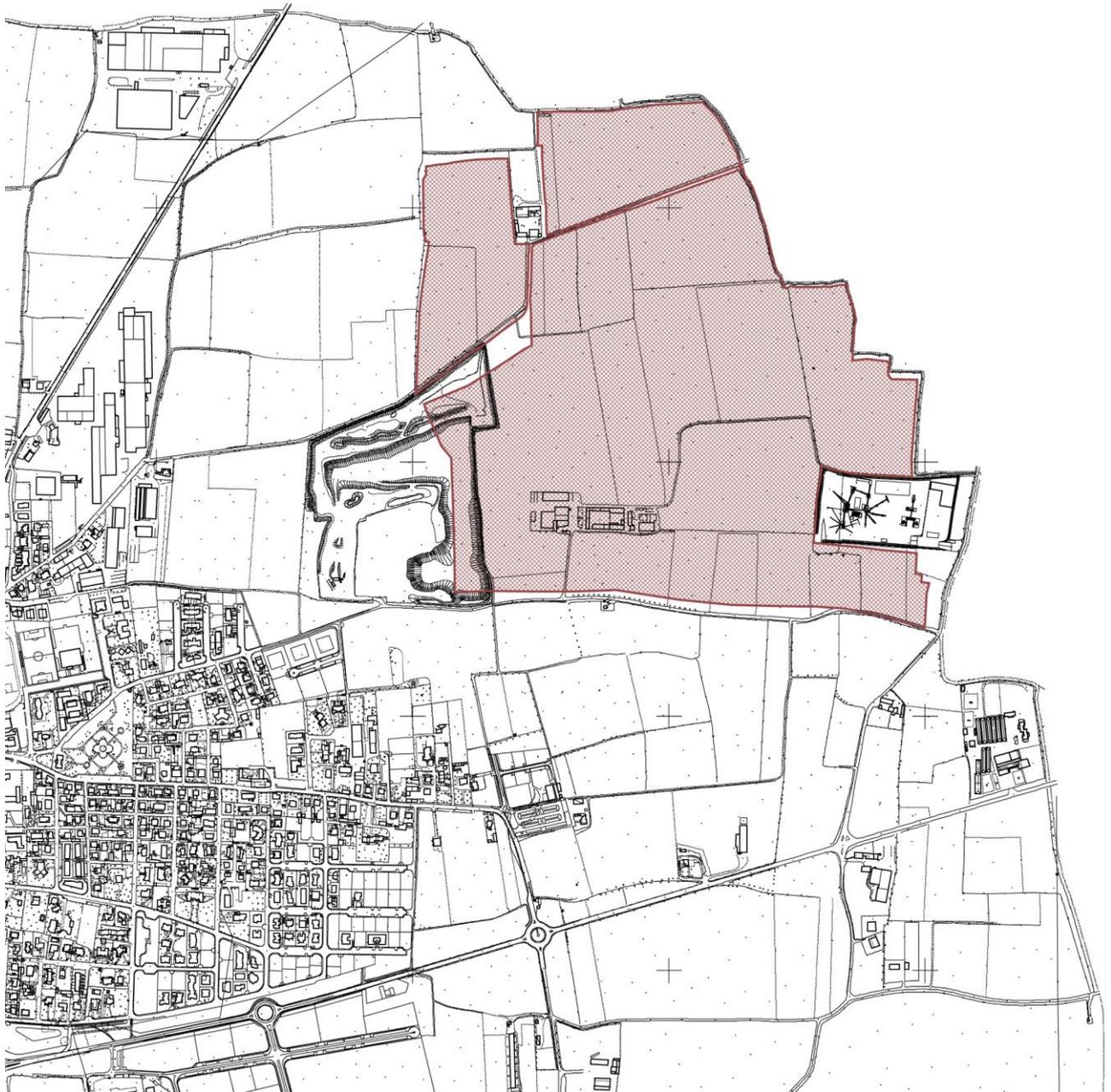


Ambito di conservazione ambientale

Art.31

Ambito di compensazione – Area Cave

Sono le aree attualmente oggetto di coltivazione di cava per le quali il DdP prevede la riqualificazione ambientale orientata alla ricostituzione dell'assetto geomorfologico originario. In tali aree potranno collocarsi servizi di interesse generale coerenti con i principi di salvaguardia e promozione delle aree agricole. Le azioni attivabili saranno dettagliate negli specifici piani di riqualificazione e concordate con l'A.C.



Art. 32

Ambito dei grandi Parchi Urbani -

E' rappresentato dalle grandi aree verdi che si interpongono tra il tessuto edificato residenziale e la parte fluviale di Ghisalba.

Il valore di tali aree è da ritenersi quale filtro di carattere sia naturalistico che paesaggistico ed il suo ruolo è quello di luogo deputato alla fruizione del tempo libero.

