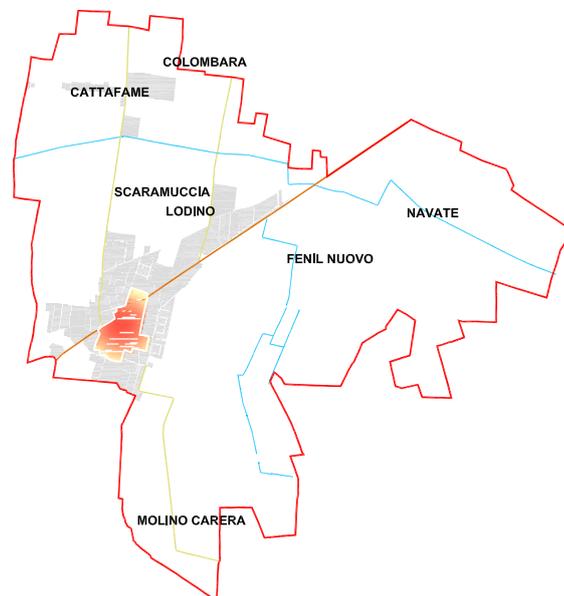


COMUNE DI LOGRATO



VARIANTE al PIANO di GOVERNO del TERRITORIO



Documento di Piano

(ai sensi dell'art.8 L.R. 11 Marzo 2005 n°12 e s.m.i.)

PROGETTISTI: <p style="text-align: center;">ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI</p> <p style="text-align: center;">P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs) TEL.0365/373650 FAX 0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><i>collaboratori</i> Pian. Fabrizio Franceschini, Pian. Elena Leoni, Dott.ssa Stefania Zanon</p>	
SINDACO: <p style="text-align: center;">Arch. Alberto Mezzana</p>	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: <p style="text-align: center;">Arch. Bruno Foresti</p>
DELIBERA DI ADOZIONE: <p style="text-align: center;">D.C.C. n° 33 del 19 Dicembre 2012</p>	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA: <p style="text-align: center;">D.C.C. n° 06 del 23 Aprile 2013</p>
ALLEGATO: <p style="text-align: center;">DP_1A</p>	TITOLO: <p style="text-align: center;">Relazione tecnica a supporto della variante al Documento di Piano</p>
DATA: Maggio 2013 COMMESSA: U-176	<p style="text-align: center;">ELABORATO INTEGRATO / MODIFICATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI</p>

VARIANTE AL PGT
VARIANTE DOCUMENTO DI PIANO

ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO
Relazione Tecnica
a supporto della variante

ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Indice

1. PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO NELLA VARIANTE AL PGT	5
2. ELENCO ELABORATI VARIATI A SEGUITO DELLA VARIANTE	6
3. Ricognizione delle proposte / suggerimenti dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso.....	8
4. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE NELLA VARIANTE PROPOSTA AL PGT VIGENTE	13
4.1. Criteri di sostenibilità della variante	15
4.2. Cronologia del processo partecipativo.....	15
4.2.1. <i>Il Documento di Scoping nella VAS</i>	16
4.2.2. <i>La prima conferenza di valutazione</i>	16
4.2.3. <i>La seconda conferenza di valutazione</i>	19
4.2.4. <i>Consultazione delle parti sociali ed economiche</i>	22
5. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	26
5.1. La pianificazione sovraordinata	26
5.1.1. <i>Il Piano territoriale Regionale PTR</i>	26
5.1.2. <i>Il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP</i>	30
5.1.3. <i>Il Piano di Indirizzo Forestale PIF</i>	39
5.1.4. <i>Il Piano della Viabilità nella Provincia di Brescia – Indirizzi Strategici PTVE</i>	41
6. DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	43
6.1. Il sistema ambientale naturale	44
6.1.1. <i>Le aziende agricole</i>	46
6.2. IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	50
6.2.1. <i>Le classi di sensibilità paesistica</i>	51
6.2.2. <i>Le componenti paesistiche</i>	53
6.3. IL SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE OPE LEGIS	59
6.3.1. <i>Vincoli e tutele ope legis</i>	59
6.3.2. <i>I pozzi comunali e il depuratore</i>	61
6.4. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO	63
6.3.4 I sottoservizi	71
6.5. IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	74
7. VAS E PROGETTO DI PIANO NELLA VARIANTE DEL PGT VIGENTE	79
7.1. Analisi dell'uso del suolo.....	81
8. IL PROGETTO DELLA VARIANTE AL PGT	86
8.1. Le strategie della variante al Piano.....	86
8.2. Previsioni insediative e condizioni di fattibilità delle varianti al piano rispetto alle previsioni di piano.....	88
8.3. Descrizione delle trasformazioni del territorio inerenti la variante al Documento di Piano	90
8.4. Descrizione delle trasformazioni inerenti il Piano delle Regole, non sottoposte a VAS	104
8.5. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica	107
9. GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE AL PGT	108

9.1. Verifica del consumo di suolo generato dalle previsioni di Variante al Piano	108
9.2. Dimensionamento della Variante	118
9.3. Verifica dimensionamento della dotazione dei servizi.....	122
9.3.1. <i>Previsioni di insediamenti di attività di servizi di livello sovracomunale</i>	123
9.3.2. <i>Previsioni di grandi o medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria</i>	123
9.4. Le modifiche apportate alle schede degli Ambiti di Trasformazione e alla disciplina normativa del Documento di Piano.....	124
10. L'INDIRIZZO DELLE RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE D'INTERVENTO	139
11. QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI "STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVA"	140
12. LE POLITICHE D'INTERVENTO: OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI	142

1.PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO NELLA VARIANTE AL PGT

La presente relazione tecnica a supporto della variante al PGT, ha l'obiettivo di illustrare i contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio, che sono stati variati rispetto a quelli indicati dal PGT vigente.

La presente variante al PGT di Lograto è redatta secondo i disposti normativi della l.r.12/05 art.13.comma 13

L'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di avviare una variante urbanistica al PGT vigente a seguito di considerazioni sull'attuabilità delle previsioni contenute in esso nonché da valutazioni tecniche e strategiche che intende perseguire ed a seguito di richieste inoltrate dalla cittadinanza

La necessità attivare una variante al PGT nasce anche da una analisi sulle alle dinamiche dell'evoluzione del territorio attenta anche ai problemi di opportunità e di efficacia delle determinazioni inserite nel PGT vigente

Il Comune di Lograto, è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 31 MARZO 2009, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, Serie inserzioni e concorsi n.38 del 23 settembre 2009.

Il P.G.T. ad oggi non è mai stato oggetto di varianti.

Trattandosi di Variante di uno strumento approvato nel 2009, l'ampia e approfondita base analitica conoscitiva raccolta, sviluppata e analizzata per il PGT è stata utilizzata come base per lo sviluppo di questa Variante, aggiornando ove necessario e completando i dati rispetto alle modifiche e trasformazioni avvenute negli ultimi anni.

La variante al PGT modifica tutti gli atti costituenti il Piano Vigente , quali il documento di Piano , Piano dei servizi e Piano delle Regole.

La variante è stata introdotta al fine di riequilibrare l'assetto territoriale delle aree vocate a trasformazione urbanistica, riconferma le tali previsioni e ne individua di nuove.

La variante inoltre non si limita unicamente ad una "introduzione di nuovi ambiti di trasformazione, ma modifica anche i criteri perequativi compensativi e d'incentivazione attualmente vigenti.

In sintesi, si riassumono le principali azioni oggetto della variante al Documento di Piano

- 1 Riconferma di 3 ambiti di trasformazione residuo del PGT vigente, di cui uno con cambio di destinazione urbanistica da residenziale a produttivo ATP, con cessione di area destinata ad area attrezzata per feste e manifestazioni
- 2 Ridefinizione con ampliamento del perimetro di due degli ambiti di trasformazione residenziali ATR residuo del PGT vigente;
- 3 Previsione di 6 nuovi ambiti di trasformazione, AT, di cui 4 a destinazione prevalentemente residenziale, e 2 a destinazione prevalentemente produttivi;
- 4 Altri interventi minori interessanti il Piano delle Regole, alcuni strettamente legati alle trasformazioni del Documento di Piano.

2.ELENCO ELABORATI VARIATI A SEGUITO DELLA VARIANTE

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati suddivisi in allegati di testo ed elaborati grafici, predisposti per la variante del PGT di Lograto interessanti il Documento di Piano.

L'elenco sotto riportato comprende solo gli elaborati del Documento di Piano oggetto di modifica, in quanto interessati direttamente dalla variante urbanistica, mantenendo vigenti i restanti già approvati, che costituiscono principalmente il quadro conoscitivo del Documento di Piano.

All'interno del quadro generale di variante al PGT conseguentemente alle modifiche predisposte al Documento di Piano saranno variati anche i documenti costituenti i restanti atti che formano il PGT, quali il Piano delle Regole e il Piano dei servizi.

Oltre alla stesura della documentazione "indispensabile" per la variante si è reso necessario aggiornare lo stato attuazione della pianificazione vigente, (tav. DP02) in quanto parte delle previsioni contenute dal PGT vigente ad oggi sono risultate già attuate.

Altresì le componenti paesistiche sono state oggetto di modificazioni rese necessarie a seguito di analisi di maggior dettaglio, così come conseguentemente a questa operazione, sono state riclassificate le classi di sensibilità paesistiche assegnate a tutto il territorio comunale.

Inoltre a supporto e verifica delle scelte pianificatorie è stato redatto un apposito elaborato grafico DP05, sintesi dei rischi -criticità e tutele, che oltre a verificare eventuali limiti alle previsioni di piano, serve come supporto per la Valutazione ambientale strategica.

La parte del Documento di Piano dedicata alle scelte Progettuali è costituita dalla tavola grafica DP 06, che individua le scelte strategiche apportate dalla variante e dalla tavola DP07 "Progetto della Variante", che evidenzia gli ambiti oggetto di variante.

Ad integrazione e specifica delle previsioni di Piano oggetto di Variante , è stato redatto l'allegato DP3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" che esplicita oltre agli indici e ai parametri anche le prescrizioni necessarie per l'intervento.

Ultima parte del Documento di piano è costituita dalla analisi e verifica del progetto di piano rispetto ai criteri di sostenibilità ambientale, consumo di suolo e pianificazione di settore.

	Allegati	Allegati
	00: Elenco elaborati	00: Elenco elaborati
DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE	DOCUMENTO DI PIANO DI VARIANTE	DOCUMENTO DI PIANO VARIATO
	Allegati	Allegati
- Relazione <i>(VARIATA)</i>	DP_1A: Relazione tecnica a supporto della Variante al Documento di Piano <i>(NUOVA)</i>	DP_1A: Relazione tecnica a supporto della Variante al Documento di Piano
	DP_2A: Ricognizione delle proposte e dei suggerimenti <i>(NUOVA)</i>	DP_2A: Ricognizione delle proposte e dei suggerimenti
-N.T.A. Norme tecniche di attuazione <i>(VARIATA)</i>	DP_3A: Condizioni di fattibilità e disciplina normativa degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano <i>(NUOVA)</i>	DP_3A: Condizioni di fattibilità e disciplina normativa degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano
	DP_4A: Relazione a supporto del progetto della rete ecologica <i>(NUOVA)</i>	DP_4A: Relazione a supporto del progetto della rete ecologica
	/- AII. Verifica degli impatti degli ambiti di trasformazione di Variante al PGT sul sistema agro-forestale- Integrazione e aggiornamento rispetto alle analisi contenute nel Rapporto ambientale del PGT <i>(di competenza dell'Ufficio tecnico comunale)</i>	/- AII. Verifica degli impatti degli ambiti di trasformazione di Variante al PGT sul sistema agro-forestale- Integrazione e aggiornamento rispetto alle analisi contenute nel Rapporto ambientale del PGT <i>(di competenza dell'Ufficio tecnico comunale)</i>
	Tavole Grafiche	Tavole Grafiche
-Tav. 1. Inquadramento territoriale paesistico <i>(INVARIATA)</i>		-Tav. 1. Inquadramento territoriale paesistico
-Tav. 1.a Estratto del mosaico dei Piani vigenti <i>(INVARIATA)</i>		-Tav. 1.a Estratto del mosaico dei Piani vigenti
	QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE VARIATO	QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE VARIATO
-Tav. 6 Vincoli e limitazioni <i>(VARIATA)</i>	DP01: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:5.000 <i>(NUOVA)</i>	DP01: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:5.000
	DP02: Stato di attuazione della pianificazione vigente scala 1:5.000 <i>(NUOVA)</i>	DP02: Stato di attuazione della pianificazione vigente scala 1:5.000
	<i>Sistema dei beni culturali e del paesaggio</i>	<i>Sistema dei beni culturali e del paesaggio</i>
-Tav. 4 Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio) <i>(VARIATA)</i>	DP03: Sintesi delle componenti paesistiche scala 1:5.000 <i>(NUOVA)</i>	DP03: Sintesi delle componenti paesistiche scala 1:5.000
-Tav. 4.a Corridoi ecologici <i>(STRALCIATA)</i>		
-Tav. 5 Classi di sensibilità <i>(VARIATA)</i>	DP04: Scomposizione del territorio in Classi di sensibilità paesistica scala	DP04: Scomposizione del territorio in Classi di sensibilità paesistica scala

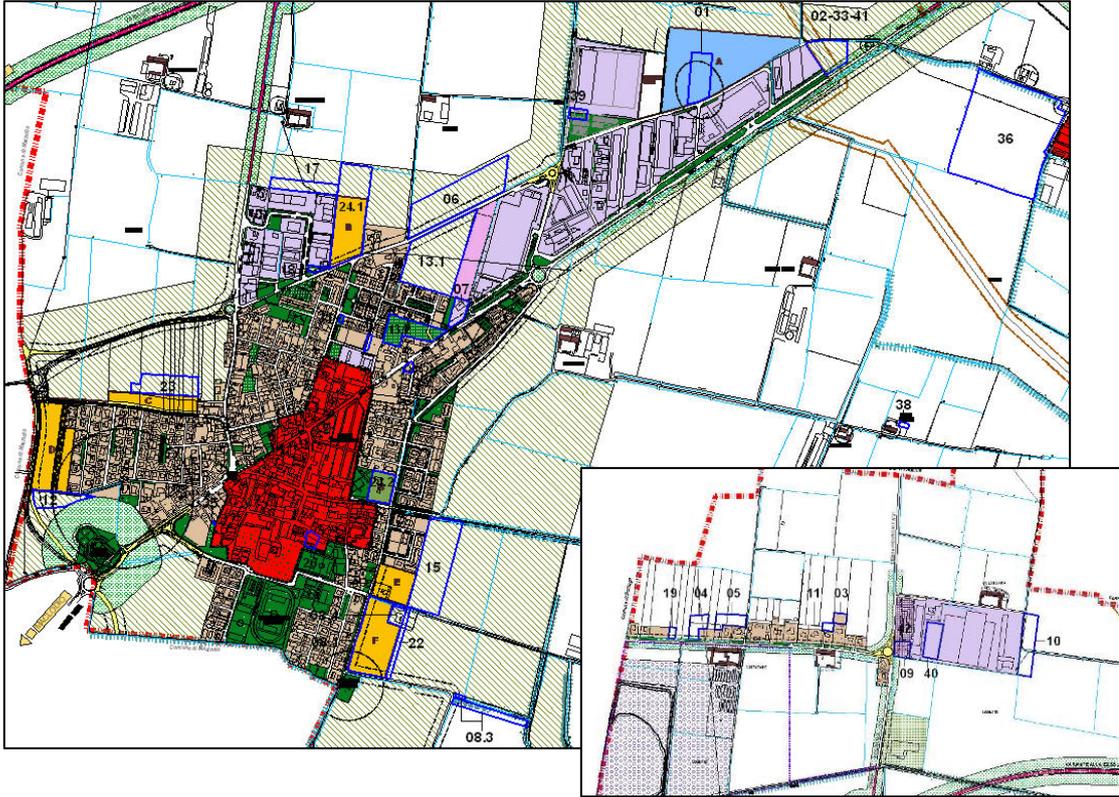
	1:5.000 (NUOVA)	1:5.000
	<i>Cartografia dei rischi</i>	<i>Cartografia dei rischi</i>
	DP05: Sintesi dei rischi, delle criticità e delle tutele scala 1:5.000 (NUOVA)	DP05: Sintesi dei rischi, delle criticità e delle tutele scala 1:5.000
-Tav. 7 Dimensionamento del P.G.T. (STRALCIATA)		
PROGETTO DI PIANO VIGENTE	PROGETTO DI PIANO DI VARIANTE	PROGETTO DI PIANO VARIATO
-Tav. 2 Quadro strategico (VARIATA)	DP06: Indicazioni strategiche della Variante al Piano scala 1:5.000 (NUOVA)	DP06: Indicazioni strategiche della Variante al Piano scala 1:5.000
-Tav. 3 Previsioni di Piano (VARIATA)	DP07: Progetto della Variante al Piano scala 1:5.000 (NUOVA)	DP07: Progetto della Variante al Piano scala 1:5.000
	DP08: Progetto di Rete Ecologica comunale ai sensi della DGR n° 8/8515 del 26/11/2008 e n° 8/10962 del 30/12/2009 scala 1:6.000 (NUOVA)	DP08: Progetto di Rete Ecologica comunale ai sensi della DGR n° 8/8515 del 26/11/2008 e n° 8/10962 del 30/12/2009 scala 1:6.000
	<i>Analisi e verifica di compatibilità del Progetto di Piano con i criteri di sostenibilità ambientale e la pianificazione sovracomunale e di settore</i>	<i>Analisi e verifica di compatibilità del Progetto di Piano con i criteri di sostenibilità ambientale e la pianificazione sovracomunale e di settore</i>
-Tav. 8 Consumo di suolo – art. 141 del P.T.C.P. (VARIATA)	DP09: Verifica del consumo di suolo del Progetto di piano (ex.art.141 NTA PTCP) scala 1:5.000 (NUOVA)	DP09: Verifica del consumo di suolo del Progetto di piano (ex.art.141 NTA PTCP) scala 1:5.000
	DP10: Verifica del Progetto di Piano rispetto alla tavola di "Sintesi dei rischi, delle criticità e delle tutele" scala 1:5.000 (NUOVA)	DP10: Verifica del Progetto di Piano rispetto alla tavola di "Sintesi dei rischi, delle criticità e delle tutele" scala 1:5.000
	DP11: Verifica del Progetto di Piano rispetto alla tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche" scala 1:5.000 (NUOVA)	DP11: Verifica del Progetto di Piano rispetto alla tavola di "Sintesi delle componenti paesistiche" scala 1:5.000
	I-DP 12 "Verifica del Progetto di Piano rispetto al Progetto di Rete ecologica Comunale"	I-DP 12 "Verifica del Progetto di Piano rispetto al Progetto di Rete ecologica Comunale"

3. Ricognizione delle proposte / suggerimenti dei cittadini e/o portatori d'interesse diffuso

Ai sensi dell'art. 13 comma 2 della l.r.12/05 il Comune di Lograto prima del conferimento dell'incarico di redazione della variante al PGT ha provveduto a pubblicare l'avviso di avvio del procedimento sul quotidiano a diffusione locale e attraverso affissioni al fine di raccogliere suggerimenti e proposte da parte della cittadinanza e di qualunque abbia interessi, anche per la tutela degli interessi diffusi

Le istanze proposte dai cittadini, sono state tutte raccolte, numerate ed analizzate per categorie come rappresentato nell'allegato **DP_2A**: Ricognizione delle proposte e dei suggerimenti, nonché sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, che ha valutato la possibilità di accoglimento delle stesse alla luce dei criteri e degli indirizzi preliminari di Piano.

SINTESI DELLE DESTINAZIONI PROPOSTE	N.
RESIDENZIALE	14
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE	10
COMMERCIALE	3
AGRICOLO	0
SERVIZI	2
VARIE	15

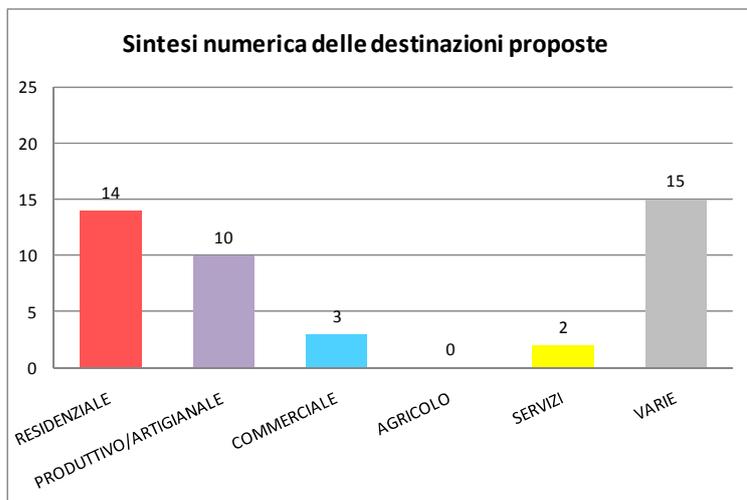


Come mostra la tabella precedente, sono state presentate 43 istanze di cui una con la richiesta di due destinazioni diverse per un totale di 44 proposte; la loro natura riguarda prevalentemente la possibilità di cambio di destinazione urbanistica in ambiti residenziali e modifica alle NTA vigenti. La percentuale che ne deriva è pari a 31% di richieste residenziale, quasi alla pari delle NTA che riguarda un 34% insieme ad altre di varia natura, seguito dalla destinazione produttiva artigianale con una percentuale del 22%.

Nei grafici di seguito, viene riportato un sunto delle proposte pervenute. Le suddette saranno oggetto di analisi nella variante al Documento di Piano vigente, nonché per quelle ritenute assentibili rispetto alle strategie di piano sottoposte a VAS. Le proposte sono identificabili secondo il seguente schema:

LEGENDA	
PGT:	Individua la zona omogenea del PGT vigente nella quale l'istanza si colloca
DESTINAZIONE:	Identifica la tipologia della richiesta e si suddivide in:
R	Residenziale
P	Produttivo/Artigianale
C	Commerciale
A	Agricolo
S	Servizi
VARIE	Varie

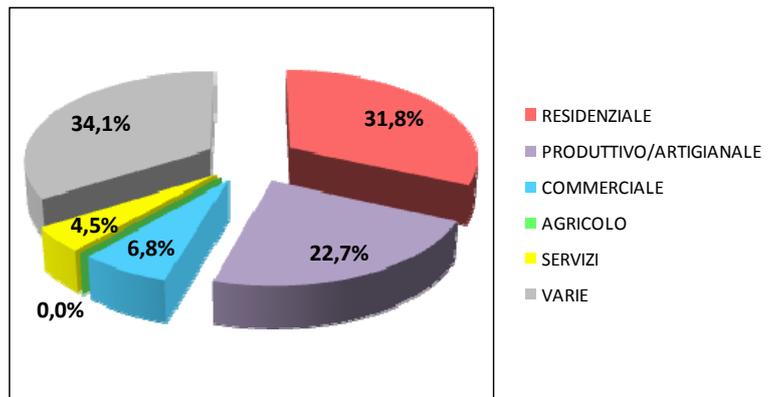
ID	PROTOCOLLO	DATA	RICHIEDENTE	FOGLIO	MAPPALE	LOCALITA'	AREA.MQ.	DEST. PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE	RICHIESTA DEST. PGT VARIATO	DESCRIZIONE	INCR. ABITANTI	NOTE	COMPATIBILITA' CON OBIETTIVI SVILUPPO	ATTI DA MODIFICARE IN CASO DI ACCETTAZIONE	AMBITI SOGGETTI A VAS
richieste fuori termine															
34	494	28/01/2010	Crudo Roberto, Storti Sara	f.6	687 sub. 24-25	via Don P. Capretti	330 mq	ZONA SP - Servizi pubblici	ZONA B2 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva	Si chiede il trasferimento dell'area da area pubblica ad area privata, con l'intenzione di realizzare un ampliamento degli spazi abitativi.	SI		NO		
35	657	06/02/2010	Belotti Gianfranco			via Orziucchi 13		DA DEFINIRE	Visibilità urbana di progetto in via Roma	Si chiede la possibilità di allargare il passaggio pedonale, creato con la copertura del fosso retrostante il lato di proprietà del richiedente, in modo che esso e i lati adiacenti diventino accessibili dal punto di vista carrabile e costituiscono un eventuale collegamento con la viabilità esistente.	NO		SI (VERIFICARE SE CATASTRALMENTE E POSSIBILE)	PURPA	NO
36	898	16/02/2010	Elisabetta Iannucci	f.3	33	via Navate	77.690 mq	E1 - Zone agricole produttive strategica	Zone edificabile residenziale	Chiede il cambio di destinazione urbanistica da zone agricole a residenziale.	SI		NO		
37	9165	02/10/2010	Elio Tomasoni	6	449	via mazzini 69		Zone di salvaguardia	modifica di cartografia Ddp	Presenza di un tratto di RIM inibuto con relativa fascia di rispetto all'interno del mappale di proprietà inesistente	NO				
38	5641	05/11/2010	Carevaggi Gianbattista			via Lame 7			modifica di cartografia Pdr	Si chiede la possibilità di modificare la classificazione del capannoni da zona "Edilizia produttiva strategica" ad una più coerente "Edilizia non abitabile ad uso agricolo in zona agricola"	NO		SI	Pa	NO
39	6047	27/11/2010	Belotti Domenico	3	77-79-81-83	via Ceduli del lavoro	1,042,19	Sp-Servizi Pubblici	ZONA B3 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva-modifica norme Pd-n.25,1 norme particolari	Si chiede la possibilità di realizzare una palazzina uffici e alloggi con una volumetria di mc 3.553,56 necessaria per l'ampliamento del fabbricato industriale.	SI		SI	PUR	NO
40	664	02/02/2011	DeFina Davide	2	123	via 4 Novembre 58	6000 mq	Zone D1 - produttive consolidate e di completamento	Zone D1 - produttive consolidate e di completamento	Si chiede la possibilità di ampliare i capannoni industriali IMMOBILIA DEGLI INDICI DI RIC-60% realizzando una nuova superficie di circa 5000 mq	NO		SI	PUR	NO
41	1321	02/03/2011	Consolati Silvestro	f.3	23	S.S. 235	7.570 mq.	Zone di salvaguardia sottoposte a norme particolari; Fascia di rispetto del metanodotto / fasce di rispetto stradali	ZONA D1 - produttive consolidate e di completamento	Si chiede che possa essere concessa anche la destinazione D2 zone terziaria e commerciale di cui all'art. 8 c.3,4,6 a tutto il mappale	NO		NO		
42	2485	21/04/2011	Colasio Vincenzo	f.2	6 sub.506	via 4 Novembre	7.570 mq.	Zone di salvaguardia sottoposte a norme particolari; Fascia di rispetto del metanodotto / fasce di rispetto stradali	ZONA D1 - produttive consolidate e di completamento	Si chiede il cambio di destinazione da D2 zone terziaria e commerciale a D1 produttiva.	NO		SI	PUR	NO