Il sistema verde oggetto di questo Ambito comprenderà

Il Parco Ghidini/Stampa posto tra le vie Ghidini e Stampa di mq 12.017

il Parco del Santuario posto in via A. Cossali di circa mq. 12.355

il Parco Cossali posto in via Cossali di circa mq. 16.000

il Parco Area Nord posto in via Portico Nuovo di circa mq. 8.400

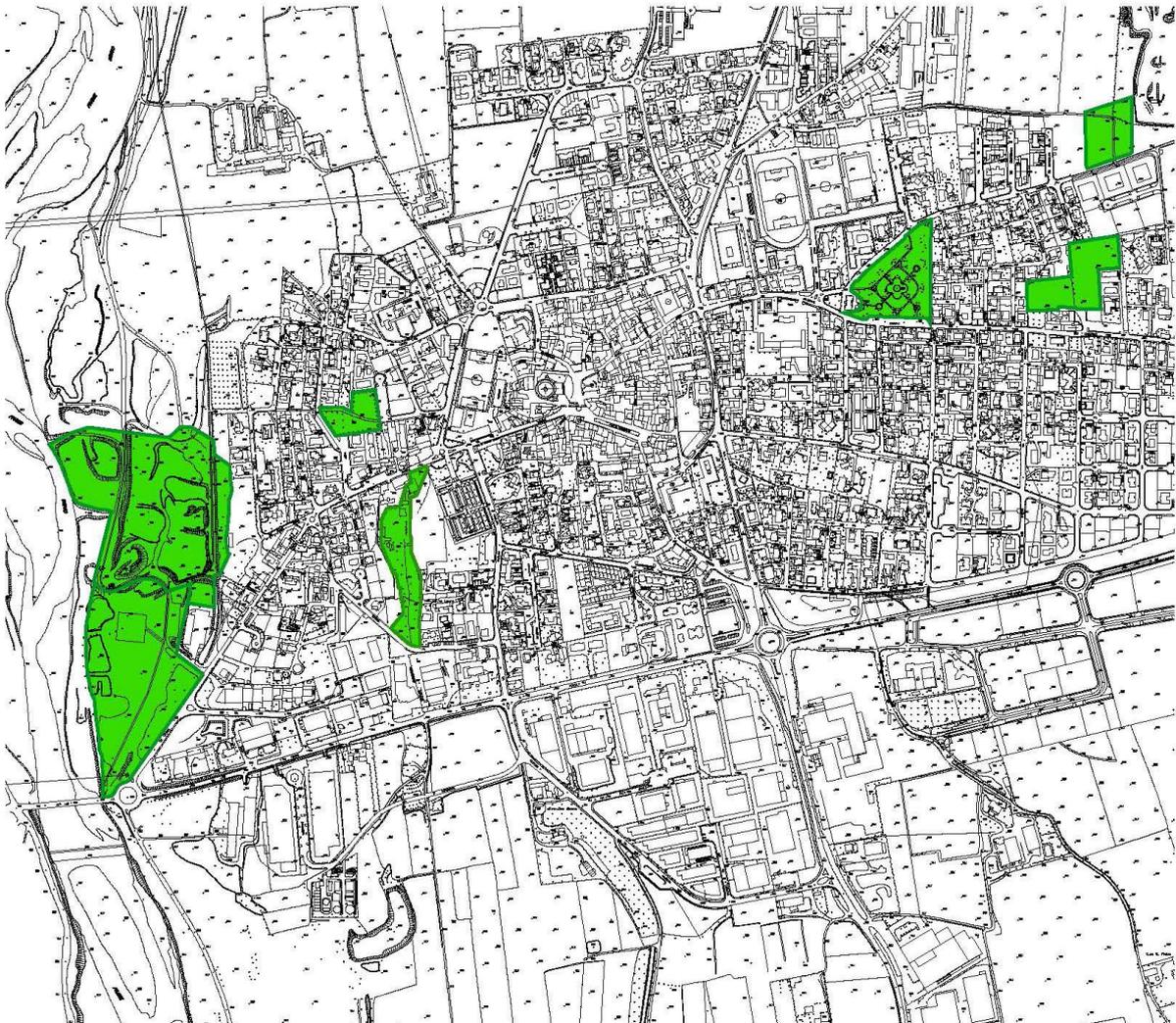
il Parco "Fante G. Rozzoni" posto in via Adda/Adige di circa mq. 5.200

il Parco F.lli Trana sponale fiume Serio di circa mq. 51.785

il Parco Bike posto sulla riva est del fiume Serio di circa mq. 69.746

Il sistema verde oggetto di questo Ambito diverrà la nuova area dei grandi parchi di Ghisalba che con le loro dimensioni – circa mq. 175.503 -, le loro attrezzature e i loro tematismi assumeranno un ruolo fondamentale contribuendo ad implementare in modo significativo le connessioni tra le aree residenziali e le aree naturalistiche di sponda al fiume Serio.

Tale ambito favorirà il rafforzamento dei percorsi ciclopedonali lungo "l'asta" e le connessioni con i margini del territorio edificato.



capo III CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

art.33

Ambiti di trasformazione (AT)

Le Aree di trasformazione riguardano parti del territorio comunale ove il Piano di Governo del Territorio prevede una potenziale trasformazione urbanistica.

In tali aree si prevede la realizzazione di nuovi insediamenti che determineranno la contestuale realizzazione di nuovi servizi.

Relativamente a queste aree le presenti Indicazioni per la pianificazione attuativa stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza degli interventi singoli rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare del Documento di Piano.

Le Aree di trasformazione sono individuate nei seguenti elaborati:

DdP 3.1	QUADRO STATEGICO	CARTA degli SCENARI di TRASFORMAZIONE (1:5.000)
DdP 3.2	QUADRO STATEGICO	CARTA degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE (1:5.000)

Nelle presenti Indicazioni per la pianificazione attuativa sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase di definizione dei piani attuativi.

In ciascuna scheda sono riportati:

- gli Obiettivi di progetto;
- i Parametri dimensionali per i piani attuativi;
- la Vocazione funzionale;
- i servizi di progetto minimi;
- le prescrizioni esclusive;
- le Disposizioni per i piani attuativi;
- eventuali standard qualitativi.

Le indicazioni contenute nelle schede potranno essere maggiormente precisate e definite in sede di convenzione urbanistica (anche in riferimento agli standards aggiuntivi associati) in linea con quanto disposto al precedente art. 19.

Non sono modificabili i parametri urbanistici-dimensionali.