Sintesi percentuale delle destinazioni proposte

Non tutte le proposte sono risultate compatibili con gli obiettivi strategici della Variante.

Sono state valutate sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale Ambientale, le sole trasformazioni ritenute compatibili, rispetto alle scelte e strategie del Documento di Piano.



Nel Documento di Piano e nel procedimento di VAS si sono analizzate e individuate le azioni migliori in termini di sostenibilità, tra le varie alternative con espresso riferimento agli ambiti di trasformazione e/o ad altre prescrizioni significative attinenti anche agli ambiti territoriali da Piano delle Regole e da Piano dei Servizi.

4.METODOLOGIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE NELLA VARIANTE PROPOSTA AL PGT VIGENTE

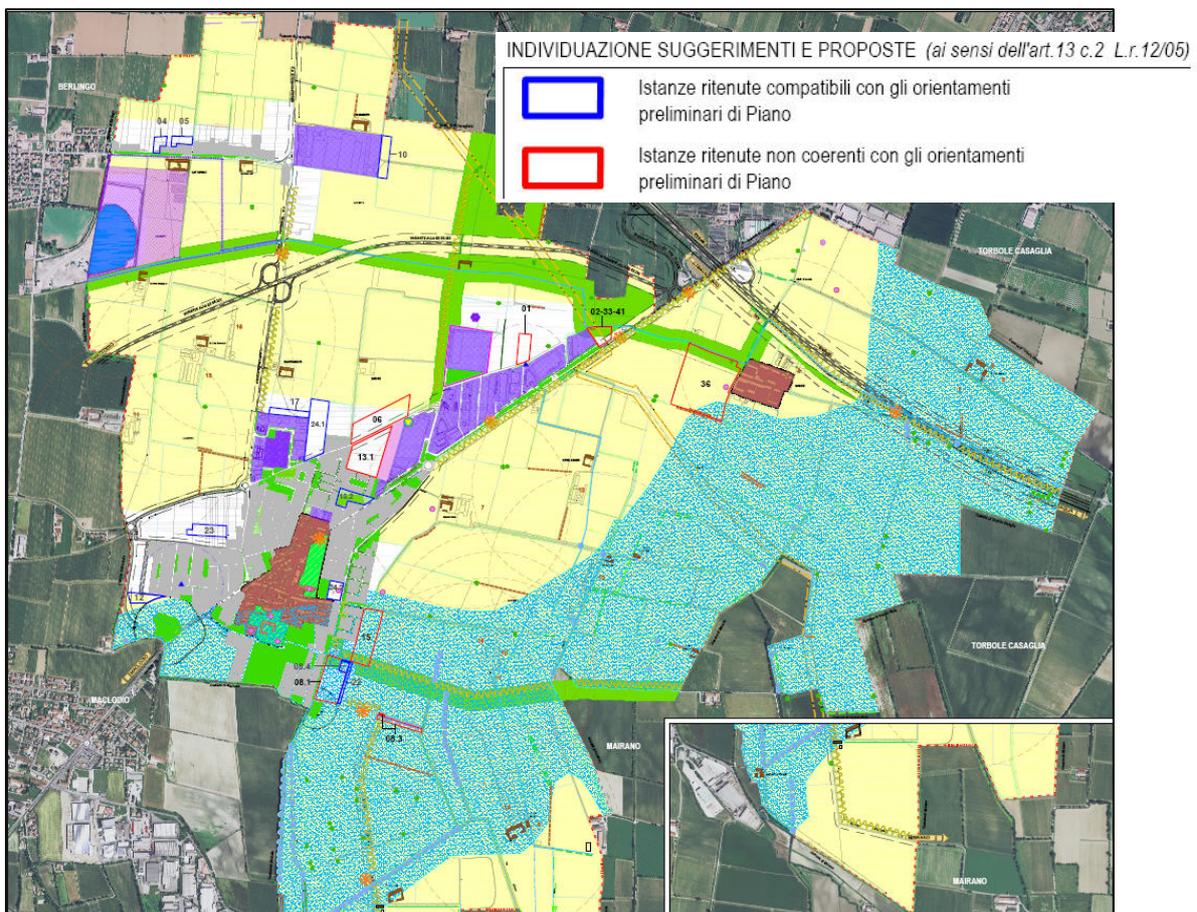
Il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha guidato la definizione degli obiettivi, le azioni e gli effetti significativi che l'attuazione del piano, ed in particolar modo, tra obiettivi specifici e azioni, attraverso la sintesi delle informazioni territoriali ed ambientali.

Operazione fondamentale per ogni azione di pianificazione generale è l'individuazione, precedente alla valutazione delle proposte dei cittadini, delle condizioni generali di sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle Trasformazioni insite e specifiche di ogni porzione del territorio.

Questa operazione è stata attuata attraverso un'analisi multidisciplinare che comprende tematiche appartenenti alla famiglia del Paesaggio, dei servizi, sottoservizi, dei vincoli, morfologia urbana del territorio e delle possibili criticità derivanti da aspetti geologici/idrogeologici e del paesaggio naturale.

Tale valutazione, è stata sintetizzata graficamente nell'elaborato grafico a supporto della Valutazione Ambientale Strategica **V_01, Sintesi dei rischi, delle criticità e delle tutele con sovrapposizione delle istanze interessanti il Documento di Piano.**

Questa operazione, determina una sorta di mappa dei "Rischi, delle Criticità e delle Tutele", che nel nostro caso è basata su verifiche di tipo prevalentemente paesistico-ambientale derivate dai contenuti dello strumento vigente di PGT comunale e di strumenti di Pianificazione Sovraordinata.



ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI

VILLANUOVA SUL CLISI 25089 PIAZZA ROMA 3 BRESCIA - ITALIA C.F. P.IVA 01539720985 Tel 0365/373650 FAX 0365/31059 www.barbasalvadori.it

LEGENDA

	Confine comunale
	Nuclei antica formazione
	Zone consolidate e di completamento residenziale
	Zone consolidate e di completamento produttivo e commerciale
	Zone consolidate e di completamento per impianto sportivo e struttura alberghiera
	Servizi pubblici e tecnologici
	Verde privato

VINCOLI AMMINISTRATIVI

	Zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (Classe di fattibilità geologica 4- Fattibilità con gravi limitazioni)
	Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (Classe di fattibilità geologica 3a- Fattibilità con consistenti limitazioni)
	Fascia dei fontanili
	Fascia di rispetto cimiteriale e del deputatore
	Rispetti stradali
	Rispetto rete ferroviaria alta capacità (TAV)
	Rispetto metanodotto

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

	Ambiti Agricoli di interesse Strategici adottati con DCP n°14 del 31/03/09
---	--

VINCOLI E TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI

	Edifici dei Nuclei antica formazione (NAF)
	Beni vincolati ex-lege, con decreto e segnalati da PTCP
BENI VINCOLATI CON DECRETO assoggettati a tutela con specifico provvedimento ai sensi dell'art. 136 del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004. (Vincolo di bellezza d'insieme)	
1) Palazzo Morando e parco (sede municipale – D.M. 23/08/1949 – D.M.14/03/1915 – L.N.1497/39 art. 1-3	
BENI SEGNALATI oggetto della tutela ai sensi artt. 9-10 del Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42	
2) Castello e parco	
3) Cimitero	
4) Teatro	
5) Cascina Torcolo	
6) Chiesetta dei morti o Disciplina S. Giovanni	
7) Chiesa Parrocchiale	
8) Edificio scolastico, via Martiri della Libertà, 31	
9) Chiesa S. Maria Epigrafe	
10) Chiesa S. Famiglia e cascina (Navate)	
	Beni archeologici (art.142, c.1 lett.m Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42)
	Fontanili

CRITICITA'

	Limite di rispetto delle aziende zootecniche
	Distanza elettrodotti
	Area estrattiva- ATEg18
	Stazioni radio base (SRB) - fascia di rispetto di 25 m

AMBITO PRODUTTIVO SOGGETTO A PROPOSTA PRELIMINARE DA SUAP (Delibera Giunta Comunale n°30 del 28/04/2011)

	Limite del comparto urbanistico soggetto a proposta preliminare da SUAP secondo la procedura di cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160 già D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447/98
	Ambito di potenziale ampliamento dell'attività produttiva esistente (tramite procedura SUAP cui al D.P.R. 7 settembre 2010 n.160 e D.P.R.20 ottobre 1998 n. 447/98 e s.m. e i.)

	Specchi d'acqua
	Canali irrigui e rogge
	Fasce di contesto alla rete idrica artificiale boschine, ripe e filari alberati
	Alberature notevoli
	Edifici rurali di valore storico-ambientale
	Aree agricole di valenza paesistica
	Punti panoramici
	Visuali panoramiche

4.1. Criteri di sostenibilità della variante

Per la determinazione della sostenibilità delle scelte progettuali di Piano, si sono utilizzati i seguenti criteri:

- Esclusione di nuove trasformazioni in zone che presentano criticità di natura geologica, ed idrogeologica;
- Criterio di subordinare l'attuazione di nuove trasformazioni ad un Piano Paesistico di contesto al fine di ottimizzare l'inserimento paesistico dei manufatti;
- Analisi sull'identificazione e caratteristiche del patrimonio edilizio storico e dei vincoli;
- Attenzione sugli aspetti di natura qualitativa degli interventi, nell'ottica complessiva di riqualificazione del territorio;
- Criterio di analisi della morfologia e struttura urbana per una miglior sostenibilità delle scelte progettuali di Piano;
- Analisi e confronto con l'assetto infrastrutturale e della distribuzione attuale sul territorio, del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Valutazioni degli effetti generati dalle varianti sul territorio, rispetto alle tematiche inerenti il sistema ambientale e naturale: acqua, aria, suolo e sul sistema agricolo;
- Recepimento ed esclusione di nuove previsioni urbanistiche nelle porzioni di territorio ritenute sensibili della rete ecologica, e dal contesto paesistico.
- Localizzazione delle nuove trasformazioni in aree di completamento risultanti poco impattanti con gli ecosistemi più rappresentativi degli equilibri ambientali;
- Contenimento delle nuove trasformazioni in zone caratterizzate dalle fasce di rispetto degli allevamenti.
- Riconferma nella variante delle previsioni di ambiti di espansione del PGT vigente, esterne al tessuto urbano consolidato TUC, già valutate nel procedimento di VAS e ritenute sostenibili.

4.2. Cronologia del processo partecipativo.

La Variante al PGT vigente ottempera:

- **ai sensi dell'art.4 della Lr.12/05 all'iter del processo partecipativo della VAS con due sedute di conferenza pubblica.**
- **ai sensi dell'art.13 c.3 con la seduta di consultazione pubblica delle parti sociali ed economiche come di seguito dettagliato.**

4.2.1. Il Documento di Scoping nella VAS

Il Documento di Scoping", ha come obiettivo principale, definire un quadro di riferimento per la VAS, contenendo lo schema del percorso metodologico procedurale, una proposta di definizione dell'ambito di influenza del Piano o programma, la verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), nonché la portata delle informazioni da inserire nel "Rapporto Ambientale".

Alla luce di quanto affermato, in dettaglio, gli obiettivi del Documento di Scoping sono i seguenti:

1. Descrizione sintetica degli aspetti normativo-procedurali della VAS del Documento di Piano della variante al PGT di Lograto;
2. Descrizione sintetica della metodologia operativa del processo di Valutazione Ambientale;
3. Definizione dell'ambito di influenza del Documento di Piano sul territorio comunale;
4. Sceening preliminare sullo stato dell'ambiente del Comune di Lograto.

Il documento, come previsto dal "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)" ai sensi della Dgr_8-10971 30Dicembre 2009, è stato oggetto di consultazione, tramite invio con atto formale reso pubblico, da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e delle autorità territorialmente interessate nonché del pubblico, che potranno esprimere osservazioni, pareri, suggerimenti e proposte di modifica e integrazioni in occasione della Prima seduta della "Conferenza di Valutazione".

4.2.2. La prima conferenza di valutazione

La Prima Conferenza di Verifica e Valutazione si è tenuta in un'unica seduta il giorno 14 Giugno 2011 alle ore 10.00 per i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, per la cittadinanza e tutti i soggetti interessati.

L'assemblea ha avuto lo scopo di evidenziare gli aspetti significativi delle proposte rispetto al territorio, acquisendo dai presenti valutazioni, suggerimenti e contributi su eventuali aspetti ed elementi ritenuti sensibili e per valutare le aspettative di tutti circa le ripercussioni che le scelte dell'Amministrazione avranno sull'ambiente.

In concomitanza con la Prima Conferenza, è stato presentato l'allegato VAS_1A relativo al Documento di Scoping istituito dall'autorità precedente in collaborazione con l'autorità competente per la Vas.

La comunicazione di tale Conferenza è avvenuta attraverso la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul web.

Nella seduta introduttiva, nella quale si è tenuto in discussione il Documento di Scoping presentato, ha avuto come obiettivo la determinazione degli orientamenti e delle scelte progettuali delle proposte e dei suggerimenti nella Variante al PGT, considerazioni sugli obiettivi, ipotesi alternative e

osservazioni in merito alla metodologia di redazione del Rapporto Ambientale e le procedure delle consultazioni per la valutazione finale nonché le possibili interferenze con i Siti di rete Natura 2000. L'autorità Competente d'intesa con l'Autorità procedente ha trasmesso il suddetto Documento alle autorità competenti in materia ambientale e agli interessati, i quali si sono espressi nell'ambito della PRIMA Conferenza di Valutazione.

Di seguito si riporta il testo relativo al verbale della Prima conferenza:



COMUNE DI LOGRATO PROVINCIA DI BRESCIA

CAP. 25030

TEL. (030) 9973614

COD. FISC. 00855700175

FAX. (030) 9787221

www.comune.lograto.bs.it

E-Mail: info@comune.lograto.bs.it

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) VERBALE PRIMA SEDUTA- CONFERENZA DI VALUTAZIONE

14/06/2011 ORE 10,00 (CONFERENZA TECNICA)

Il giorno **quattordici** del mese di **giugno** dell'anno **duemilaundici** alle ore 10.00 in LOGRATO presso la sede comunale in Via Calini n.9 si sono riuniti i rappresentanti degli Enti e soggetti Convocati alla Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica del documento di piano – P.G.T., con il seguente ordine del giorno:

La prima seduta è tesa ad illustrare la ricognizione dello stato di fatto e dello schema variante al piano, gli orientamenti iniziali e gli obiettivi.

Vista la nota prot. 3573 del 07/06/2011 di convocazione alla prima conferenza di valutazione (seduta tecnica) degli enti territorialmente competenti nonché degli Altri Enti/autorità con specifiche competenze, funzionalmente interessati:

Preso atto che gli Enti e soggetti presenti alla Conferenza, sono:

- Autorità Procedente – Comune di Lograto (resp. Area tecnica arch. Bruno Foresti);
- Autorità competente – Comune di Iseo (resp. Area tecnica ing. Pietro Vavassori);
- Estensore della variante (arch. Mauro Salvadori);
- Arpa dipartimento di Brescia (Emiliana Lanfranchi);
- Regione Lombardia STER di Brescia (ing. Alfredo Bertoli);
- ASL di Orzinuovi (dott. Vincenzo Zuccaro);

Acquisite agli atti le note:

- Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia prot. 3693 del 10.06.2011;
- Provincia di Brescia prot. 3756 del 14.06.2011;
- Commissione urbanistica del 11.06.2011;

4.2.3. La seconda conferenza di valutazione

La Seconda Conferenza, ove verrà messo a disposizione preliminarmente il Rapporto Ambientale, è finalizzata a valutare la proposta del Piano o Programma, esaminare le proposte pervenute, prendere atto degli eventuali pareri obbligatori (eventuale raccordo con Verifica di VIA e Valutazione di Incidenza) previsti.



COMUNE DI LOGRATO PROVINCIA DI BRESCIA

CAP. 25030

TEL. (030) 9973614

COD. FISC. 00855700175

FAX. (030) 9787221

www.comune.lograto.bs.it

E-Mail: info@comune.lograto.bs.it

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

VERBALE SECONDA SEDUTA- CONFERENZA DI VALUTAZIONE

28/09/2011 ORE 10,00 (CONFERENZA TECNICA)

Il giorno **ventotto** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaundici** alle ore 10.00 in LOGRATO presso la sede comunale in Via Calini n.9 si sono riuniti i rappresentanti degli Enti e soggetti Convocati alla Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica del documento di piano – P.G.T., con il seguente ordine del giorno:

La seconda conferenza di valutazione è tesa ad illustrare la proposta di rapporto ambientale, la sintesi non tecnica nonché la proposta di documento di piano nell'ambito della procedura VAS della prima variante al PGT di Lograto.

Premesso che :

- In data 14 giugno 2011 (14/06/2011) si è tenuta la prima riunione della Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica per l'elaborazione di un quadro conoscitivo sulle seguenti tematiche generali;

preso atto dei verbali della prima seduta tecnica e pubblica (prot. 4068 del 14.06.2011);

visto l'avviso di deposito prot. 4762 del 19.07.2011 della proposta di documento di piano unitamente al rapporto ambientale ed alla sintesi non tecnica;

Vista la nota prot. 4794 del 29/07/2011 di convocazione alla seconda conferenza di valutazione (seduta tecnica) degli enti territorialmente competenti nonché degli Altri Enti/autorità con specifiche competenze, funzionalmente interessati:

Spett. A.R.P.A.
Dipartimento di Brescia
Via Cantore, 20
25128 BRESCIA

Spett.
REGIONE LOMBARDIA
Sede Territoriale di Brescia
Via Dalmazia 92/94 c
25125 BRESCIA

Spett.
PROVINCIA DI BRESCIA
Settore Assetto Territoriale, Parchi e V.I.A.

Spett. A.S.L. Brescia
D.G.D. 5 - Presidio di Orzinuovi
Via Donzellini, 43
25034 ORZINUOVI (BS)

Spett.
COMUNE DI MACLODIO
Piazza Zirotti, 1
25030 MACLODIO (BS)

Spett.
COMUNE DI BERLINGO
Piazza A. Moro
25030 BERLINGO (BS)

Via Milano, 13
25126 BRESCIA

Spett.
SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI ed
ARCHITETTONICI BS-CR-MN
Via G. Calini, 26
25121 BRESCIA (BS)

Spett. SOPRINTENDENZA per i BENI ARCHEOLOGICI
LOMBARDIA
Via Edmondo De Amicis, 11
20123 Milano

Spett. AATO di Brescia
Crystal Palace, Via Cefalonia, 70
25124 Brescia

Spett. ANAS S.p.a.
Via Corradino D'Ascanio n.3
20142 MILANO

Spett.le
RETE FERROVIARIA ITALIANA s.p.a.
Piazza Duca D'Aosta n.1
20142 MILANO

Spett.
AUTOSTRADE CENTRO PADANE
Loc. San Felice
26100 CREMONA

Spett.
CO.GE.ME. spa
Via XXV Aprile, 18
25038 ROVATO (BS)

Spett.
AOB2 srl
Via XXV Aprile, 18
25038 ROVATO (BS)

Spett.
Linea Distribuzione
Via XXV Aprile, 18
25038 ROVATO (BS)

Spett.
ENEL s.p.a.
Dipartimento di Brescia
Via Grazzine, 28
25128 BRESCIA (BS)

Spett.
S.I.A.D. spa
Via S. Bernardino, 92
24126 BERGAMO

Spett.
COMUNE DI TRAVAGLIATO
Piazza Libert , 2
25039 TRAVAGLIATO (BS)

Spett.
COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA
Piazza della Repubblica, 15
25030 TORBOLE CASAGLIA (BS)

Spett.
COMUNE DI AZZANO MELLA
Piazza A. Alighieri, 1
25020 AZZANO MELLA (BS)

Spett.
COMUNE DI MAIRANO
Piazza G. Marconi, 6
25030 MAIRANO (BS)

Spett.
CONSORZIO DI BONIFICA
SINISTRA OGLIO
Via Cadorna, 8
25039 TRAVAGLIATO (BS)

Spett.
CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI II
GRADO MELLA E FONTANILI
Via Creta, 26
25124 BRESCIA (BS)

Spett.
CONSORZIO DI BONIFICA
BISCIA-CHIODO-PRANDONA
Via Lamarmora, 6
25124 BRESCIA (BS)

Spett.
SNAM rete gas
Via Dalmazia, 80
25125 BRESCIA (BS)

Dott. Ing.
Pietro Vavassori
c/o Comune di ISEO (BS)
Piazza Garibaldi, 10
25049 ISEO (BS)

Dott. Arch.
Mauro Salvadori
Piazza Roma, 3
25089 VILLANUOVA S/C (BS)

Preso atto che gli Enti e soggetti presenti alla Conferenza, sono:

- Sindaco del Comune di Lograto (arch. Alberto Mezzana);
- Autorit  Procedente – Comune di Lograto (resp. Area tecnica arch. Bruno Foresti);
- Autorit  competente – Comune di Iseo (resp. Area tecnica ing. Pietro Vavassori);
- Estensore della variante (dott. Pian. Fabrizio Franceschini);
- ASL di Orzinuovi (dott. Vincenzo Zuccaro);
- Provincia di Brescia (dott. Sara Galli);
- Soprintendenza per i beni archeologici (dott. Serena Solano);
- S.I.A.D. spa (geom. Stefano Caleffi);
- Linea Distribuzione (geom. Eugenio Segnali)

Acquisiti agli atti i seguenti pareri/note degli enti:

- ARPA Lombardia (parere prot.5777 del 28.09.2011);
- Provincia di Brescia (parere prot. 5806 del 29.09.2011);
- Soprintendenza beni archeologici della Lombardia (nota prot. 2805 del 29.09.2011);
- Comune di Torbole Casaglia (nota prot. 5757 del 26.09.2011);
- Rete ferroviaria italiana pervenuta via mail in data 28.09.2011 (nota prot. 5801 del 29.09.2011);

Preso atto delle seguenti osservazioni di cittadini:

- Sig. Silvestro Consolati (prot. 5738 del 26.09.2011);
- Sig. Roberto Tomasoni (prot. 5739 del 26.09.2011);
- Dott. Elio Tomasoni (prot. 5781 del 28.09.2011);

CONSTATATA la legittimità della seduta da parte dell'autorità competente in materia di VAS, il Comune di Lograto in qualità di autorità procedente (arch. Bruno Foresti) ed il Comune di Iseo (ing. Pietro Vavassori) in qualità di autorità competente salutano i presenti e introducono i lavori della Conferenza di Valutazione. Viene ceduta la parola al dott. Pian. Fabrizio Franceschini, in rappresentanza dello studio estensore della variante al PGT che illustra ampiamente il lavoro svolto per redigere la proposta di Rapporto Ambientale, la sintesi non tecnica nonché la proposta di documento di piano.