Gli Ambiti e le Aree di trasformazione dovranno essere progettati mediante specifici strumenti urbanistici attuativi, salvo diverse disposizioni definite nelle schede d'Ambito.

Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli Ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione sono pertanto da intendersi come indicative (fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco).

Aree di trasformazione (AT)

AT1 area residenziale di via Portico Nuovo

Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)

ATps1 area residenziale est di via Portico Nuovo

Aree di trasformazione Pubbliche (ATp)

ATp1 Scuola dell'Infanzia e Nido

ATp2 Residenza Sanitaria Assistenziale - RSA

Aree di trasformazione Confermate (ATc)

ATc1 Area produttiva 1 sud-est via sp 498 "Soncinese"

ATc2 Area produttiva 2 sud-est via sp 498 "Soncinese"

ATc3 area produttiva nord via sp 498 "Soncinese"

ATc4 area residenziale via Francesca/via Provinciale

art.34

AT1 - area residenziale via Portico NuovoObiettivo di progetto

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte nord del paese e valorizzazione del bordo edificato sul lato sud di via Portico Nuovo.
Adozione di soluzioni tipologiche ed abitative innovative.

Parametri urbanistici-dimensionali

Slp residenziale : 6.660 mq.
Altezza : 2 piani
R/C : 1/3

Destinazioni Urbanistiche

Destinazione residenziale

Prescrizioni esclusive

Il progetto dovrà attenersi allo schema grafico indicato per la localizzazione degli standard che risultano concentrati in gran parte nella zona nord dell'area ed integrarsi con gli spazi pubblici definiti (strada interna, percorso ciclopedonale).

L'intervento dovrà integrarsi con le indicazioni fornite dalla scheda di riferimento e precisamente:

- Inserimento della strada interna alla AT, con percorso ciclopedonale posto sul lato ovest, per il completamento del collegamento tra via Cossali e via Portico Nuovo.
- percorso ciclopedonale posto a nord del perimetro della AT per il collegamento con le strutture pubbliche (Parco Urbano – Rsa – Circonvallazione est)

L'intervento dovrà generare standard di qualità aggiuntivi costituiti da:

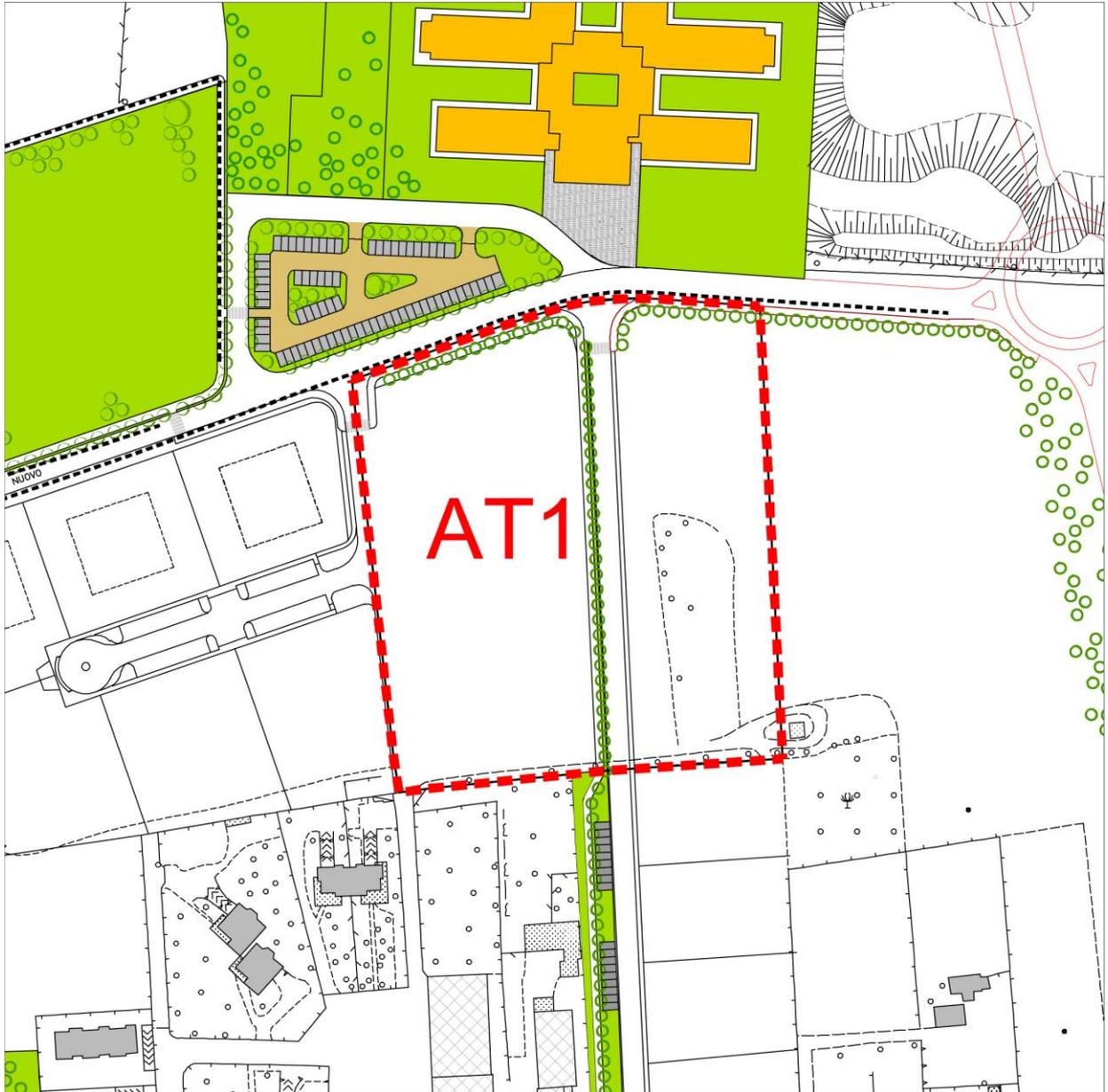
- Cessione dell'area identificata nella scheda di PdS n 31 – Parcheggio di via Portico Nuovo e relativa strada di accesso
- Cessione di parte dell'area occupata dal nuovo Parco Urbano e realizzazione della strada come definita nella Scheda di PdS n.31 –
- Realizzazione di strada di collegamento tra la AT e la circonvallazione est (comprensiva di percorso ciclopedonale)

Nei conteggi degli standard urbanistici della AT è ammesso l'inserimento dell'area identificata nella scheda di PdS n 31 – Parcheggio di via Portico Nuovo e relativa strada di accesso.

Procedura di attuazione

Piano attuativo.

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
AT1 - area residenziale via Portico Nuovo



art.35

Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche. (ATps)

Le aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps" che seguono vengono evidenziate oltre che nella tavola delle "previsioni di piano"(DP) anche nella tavola degli "ambiti" (PDR).

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.

Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps".

art.36

ATps1 - Area residenziale est di via Portico NuovoObiettivo di progetto

Area strategica di collegamento tra l'ambito del tessuto residenziale consolidato e la nuova struttura scolastica – Scuola dell'Infanzia e Nido.

Applicazioni di soluzioni progettuali volte a consentire un inserimento paesaggistico di dimostrata qualità.

Parametri urbanistici-dimensionali

Slp complessiva : 2.300 mq (di cui 400 mq. provenienti dal PI 9)

h. max : 2 piani

R.C. : 1/3

Dist. Strade : 5 mt.

Dist. Cabina Enel: 5 mt.

Destinazioni Urbanistiche

Destinazione residenziale

Servizi di progetto minimi

Dotazione minima di parcheggi commisurata in relazione alla superficie e tipologia residenziale oggetto di proposta, da collocarsi nella parte centrale dell'ambito (come indicato nella scheda grafica).

Prescrizioni esclusive

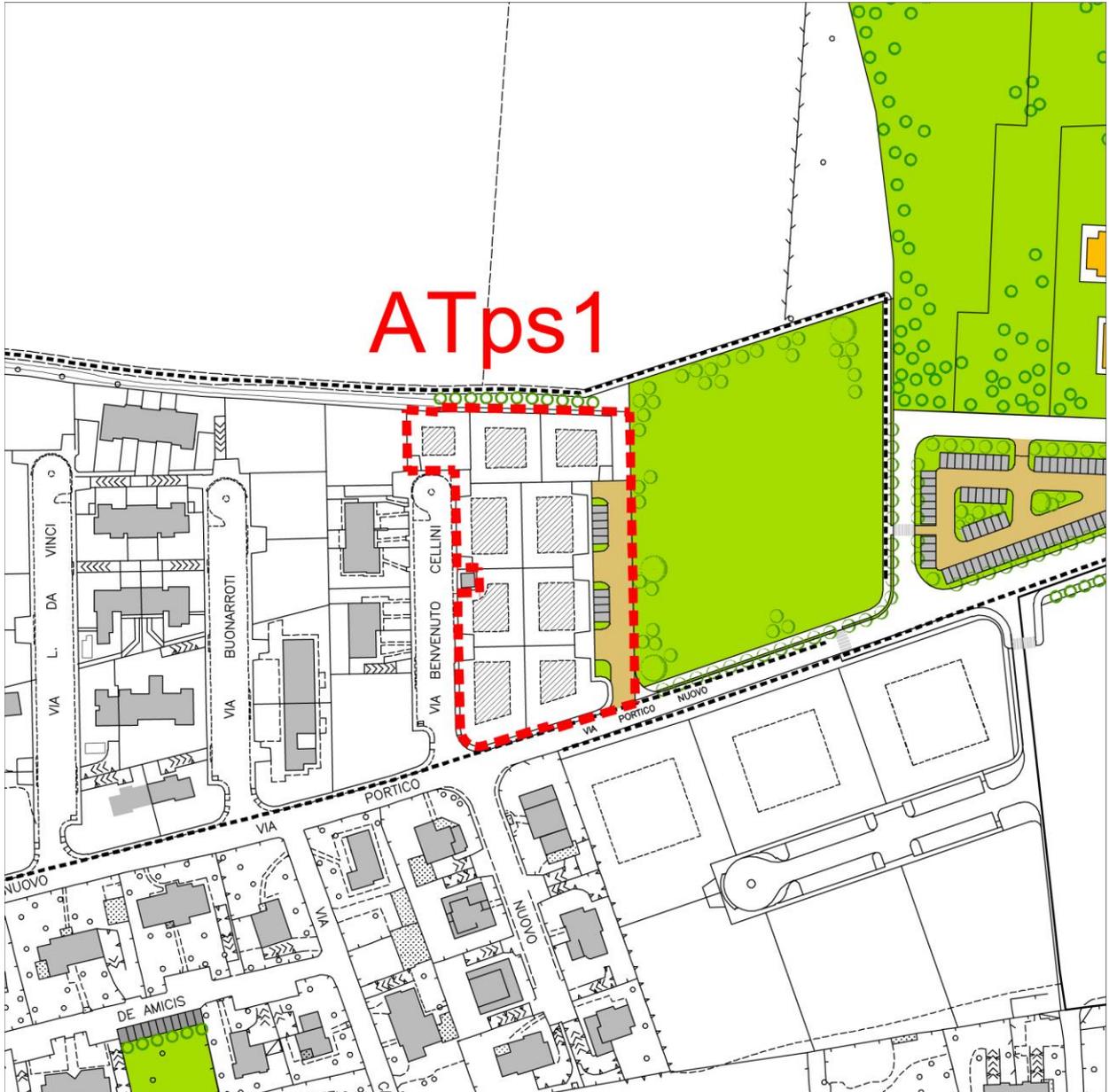
La definizione complessiva dell'intervento è evidenziata nel progetto di suolo che stabilisce progettualmente gli indirizzi ed i criteri di progetto con i quali si devono organizzare gli interventi in stretta relazione con gli spazi pubblici.