Svolgimento della seduta della Conferenza di Valutazione:

La variante in oggetto interessa solamente l'uno per cento del territorio comunale ed il cinque per cento di quello urbanizzato, inoltre si è posta particolare attenzione alla localizzazione degli ambiti di trasformazione in modo da evitare sfrangiature del tessuto edificato.

La Provincia di Brescia espone ai presenti il proprio parere depositato agli atti (prot. 5806 del 29.09.2011).

La discussione si focalizza sulle tematiche paesistiche, e il dott. Pian. Fabrizio Franceschini, espone come tale tema sia stato affrontato prevedendo per ogni ambito di trasformazione degli specifici piani paesistici di contesto.

Viene data lettura del parere pervenuto ARPA (prot.5777 del 28.09.2011).

Di seguito viene affrontato il tema del piano di monitoraggio e della necessità che esso sia da un lato significativo e dall'altro effettivo nonché operativo strumento di controllo ed indirizzo.

Si da lettura delle osservazioni pervenute in tempo utile per essere vagliate in questa sede, ovvero quelle del Sig. Silvestro Consolati (prot. 5738 del 26.09.2011) e Sig. Roberto Tomasoni (prot. 5739 del 26.09.2011), ed i presenti concordano nel ritenerle condivisibili in quanto non incidenti sul sistema ambientale, considerando inoltre che le stesse sono afferenti al Piano delle Regole e non al Documento di Piano, pertanto non seggette a VAS.

Viene di seguito illustrato l'ATP "B" che risulta contiguo alla zona produttiva di via Rudiana, (osservazione dott. Elio Tomasoni prot. 5781 del 28.09.2011), evidenziando che il cambio di destinazione, proposto dalla variante in oggetto, da zona residenziale a produttiva è determinato dalla necessità di evitare, per quanto possibile, la contiguità tra zone a vocazione residenziale e produttive.

Viene di comunicato ai presenti il deposito del SUAP Sepal, e la relativa procedura di variante ai sensi dell'art. 97 della LR 12/2005, facendo altresì riferimento al Decreto di esclusione di Via ottenuto dai richiedenti nel 2007 per un progetto analogo e all'Autorizzazione Ambientale Integrata (AIA) del 2008.

Precisazioni:

SOPRINTENDENZA: pone l'attenzione sulla tematica dei ritrovamenti avvenuti tra luglio ed agosto lungo la direttrice della SP 19, tali ritrovamenti confermano l'interesse archeologico dell'area e pertanto viene confermata la necessità di una stretta collaborazione tra le istituzioni, al fine di ampliare il bagaglio di conoscenze al riguardo.

La Soprintendenza ribadisce quanto espresso con nota del 10.06.2011, confermando il rischio archeologico di buona parte del territorio e chiedendo pertanto, anche alla luce dei recentissimi ritrovamenti nella località Navate e degli importanti elementi lapidei di età romana tuttora conservati nel centro storico di Lograto, la

trasmissione al proprio ufficio di tutti i progetti comportanti scavo nelle aree a rischio archeologico (per individuare le quali è stata consegnata una copia della carta archeologica del 1991 corredata della documentazione relativa ai dati più recenti). Si chiede inoltre la collaborazione degli Uffici Comunali nelle operazioni di salvaguardia e tutela del patrimonio archeologico e storico del territorio e pertanto anche la comunicazione e la trasmissione dei progetti pubblici comportanti scavo in tutto il territorio, che è comunque potenzialmente a rischio (per i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità ricordo che ai sensi dell'art. 28, comma 4 del D.Lgs n. 42 del 22.1.2004 e secondo le disposizioni degli artt. 95 e 96 del D.lgs n. 163 del 2006 possono essere richieste verifiche archeologiche preventive a carico del committente).

ASL comunica che farà pervenire il proprio parere scritto quanto prima.

Il geom. Eugenio Segnali di Linea Distribuzione, fa presente che l'area produttiva di via Cavallera non risulta metanizzata.

Il geom. Stefano Caleffi di SIAD, specifica che l'ossigenodotto presso il confine comunale di Maclodio-Lograto va indicato con la relativa fascia di rispetto.

L'autorità procedente dispone l'invio di copia del verbale a tutti gli Enti partecipanti alla conferenza.

La seduta si chiude alle ore 11,30.

Letto, confermato e sottoscritto: *F.to*

Sindaco del Comune di Lograto (arch. Alberto Mezzana);
Autorità Procedente – Comune di Lograto (resp. Area tecnica arch. Bruno Foresti);
Autorità competente – Comune di Iseo (resp. Area tecnica ing. Pietro Vavassori);
Estensore della variante (dott. Pian. Fabrizio Franceschini);
ASL di Orzinuovi (dott. Vincenzo Zuccaro);
Provincia di Brescia (dott. Sara Galli);
Soprintendenza per i beni archeologici (dott. Serena Solano);
S.I.A.D. spa (geom. Stefano Caleffi);
Linea Distribuzione (geom. Eugenio Segnali)

Fto. _____
Fto. _____

4.2.4.Consultazione delle parti sociali ed economiche

Ai sensi dell' art. 13 c. 3 della l.r. 12/2005 la fase di elaborazione della Variante allo strumento urbanistico è stata contraddistinta da un incontro pubblico convocato dall' Amministrazione Comunale e dai tecnici estensori, finalizzati all'acquisizione dei pareri delle "Parti Sociali ed economiche.

Contestualmente all'ultimo incontro sono stati pubblicati sulla pagina web i documenti afferenti il Piano di Governo del Territorio ai fini dell'acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche. I pareri pervenuti sono stati attentamente valutati dall' Amministrazione Comunale e dai Tecnici estensori del PGT, e là dove ritenuti cogenti se ne sono recepiti i contenuti.

Di seguito si riporta il verbale della consultazione pubblica del 05/11/2012.

Prot. 6128



COMUNE DI LOGRATO PROVINCIA DI BRESCIA

CAP. 25030

TEL. (030) 9973614

COD. FISC. 00855700175

FAX. (030) 9787221

www.comune.lograto.bs.it

E-Mail: info@comune.lograto.bs.it

CONSULTAZIONI PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE

(EX ART 13 LR 12/2005)

VERBALE CONSULTAZIONE PUBBLICA

DEL 05.11.2012

Il giorno **cinque** del mese di **novembre** dell'anno **duemiladodici** alle ore 10.00 in LOGRATO presso la sede comunale in Via Calini n.9 è stata convocata consultazione pubblica delle parti sociali ed economiche con il seguente ordine del giorno.

VISTO l'avviso di deposito ex art. 13 della LR 12/2005 (prot. 5787 del 23.10.2012) relativo alla consultazione delle parti sociali ed economiche nel procedimento di formazione della 1° variante al PGT ;

CONSIDERATO che con l'avviso di deposito di cui sopra si invitavano le parti sociali ed economiche nonché tutti i cittadini a partecipare alla consultazione pubblica fissata per il giorno lunedì 5 novembre 2012 alle ore 10.00 presso il Comune di Lograto – Sala consigliare 1° piano – via G. Calini n. 9 – 25030 Lograto (BS);

Svolgimento della seduta della Conferenza di Valutazione:

Il Sindaco:

apre l'incontro con il saluto ai presenti e svolge una breve illustrazione del percorso svolto nelle commissioni (urbanistica ed edilizia) con particolare riferimento all'importanza dello studio del Centro Storico inserito nella variante in oggetto.

Si rileva che all'incontro non sono presenti portatori di interessi diffusi ovvero le parti sociali ed economiche, pertanto i presenti sono tutti privati cittadini e singoli tecnici operatori del settore.

Viene poi ceduta la parola al dott. Pian. Urb. Fabrizio Franceschini in rappresentanza dello Studio incaricato della redazione della ° variante al PGT.

Il dott. Pian. Urb. Fabrizio Franceschini:

riepiloga i principali riferimenti normativi ed i passaggi procedurali effettuati dall'iter di variante, chiarendo che l'incontro odierno ha una dimensione di ascolto delle parti sociali ed economiche. Viene inoltre ricordato il percorso fin qui svolto in ambito VAS, che però coinvolge solo il Documento di Piano.

Inoltre l'incontro odierno è esteso a tutte le componenti del PGT ovvero non solo al Documento di Piano, ma anche al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

Inoltre si porta l'attenzione sul tema della perequazione e di come esso sia stato affrontato negli atti di variante, che sono disponibili in libera visione sia sul sito web del Comune che presso gli uffici comunali.

Ci si sofferma poi sulle modalità di definizione dello standard di qualità che verrà definito come moltiplicatore fisso delle quota del contributo di costruzione afferente alle urbanizzazioni secondarie.

L'arch. Roberto Ferrari:

interviene facendo presente il lavoro svolto nelle commissioni congiunte urbanistica ed edilizia. Si sofferma poi sulla tematica dell'area feste che la variante al PGT prevede di spostare in area periferica al paese, con particolare riferimento all'accessibilità della stessa.

Il Sindaco:

risponde alla domanda evidenziando le problematiche legate all'attuale localizzazione ed i costi dello spostamento per un utilizzo comunque limitato nell'arco dell'anno, pertanto il tema deve necessariamente essere allargato ad una funzionalità polivalente, che dovrà essere definito da specifico progetto condiviso con la cittadinanza. In un'ottica che il PGT non deve essere "del Sindaco" ma di tutti i cittadini. Altro tema interessante e dibattuto, è quello della nuova isola ecologica con lo spostamento di quella attuale.

L'arch. Roberto Ferrari:

ritorna sul tema dei servizi ai cittadini e si sofferma sulla gestione delle acque reflue.

Il dott. Pian. Urb. Fabrizio Franceschini:

sottolinea che la variante al PGT non ha incrementato in modo consistente gli abitanti equivalenti, inoltre la tematica delle acque reflue è di competenza ATO per quanto attiene ad eventuali estensioni al depuratore di Barbariga nel quale dovrebbe sorgere il depuratore consortile.

Il Sindaco:

Constato che non ci sono ulteriori interventi, la seduta viene chiusa alle ore 10.37

Letto, confermato e sottoscritto.

Il verbalizzante
Arch. Bruno Foresti

firma



Sono inoltre prevenuti n°4 pareri di cui si riporta uno schema riassuntivo:

PARERI DELLE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE E/O PORTATORI DI INTERESSE DIFFUSO				
ID	PROT.	DATA	RICHIEDENTE/I	Sintesi parere
01	5959	30/10/2012	Edil nova Smv, Geo srl	Richiesta di rettifica di un ambito che interessa una porzione di viabilità non realizzata posta sul mapp.523 fg.6 e 775 del fg.7. Tale porzione verrà coerenziata in ambiti ad alta densità in continuità con il lotto adiacente per quanto riguarda il mapp.523 e a verde privato interno ai lotti del PL in atto per il mapp. 775, a seguito di una richiesta di variante. Verrà realizzato dai privati un vialetto pedonale di collegamento di larghezza pari a ml.2,00.
02	5960	30/10/2012	Edil nova Smv, Geo srl	Viene richiesto la modifica di alcuni parametri e dati urbanistici dell'ATR G al fine di una migliore attuazione e per la realizzazione del ambito del Piano Particolareggiato d'Ambito connesso ad esso.
03	5963	30/10/2012	Geom.Ravelli Dario	Rettifica della scheda e della cartografia di una porzione di area attualmente a verde pubblico a verde privato.

PARERI DELLE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE E/O PORTATORI DI INTERESSE DIFFUSO				
ID	PROT.	DATA	RICHIEDENTE/I	<i>Sintesi parere</i>
04	6603	24/11/2012	Maria Rosa Lazzaroni	Si evidenzia che all'interno dell'allegato DP_3A vengono indicati i soli mappali che verranno ceduti dal lottizzante dell'ATR D e che saranno interessanti dalla strada di piano per il collegamento tra la rotatoria di via IV Novembre e la progettata rotatoria da realizzarsi in prossimità del cimitero. Tali mappali rappresentano solo una parte del tracciato dell'opera di cui sopra ed i restanti mappali che saranno interessati dall'opera stessa non vengono indicati o altrimenti specificati in nessun'altra delle schede identificative delle previsioni urbanistiche contenute nell'allegato DP_3A né all'interno degli altri documenti o atti della variante seppur tale opera (strada di piano) compaia nelle tavole allegate al Documento di Piano.

Considerando che i pareri n°1 e 2 sono mere correzioni cartografiche si è provveduto alla modifica degli elaborati di Piano.

Inoltre si è ritenuto opportuno considerare le proposte di modifiche in merito all'ambito G poiché l'attuazione risulta essere subordinata alla realizzazione di un Piano Particolareggiato d'Ambito di Iniziativa pubblica.