Obbligo di cessione gratuita al comune di circa 4.100 mq di area da destinare a Parco Urbano (scheda n.7 del PdS). parzialmente perequata con area comunale di circa 574 mq inclusa nell'ambito della ATps1 mediante atto di ricomposizione fondiaria. La cessione dell'area assolve l'obbligo di reperimento di altre aree a standard.

Procedura di attuazione

PA

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps1 - area residenziale est di via Portico Nuovo



art.37

Aree di trasformazione pubbliche. (ATp)

Le aree di trasformazione pubbliche "ATp" che seguono vengono evidenziate oltre che nella tavola delle "previsioni di piano"(DP) anche nella tavola degli "ambiti" (PDR) e rappresentano le attrezzature e servizi di carattere collettivo.

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.

Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "aree di trasformazione pubbliche "ATp".

art.38

ATp1 Scuola dell'Infanzia e NidoObiettivo di progetto

Nuova scuola dell'Infanzia e Nido.

Previsione di nuova struttura scolastica - ad unico piano per n. 9 sezioni e nido per n. 30 bambini.

Prevedere elementi di connessione a nord con la nuova parte residenziale e a sud con il nuovo parcheggio con funzione di "cuscinetto" tra la nuova struttura scolastica e l'area feste ed a ovest con l'area a verde attrezzata.

Il progetto dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio.

Per ridurre l'impatto dell'intervento si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno, prevedere un'alta dotazione vegetazionale ed un corretto inserimento paesistico ambientale.

Parametri urbanistici - dimensionali

Slp : 2.280 mq.

Altezza : max 2 piani

Prescrizioni esclusive

Realizzazione di area esterna all'accesso della struttura scolastica con funzione di spazio "protetto" in collegamento con i parcheggi ad uso pubblico posti a sud e nord della struttura stessa.

Procedura di attuazione

Opera a carattere pubblico

SCHEMA DI INSEDIABILITA'

ATp1 - Scuola dell'Infanzia e Nido



art.39

ATp2 - Residenza Sanitaria Assistenziale - RsaObiettivo di progetto

Previsione di nuova struttura a destinazione di Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) per un massimo di 120 posti letto, ammettendosi anche le attrezzature sociosanitarie-assistenziali previste dalla scheda 33 del Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici - dimensionali

Massima slp	10.000 mq escluso piano interrato o seminterrato
Altezza:	2 piani

Servizi di progetto minimi

Dotazione minima di parcheggi e verde di compensazione ambientale commisurata in relazione alla superficie e tipologia oggetto di proposta.

Prescrizioni esclusive

La proposta progettuale dovrà tenere in considerazione il contesto ambientale di primo riferimento inserendo in adeguate fasce di mitigazione o cortine vegetali in grado di svolgere un'effettiva funzione ecologica e paesaggistica.

L'intervento dovrà farsi carico del possibile ampliamento della carreggiata posta a sud del lotto ed individuare e realizzare la miglior soluzione viabilistica di collegamento viario tra l'accesso della struttura ricettiva ed il parcheggio pubblico come meglio rappresentata nello schema grafico allegato.

Stipula di convenzione estesa a disciplinare obbligatoriamente, come aggiuntivo standard di qualità, modalità ed entità della riserva di posti per i residenti a Ghisalba oltre che a definire per gli stessi rette e tariffe agevolate.

Procedura di attuazione

Permesso di costruire convenzionato.

- art.40 **Aree di trasformazione confermate. (ATc)**
 Le aree di trasformazione confermate "ATc" sono le aree considerate residuo di PRG in quanto risultavano già azionate nello strumento urbanistico sopra citato.
 Le aree "ATc" che seguono vengono evidenziate oltre che nella tavola delle "previsioni di piano"(DP) anche nella tavola degli "ambiti" (PDR).
 La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.
 Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "aree di trasformazione confermate "ATc".

art.41 **ATC1 Area produttiva 1 sud-est via sp 498 "Soncinese"**

Obiettivo di progetto

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte settentrionale del paese e contestuale completamento dell'ambito produttivo esistente posto ad est.
 Il nuovo polo dovrà coordinarsi con l'ATc2, sia per quanto riguarda i corpi edilizi e la viabilità, sia per le opere di mitigazione ambientale fine di ottenere un inserimento coerente con l'ambiente circostante.

Parametri urbanistici - dimensionali

Slp produttiva : 32.100 mq.
 Altezza : 11 mt. comprovate da esigenze logistiche industriali di settore solo per UM3 (deroga all'art. 9 PdR)
 R/C : 60%

Destinazioni Urbanistiche

Attività	
secondarie	Industria e artigianato Depositi e magazzini
Attività terziarie	Ricettivo Artigianato di servizio Esercizio di vicinato/esercizi pubblici (<150,00 mq.) Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 151,00 a 1.000,00 mq.) e comunque con l'osservanza delle disposizioni del Piano Commerciale
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico

Servizi di progetto minimi

Dotazione minima di parcheggi e verde di compensazione ambientale commisurata in relazione alla superficie e tipologia oggetto di proposta.