Per quanto concerne il parere n°4 inerente i mappali della strada di progetto variante-ovest, si è provveduto, precisando nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi quanto richiesto.

5. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

5.1. La pianificazione sovraordinata

Rispetto agli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali che hanno influenza diretta sulla pianificazione locale del comune di Lograto, sono stati analizzati il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e il Piano della viabilità nella Provincia di Brescia, Indirizzi Strategici (PTVE)

5.1.1. Il Piano territoriale Regionale PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di pianificazione territoriale regionale in Regione Lombardia.

Si tratta di uno strumento composito che ha nel Documento di Piano l'elemento cardine di riferimento; ciascuno degli elaborati che lo compongono svolge una precisa funzione e si rivolge a specifici soggetti ovvero è di interesse generale.

Il PTR, contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella "traduzione" che ne verrà fatta a livello locale, livello che la l.r.12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio.

D'altro canto, il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale la "vista d'insieme" e l'ottica di un "quadro di riferimento più ampio", che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità che emergono aprendosi ad una visione che abbraccia l'intera Regione – e va ben oltre – ovvero gli elementi di attenzione che derivano da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala.

Nella predisposizione del PGT, i Comuni troveranno nel PTR gli elementi per la costruzione di:

- quadro conoscitivo e orientativo (a)
- scenario strategico di piano (b)

nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti (c) che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi.

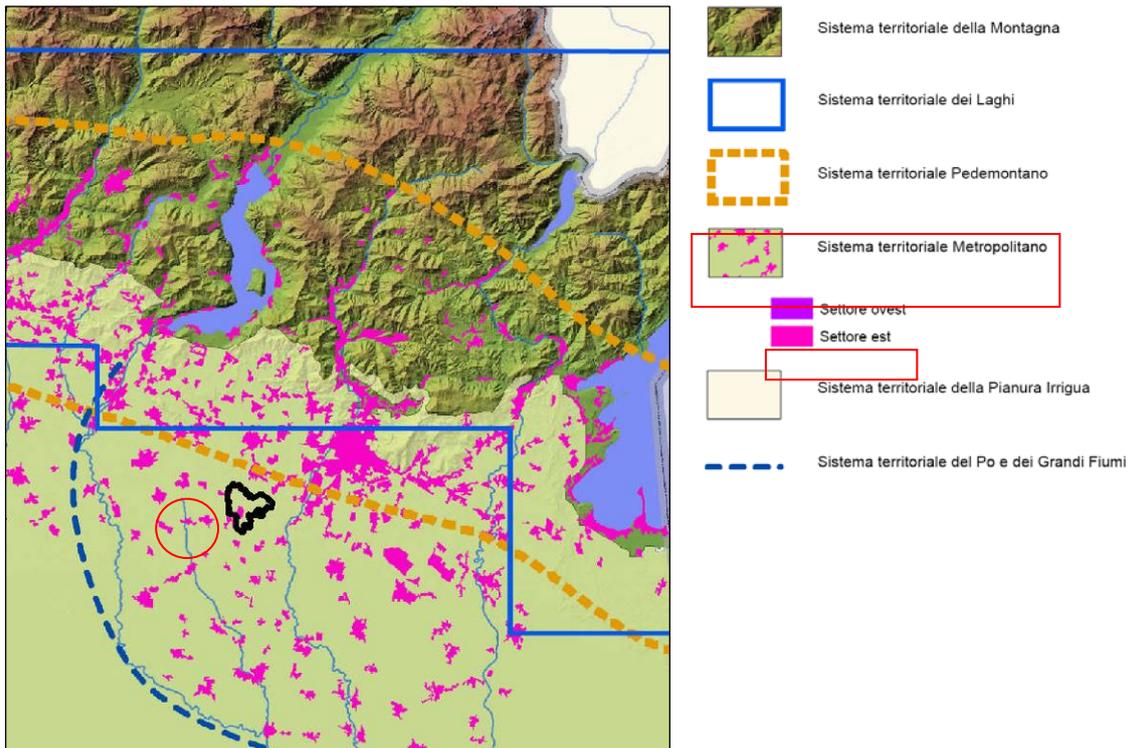
A Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

Il PTR rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi utili per costruire il quadro di riferimento di cui un comune deve tenere conto nella predisposizione del proprio PGT. Tali elementi consentono generalmente una lettura a "vasta scala" e risultano utili per collocare correttamente le realtà locali all'interno del contesto regionale e sovraregionale.

Dal punto di vista paesaggistico la sezione specifica PTR – Piano Paesaggistico (PTR-PP) contiene numerosi elaborati che vanno a definire le letture dei paesaggi lombardi e dentro le quali è opportuno che, da subito, il Comune cerchi di collocarsi, individuando l'unità

tipologica di paesaggio e l'ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale che lo riguardano direttamente o indirettamente, la segnalazione di fenomeni diffusi di degrado o tendenza al degrado paesaggistico rilevati a livello regionale per particolari territori e che come tali dovranno poi essere oggetto di specifica attenzione comunale.

I SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR



I Sistemi Territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovra-regionale ed europeo.

I Sistemi Territoriali si appoggiano ai territori della Lombardia in maniera articolata e interconnessa, così come ogni territorio si riconosce di volta in volta nell'uno, nell'altro o in più di un Sistema Territoriale.

L'ambito territoriale di Lograto interessa il Sistema territoriale Metropolitano

Il sistema territoriale Metropolitano – settore est

Il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale.

Il PTR per ogni sistema territoriale interviene attraverso l'analisi SWOT identificandone i punti di forza, i punti di debolezza e le opportunità per lo sviluppo integrato di questi ambiti.

Il PGT nell'elaborazione delle strategie e delle proposte progettuali ha preso in considerazione tali elementi quale punto di partenza per la predisposizione dello strumento urbanistico.

Gli obiettivi del PTR

Per la crescita durevole della Lombardia, il filo rosso che collega i tre macro-obiettivi alla concretezza dell'azione passa attraverso l'individuazione e l'articolazione nei 24 obiettivi che il PTR propone.

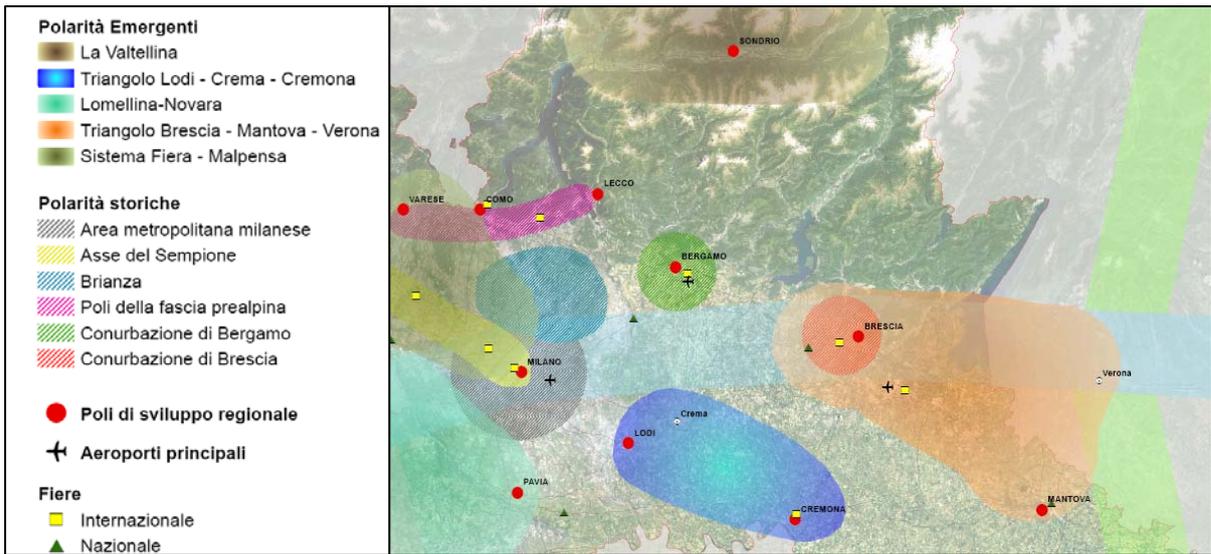
Essi rappresentano una "meridiana" ideale che proietta sul territorio e nei diversi ambiti di azione l'immagine dello sviluppo cui la Lombardia vuole tendere.

B Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

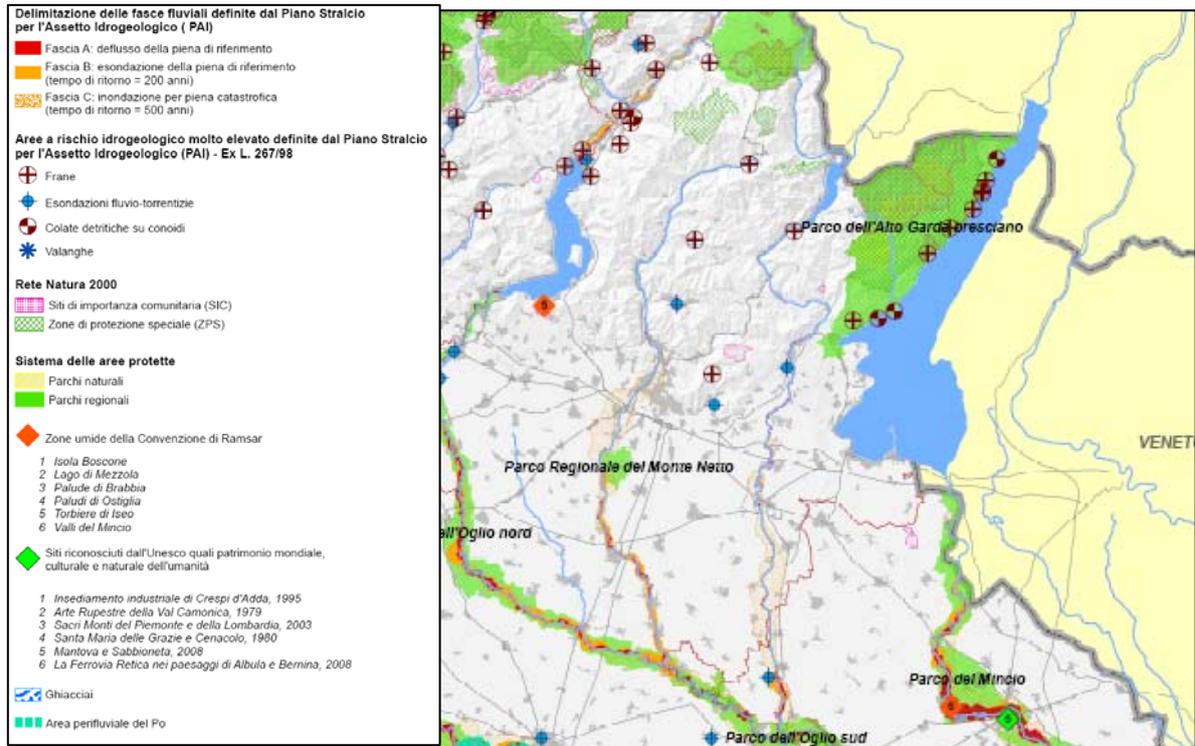
Il PTR identifica un proprio scenario strategico generalmente riferito a tutto il territorio regionale che, laddove necessario, viene più puntualmente contestualizzato rispetto alle caratteristiche dei diversi territori e, in particolare, per la componente paesaggistica.

La pianificazione locale può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea.

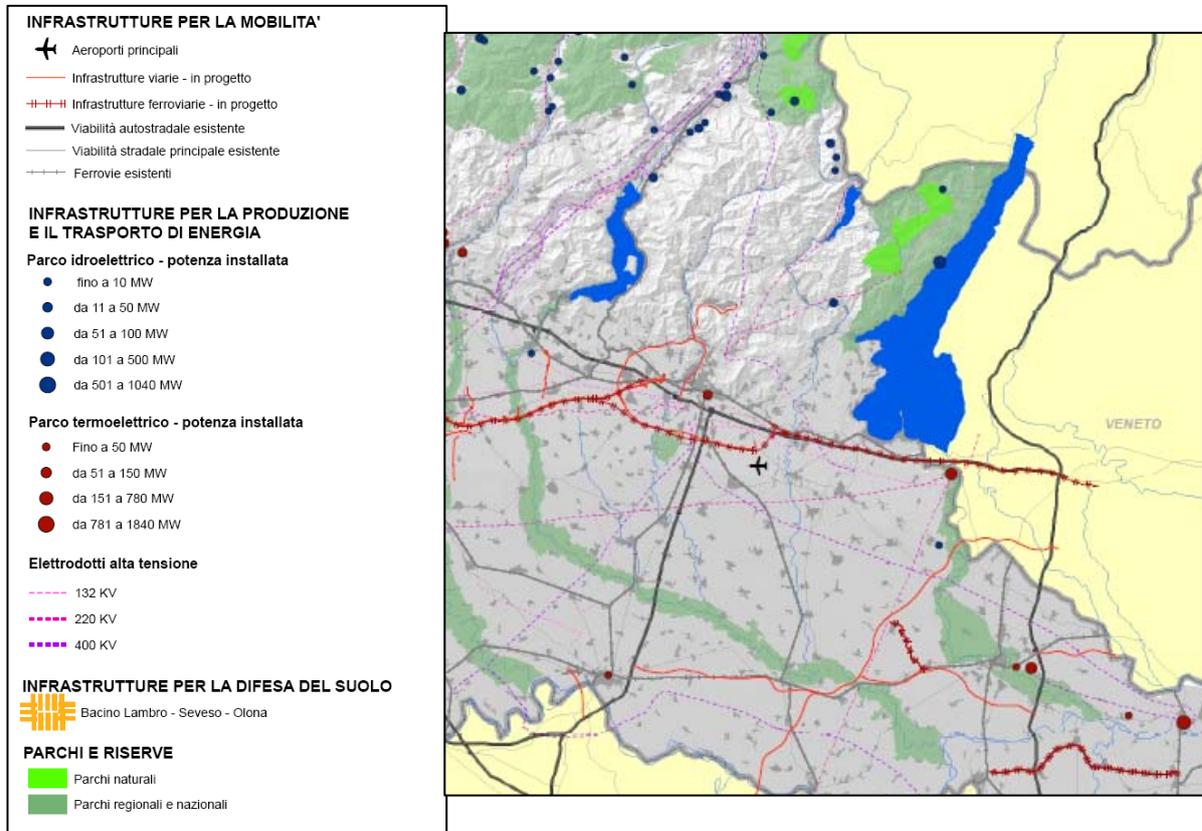
In tale senso il PTR deve essere letto come un ausilio per "l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune" (art.8, comma 2 lett.a) della l.r.12/2005), laddove il PGT è visto come il momento creativo per le azioni di sviluppo sostenibile della Regione.



Polarità e poli di sviluppo Regionale



Zone di preservazione e salvaguardia ambientale



5.1.2. Il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Nella Redazione della variante del PGT si è tenuto conto quanto disciplinato dal PTCP
Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 e stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

La variante conferma la struttura generale del PTCP vigente e approfondisce i temi di prescrittività della LR 12/2005 e il ruolo di coordinamento della Provincia. In particolare la variante puntualizza, nella parte I delle NTA, le procedure di concertazione fra enti, di attuazione del PTCP e di aggiornamento e di variante allo stesso; definisce di concerto con i comuni interessati gli ambiti agricoli strategici e aggiorna la disciplina delle salvaguardie infrastrutturali.

Tra i contenuti rilevanti della variante sono registrabili, fra gli altri:

- L' individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici Provinciali ai sensi dell' art. 15 c. 4 della LR 12/2005 e s.m. e i. (cfr. cap.3.2.9);

- Una serie di puntualizzazioni normative relative alle premesse di tipo sovracomunale (modalità di individuazione contenuti e procedure per la verifica di compatibilità;
- In campo paesistico sono state introdotte alcune modifiche ai contenuti di indirizzo delle NTA relative alle componenti (mantenendone invariato l'impalcato) nonché alcuni collegamenti con la sopravvenuta normativa di indirizzo regionale.

Questo primo livello di analisi, effettuato sul contesto di area vasta, consente di identificare, dunque, nel quadro di riferimento, il sistema urbano indagato con il "tipo territoriale", ovvero con maggiore specificazione come un sistema insediativo sviluppatosi in ambito rurale e che gravita sulla terza/quarta corona dei Comuni che trovano in Brescia il loro recapito principale.

Da questa lettura preliminare, si desumono alcuni elementi significativi per la definizione delle linee programmatiche del piano e delle nuove previsioni di espansione.

Questi elementi, caratterizzanti appunto la struttura del "tipo territoriale", riguardano in primo luogo:

- **la struttura** a rete radiale dei Comuni, che gravitano sulle direttrici storiche, attorno ad un recapito principale, individuato in Brescia;
- la sua **identità** specifica rispetto ad altri comuni limitrofi;
- la sua **relativa ma potenziale autonomia** rispetto all'organizzazione delle strutture dell'impianto urbano, delle dotazioni di servizi e della produzione locale;
- l'importanza ed il valore (proprio come capacità attrattiva e come indicatore di qualità) del **sistema degli spazi aperti** di valore paesistico e di natura rurale;

Aspetti particolarmente significativi affrontati dal PTCP sono quelli relativi al consumo dei suoli, agli aspetti ecologici ed ambientali e alla salvaguardia del paesaggio, aspetti condivisi anche dagli obiettivi del P.G.T.

Le tavole estratte dal PTCP costituiscono, pertanto, il riferimento vigente dalla pianificazione sovraordinata e i contenuti delle NTA del Piano Provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali (Ambientale, Paesistico e dei Beni Culturali, Insediativo, Mobilità) costituiscono il necessario elemento di raffronto normativo per verificare la compatibilità delle scelte del Piano.

Il territorio è stato analizzato dalla variante PGT ai fini dell'individuazione delle componenti paesistiche appartenenti rispettivamente a:

Componenti del:

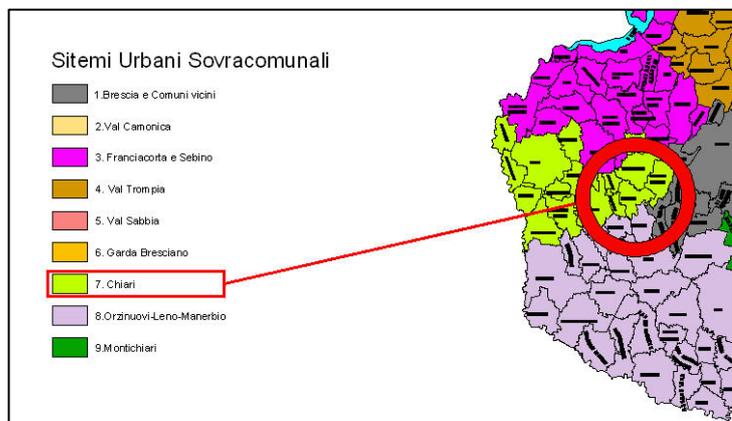
- Paesaggio fisico naturale;

- Paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale;
- Paesaggio storico culturale;
- Paesaggio urbano;
- Criticità e degrado del paesaggio;

Il Sistema Urbano Sovracomunale (SUS)

Per ciò che concerne gli aspetti della programmazione, ovvero gli strumenti a cui si deve necessariamente fare riferimento nella definizione e ricomposizione del quadro programmatico che coinvolge il comune, a livello provinciale, si menziona nuovamente il Sistema Urbano Sovracomunale interessato dal Comune di Lograto che il PTCP identifica nel **SUS n° 7 Chiari**, di cui tra l'altro è centro ordinatore.

Il comprensorio di Lograto annovera 16 comuni della Provincia di Brescia: Pontoglio, Urago d'Oglio, Rudiano, Roccafranca, Castelcovati, Comezzano-Cizzago, Trenzano, Coccaglio, Ospitaletto, Travagliato, Torbole Casaglia, Chiari, Berlingo, Maclodio.



Progetto Direttore della Rete Ecologica

La variante del PGT ha considerato o anche il Progetto di Rete ecologica contenuto nel PTCP vigente al fine di verificare eventuali limitazioni.

Il Progetto di Rete ecologica del PTCP orienta i contenuti del Piano rispetto alle tematiche Ambiente e Sviluppo sostenibile attraverso la definizione di un insieme condiviso di obiettivi ambientali concreti e quantificabili (in termini di salvaguardia degli habitat naturali e di neoformazione, di ricostruzione di paesaggi degradati, di miglioramento della qualità eco sistemica), offre un quadro di riferimento per il governo del territorio per le verifiche di sostenibilità delle attività produttive, ricreative e sociali in essere e proposte, ma anche dell'efficacia delle azioni e degli interventi a tutela dell'ambiente e del paesaggio finora attuati.

-  BS 4 Principali ecosistemi lacustri
-  BS5 - Matrici naturali interconnesse alpine
-  BS6 - Area speciale di presidio dell'ecosistema montano della Valvestino
-  BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano
 -  aree di supporto
 -  aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
 -  aree ad elevata naturalità (zone umide)
 -  aree ad elevata naturalità (corpi idrici)

-  BS10 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale e collinare
 -  aree di supporto
 -  aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
 -  aree ad elevata naturalità (zone umide)
 -  aree ad elevata naturalità (corpi idrici)

-  BS13 - Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
 -  aree di supporto
 -  aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
 -  aree ad elevata naturalità (zone umide)
 -  aree ad elevata naturalità (corpi idrici)

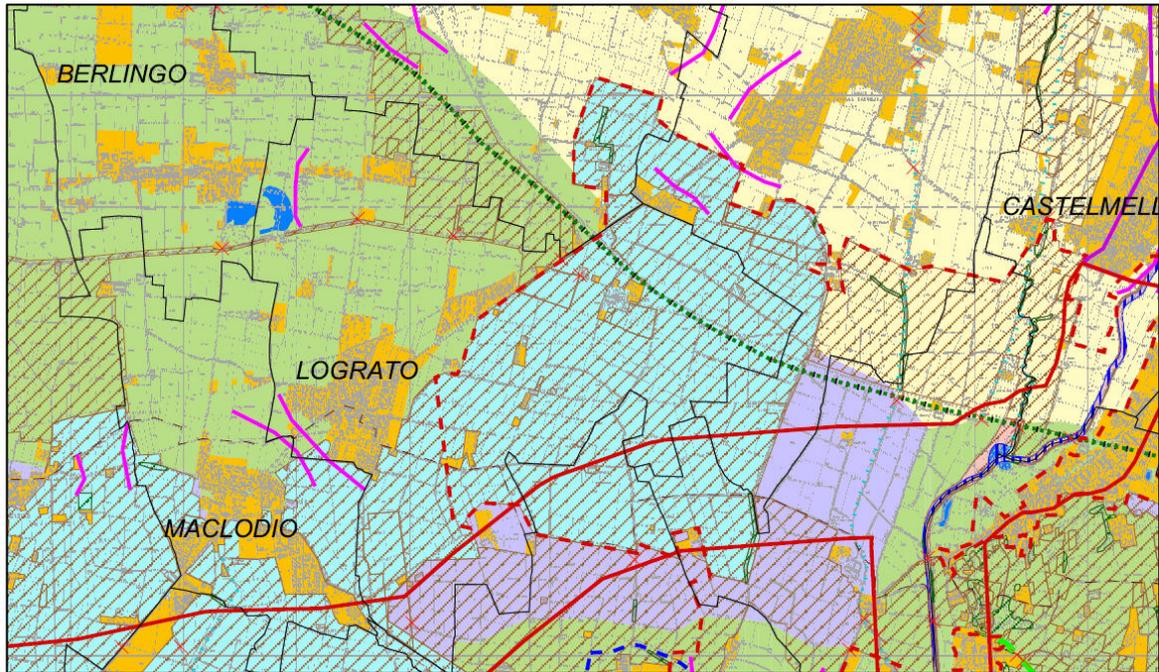
-  BS14 - Ambiti della ricostruzione del sistema dei fontanili
 -  aree di supporto
 -  aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
 -  aree ad elevata naturalità (zone umide)
 -  aree ad elevata naturalità (corpi idrici)

-  BS15 - Gangli principali in ambito pianiziale
-  BS16 - Gangli secondari in ambito pianiziale

-  Corridoio primario
-  Corridoio primario fluviale antropizzato
- BS17 - Corridoi fluviali principali

-  BS18 - Corridoi fluviali secondari
-  BS19 - Corridoi terrestri principali
-  BS20 - Corridoi terrestri secondari
-  BS21 - Greenways principali

-  BS22 - Principali barriere infrastrutturali ed insediative
-  BS23 - Fasce di inserimento delle principali barriere infrastrutturali
-  BS24 - Principali punti di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali



L'analisi tecnica delle unità ambientali presenti nel territorio bresciano, ha identificato 72 ambiti detti "Ecomosaici" caratterizzati da un significativo livello di unitarietà dal punto di vista del funzionamento ecologico. Ciascun ecomosaico interessa uno o più comuni e costituisce il riferimento per promuovere azioni comunali o intercomunali di riqualificazione e certificazione della qualità ambientale. Un approfondimento successivo ha evidenziato, invece, ben 26 "Areali" che costituiscono l'ossatura del progetto di rete ecologica provinciale.