Prescrizioni esclusive

Sono state definite due Unità Minime di Intervento (UM1, UM2, UM3) al fine di permettere una più snella procedura di attuazione.

Le Unità Minime possono procedere all'attuazione autonomamente solo dopo aver provveduto a:

- cessione del sedime delle aree interessate dal tronco viario di competenza dell'intero comparto
- realizzazione della strada e percorsi ciclopedonali e relativi sottoservizi (fognatura, enel, telecom, gas, illuminazione pubblica, ecc.) così come definito nella schema grafico.
- Sistemazione incrocio con via provinciale n. 498 "Soncinese"

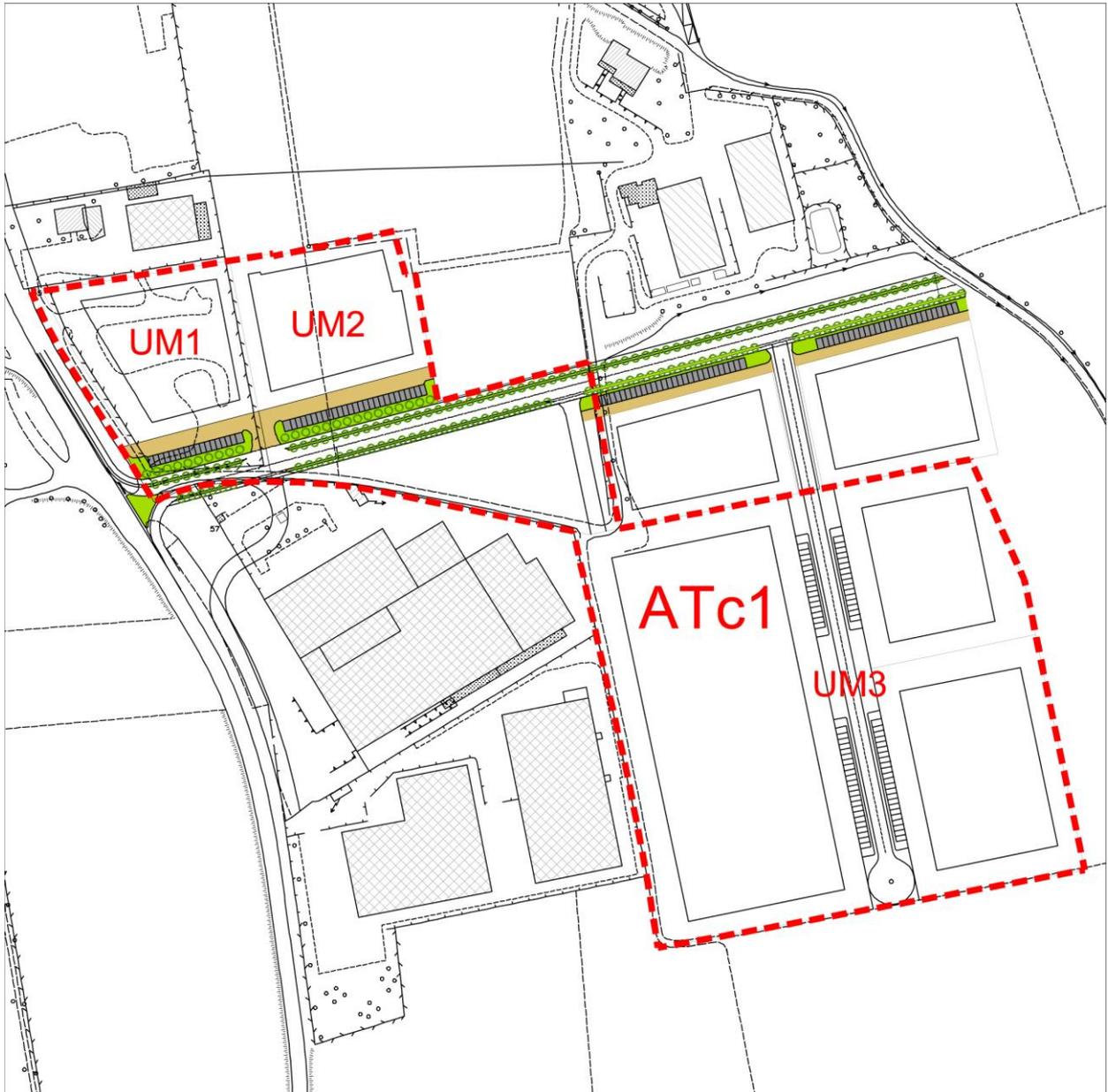
Realizzazione, a titolo di standard qualitativo di parte della scuola dell'Infanzia e Nido, così come identificato nella scheda di PdS n. 1 o di altra opera pubblica o di carattere collettivo da definirsi ovvero in alternativa, l'erogazione di somma equivalente il valore dell'opera.

L'intervento dovrà tenere in considerazione le indicazioni progettuali fornite nella scheda di riferimento.

Procedura di attuazione

Piano Attuativo/PC convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATC1 - Area produttiva 1 sud-est via sp 498 "Soncinese"



art.42

ATc2 Area produttiva 1 sud-est via sp 498 "Soncinese"Obiettivo di progetto

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte settentrionale del paese e contestuale completamento dell'ambito produttivo esistente posto ad est.

Il nuovo polo dovrà coordinarsi con l'ATc1, sia per quanto riguarda i corpi edilizi e la viabilità, sia per le opere di mitigazione ambientale fine di ottenere un inserimento coerente con l'ambiente circostante.

Parametri urbanistici - dimensionali

Slp produttiva : 7.000 mq.
 Altezza : 9 mt. (all'art. 9 PdR)
 R/C : 60%

Destinazioni Urbanistiche

Attività

secondarie	Industria e artigianato Depositi e magazzini
Attività terziarie	Ricettivo Artigianato di servizio Esercizio di vicinato/esercizi pubblici (<150,00 mq.) Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 151,00 a 1.000,00 mq.) e comunque con l'osservanza delle disposizioni del Piano Commerciale
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico

Prescrizioni esclusive

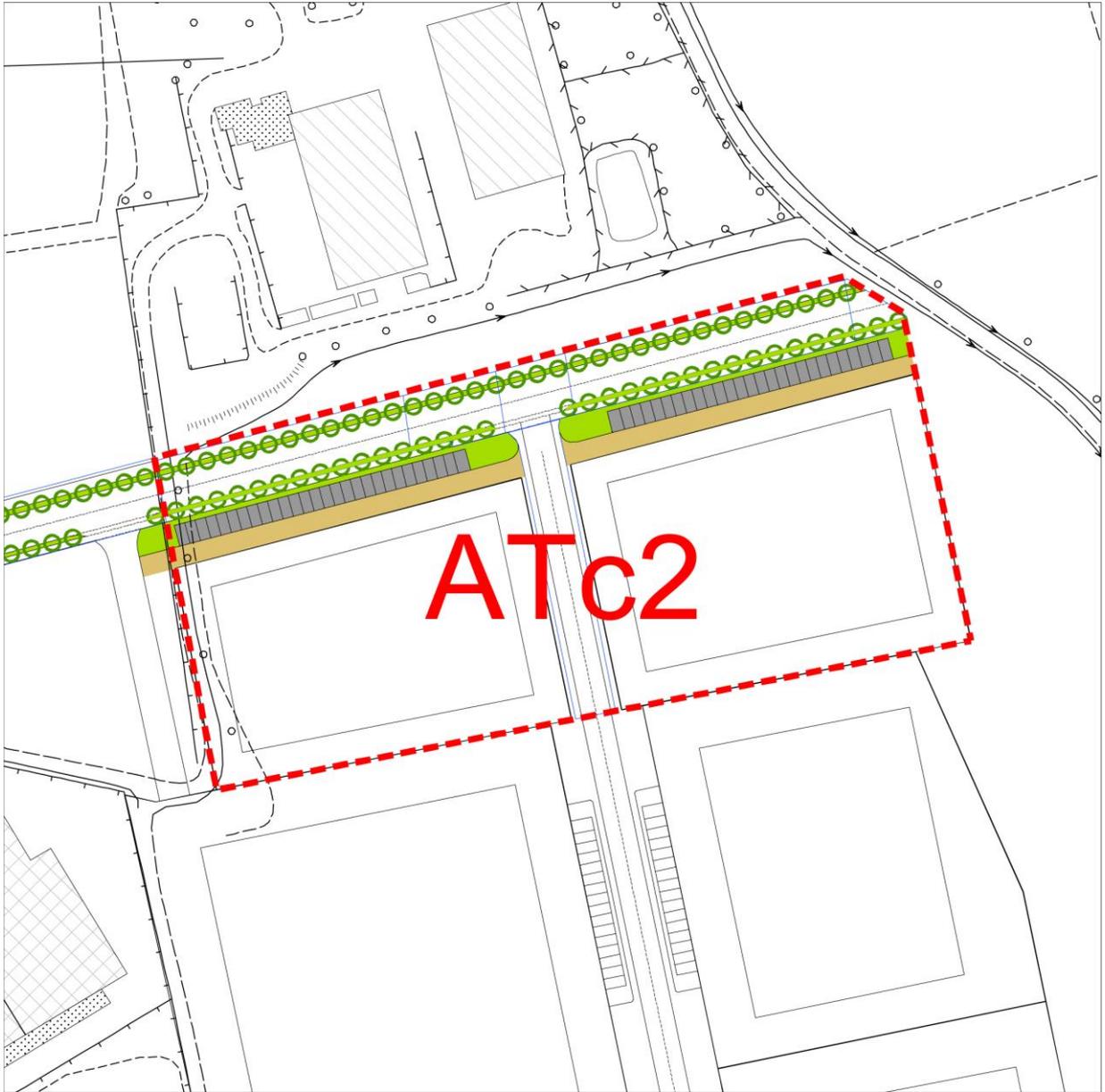
Obbligo cessione e di realizzazione della strada comprensiva di tutti i sottoservizi all'interno dell'area di trasformazione. La strada deve considerarsi il completamento della strada dell'ATc1 e pertanto dovrà essere realizzata con le stesse tecniche costruttive, gli stessi materiali e le stesse dimensioni.

L'intervento dovrà tenere in considerazione le indicazioni progettuali fornite nella scheda di riferimento.

Procedura di attuazione

Piano Attuativo/PC convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATC2 - Area produttiva 2 sud-est via sp 498 "Soncinese"



art.43 **ATc3 Area produttiva nord via sp 498 "Soncinese"**

Obiettivo di progetto

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte sud del paese e contestuale completamento dell'ambito produttivo esistente posto ad est.

Parametri urbanistici - dimensionali

Slp produttiva : 4.700 mq.
 Altezza : 9 mt. (all'art. 9 PdR)
 R/C : 60%

Destinazioni Urbanistiche

Attività secondarie	Industria e artigianato Depositi e magazzini
Attività terziarie	Ricettivo Artigianato di servizio Esercizio di vicinato/esercizi pubblici (<150,00 mq.) Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 151,00 a 1.000,00 mq.) e comunque con l'osservanza delle disposizioni del Piano Commerciale
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico

Servizi di progetto minimi

Dotazione minima di parcheggi e verde di compensazione ambientale commisurata in relazione alla superficie e tipologia oggetto di proposta

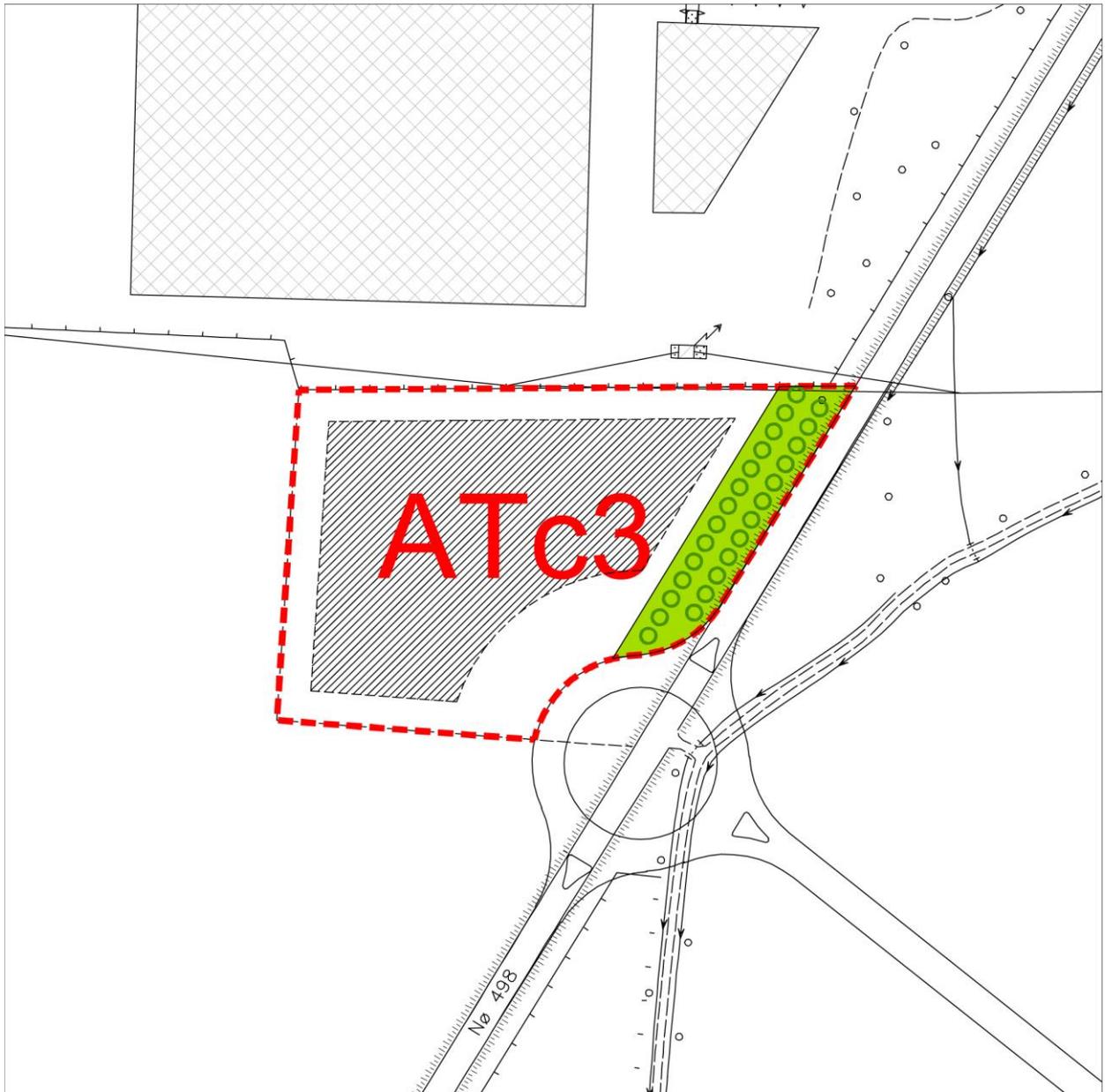
Prescrizioni esclusive

Obbligo di collegamento con la nuova rotatoria della circonvallazione est.
 L'intervento dovrà tenere in considerazione le indicazioni progettuali fornite nella scheda di riferimento.

Procedura di attuazione

PC convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATC3 - Area produttiva nord via sp 498 "Soncinese"



art.44

ATc4 Area residenziale via Francesca/via ProvincialeObiettivo di progetto

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte lato est del paese e contestuale sistemazione dell'assetto viario di ingresso di via Francesca da via Sp 498 "Soncinese" con marciapiede e filare di alberi ad alto fusto.

Adozione di soluzioni tipologiche ed abitative innovative.

Parametri urbanistici - dimensionali

Slp residenziale : 3.500 mq
Altezza : 4 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni esclusiva

Il progetto dovrà attenersi allo schema indicato per la localizzazione degli standard, che risultano concentrati nella parte sud dell'area (come evidenziato nello schema grafico).

Per quanto riguarda la disposizione degli edifici, considerata la centralità dell'area e l'importanza del contesto di riferimento, si richiede di adottare uno schema che eviti la frammentazione in tanti piccoli corpi di fabbrica.

Obbligo di standard di qualità aggiuntivo definito nella realizzazione del parcheggio di via Antonio Locatelli (posto ad est del centro storico) identificato nella scheda n. 4 del PdS, o di altra opera pubblica o di carattere collettivo da definirsi ovvero in alternativa, l'erogazione di somma equivalente il valore dell'opera.

Procedura di attuazione

Piano Attuativo

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATc 4 - Area residenziale via Francesca/via Provinciale