Il Comune di Lograto, alla base delle scelte del progetto della Rete Ecologica Provinciale, si identifica nei seguenti ecomosaici:

<i>Ecomosaico</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Comuni interessati</i>
ECM 54	Agroecosistemi asciutti e mediamente insediati a sud del Monte Orfano	Pontoglio, Erbusco, Cologne, Palazzolo sull'Oglio, Chiari, Coccaglio, Castrezzato, Rovato, Berlingo, Castelcovati, Rudiano, Trenzano, Maclodio, Lograto , Travagliato, Comezzano Cizzago, Corzano, Urago d'Oglio, Cazzago San Martino e Roccafranca.
EMC 67	Agroecosistemi centrali asciutti mediamente insediati	Lograto , Travagliato, Roncadelle, Torbole Casaglia, Castelmella, Azzano Mella, Capriano del Colle, Flero, Poncarale, San Zeno Naviglio, Borgosatollo, Montirone, Ghedi e Bagnolo Mella.

I Comune in fase di adeguamento dello strumento urbanistico, già avvenuto con la redazione del PGT recepiscono i contenuti del progetto di rete ecologica ed individuano specifici interventi di riqualificazione ecologica. Coerentemente con quanto già effettuato per il PGT anche la variante ha perseguito l'obiettivo di preservare e tutelare la rete ecologica.

Gli elementi "Areali" essenziali che costituiscono l'ossatura del progetto di rete ecologica sono così definiti:

BS1 - Core areas

BS2 - Aree principali di appoggio in ambito montano

BS3 - Ambiti di specificità biogeografica

BS4 - Principali ecosistemi lacustri

BS5 - Matrici naturali interconnesse alpine

BS6 - Area speciale di presidio dell'ecosistema montano della Valvestino

BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano

BS8 - Principali linee di connettività ecologica in ambito collinare montano

BS9 - Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

BS10 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale e collinare

BS11 - Fasce di permeabilità nelle aree problematiche del lago di Garda

BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa

BS13 - Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema

BS14 - Ambiti della ricostruzione del sistema dei fontanili

BS15 - Gangli principali in ambito pianiziale

BS16 - Gangli secondari in ambito pianiziale

BS17 - Corridoi fluviali principali

BS18 - Corridoi fluviali secondari

BS19 - Corridoi terrestri principali

BS20 - Corridoi terrestri secondari

BS21 - Greenways principali

BS22 - Principali barriere infrastrutturali ed insediative

BS23 - Fasce di inserimento delle principali barriere infrastrutturali

BS24 - Principali punti di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali

BS25 - Varchi insediativi a rischio

BS26 - Diretrici di collegamento esterno

Il comune di Lograto appartiene all’*Ambito della ricostituzione del sistema dei fontanili* rappresentato dalla fascia dei fontanili dell’alta pianura che rappresenta un sistema di grande rilevanza ecologica per il particolare assetto eco sistemico determinato da questa particolare forma di utilizzo irriguo delle acque.

L’attuale sistema ecologico dei fontanili, pur avendo subito grandi modifiche, mantiene ancora un grande rilievo dell’agro ecosistema bresciano e ne giustifica l’assegnazione di un ruolo rilevante nella rete ecologica della pianura.

Gli ambiti di ricostruzione dei fontanili, per essere ecologicamente funzionale, devono essere connessi fra loro e con il sistema dei gangli ecologici, attraverso un insieme di corridoi principali e secondari che rappresentano direttrici lungo le quali mantenere o ricostruire la connettività.

La tavola Paesistica

Pur vigente una analisi paesistica a livello comunale contenuta nel PGT vigente, si è ritenuto opportuna una verifica rispetto a quanto contenuto nel PTCP, al fine di verificare la coerenza con le scelte pianificatorie.

La tavola Paesistica riferita al PTCP, classifica il territorio di Lograto secondo le seguenti componenti:

- **“del Paesaggio fisico e naturale”:**

In questa porzione della pianura bresciana si rilevano la fascia dei fontanili e delle exlame, i boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati ed i rilievi isolati di pianura (dosso di Pievedizio).

- **“del Paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale”:**

Sono costituite essenzialmente dai seminativi e prati di rotazione della pianura, da navigli, canali irrigui, cavi rogge e bacini artificiali, dai fontanili attivi e dalle aree agricole di valenza paesistica che ricalcano le fasce che corrono lungo le viabilità storiche principali e secondarie, oltre che lungo i corsi d’acqua principali.

- **“del Paesaggio storico culturale”:**

Le componenti ricalcano quelle del P.T.C.P. e sono costituite quindi dalla rete stradale storica principale costituita dalla antica via Francesca che transita da Urigo, Rudiano e Roccafranca per poi proseguire verso sud e dalla ex strada statale n. 235 che da Orzinuovi va verso Brescia, attraverso Pompiano, Corzano, Maclodio e Lograto. Fra la rete stradale storica secondaria nella zona si evidenzia la provinciale che da Travagliato va a Lograto, attraversa la ex statale n. 235 ed arriva a Pievedizio e Azzano Mella.

- **“del Paesaggio urbano”:**

Fra le componenti si annoverano i diversi centri storici o nuclei di antica formazione sparsi nell'alta e media pianura nella zona ovest della provincia di Brescia, fra i quali emergono il centro storico di Chiari e di Travagliato o i nuclei di antica formazione di Castrezzato, Castelvovati, Trenzano, Cossirano e Lograto.

La zona è interessata dalla nuova arteria provinciale che sostituisce la ex statale n. 11 e dalla ex statale n. 235 che da Orzinuovi porta a Brescia.

▪ **“della Rilevanza Paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio”:**

Il P.T.C.P. individua, un'importante serie di luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

▪ **“di Criticità e degrado del paesaggio”.**

Nella zona la cartografia riporta le diverse aree estrattive di materiali inerti in corso di escavazione previste dal Piano Cave Provinciale, quali le cave di ghiaia poste fra il territorio di Cazzago S. Martino e Berlingo, la stessa cava di Berlingo o quella situata nel territorio di Travagliato.

Sono stati infine individuati gli ambiti degradati in via di recupero quali la ex discarica sorta nel territorio di Castrezzato e Trenzano.

Ambiti Agricoli di Interesse Strategico adottati con Del. N. 14 del 31/09/2009

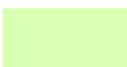
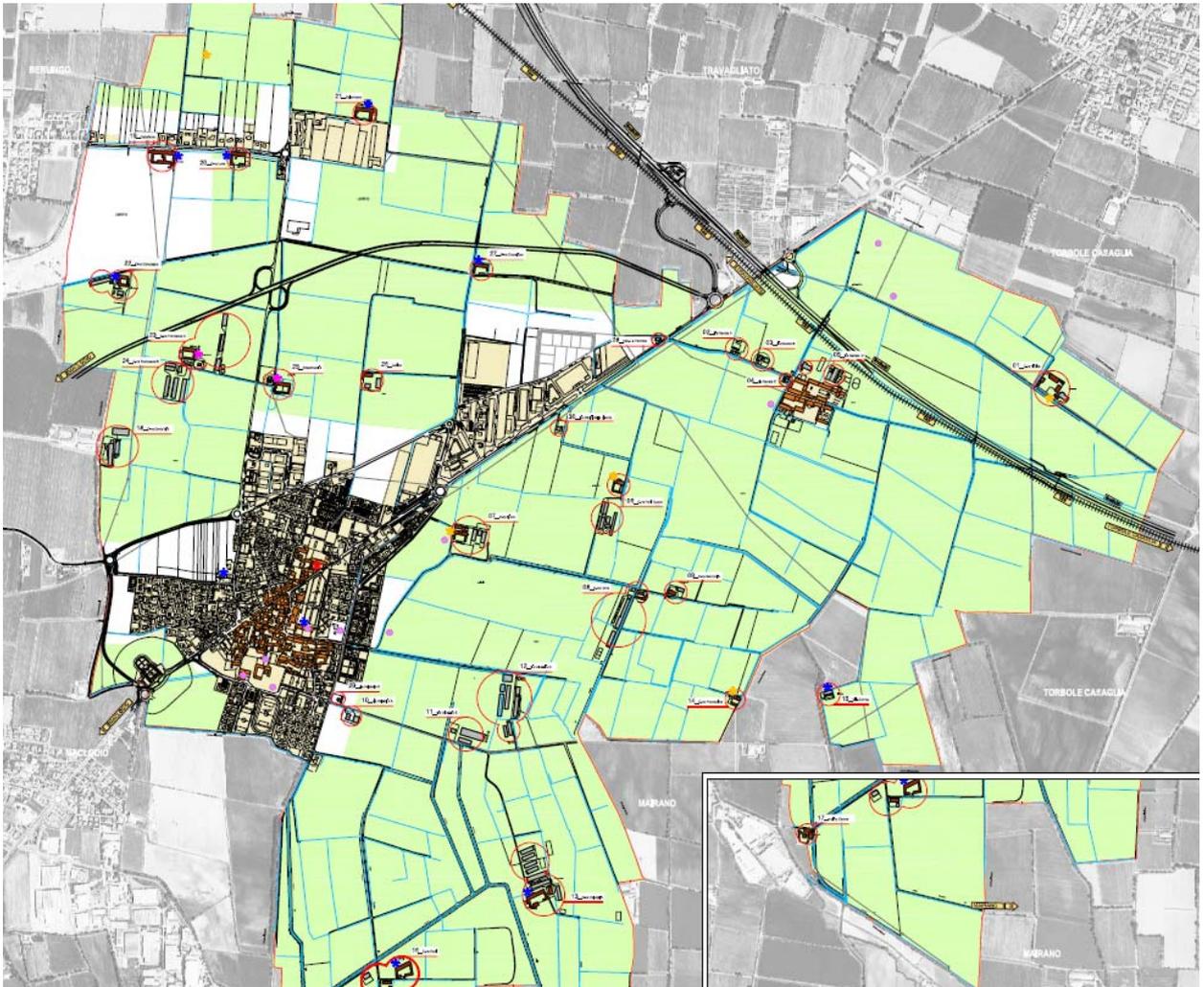
La variante al PGT recepisce l'individuazione delle superfici destinate all'agricoltura, secondo le informazioni disponibili al tempo di elaborazione e approvazione del piano. Per effetto delle disposizioni della LR 12/2005 tali individuazioni assumono effetto di salvaguardia e sono attualmente utilizzate, in attesa dell'approvazione della variante di adeguamento del PTCP, nelle istruttorie di compatibilità per valutare le proposte dei comuni.

Tali individuazioni necessitano tuttavia di essere confermate o modificate. Si dovrà in particolare procedere ad aggiornare ed arricchire i dati di riferimento per tenere conto della caratterizzazione multifunzionale che la norma sul governo del territorio, e i suoi documenti attuativi, assegnano agli ambiti agricoli.

La variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005 costituisce occasione per mettere a sistema tutta una serie di studi e temi sviluppati negli anni passati, che riguardano più o meno direttamente le molteplici funzionalità dell'agricoltura.

Non solo quindi gli aspetti produttivi agricoli, ma anche la funzione paesaggistica e di riequilibrio degli spazi aperti, gli aspetti naturalistici ed il ruolo nella costruzione della rete ecologica, la diversificazione delle aziende agricole con le attività agrituristiche e didattiche.

La Variante al PGT recepisce le prescrizioni del PTCP e propone gli ambiti agricoli strategici di Piano in coerenza con quelli proposti e adottati con DCC. n°16 del 13/03/2006.
Di seguito si riporta estratto cartografico che evidenzia gli Ambiti agricoli strategici proposti per il Comune di Lograto. Le varianti proposte non intercettano tale componente.



Ambiti agricoli strategici di Piano
*in coerenza con quelli della Variante al PTCP
adottati con delibera C.C. n. 16 del 16/03/2006*

5.1.3. Il Piano di Indirizzo Forestale PIF

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) è stato:

- approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.26 del 20 aprile 2009;
- rettificato con Det. dir. n. 1943 del 10/09/2009;
- modificato con d.G.P. n. 462 del 21/09/2009.

Il Piano Generale di Indirizzo Forestale (PIF) è lo strumento utilizzato dalla Provincia, ai sensi della legge regionale n. 27 del 2004 ora sostituita dalla legge regionale 31/2008 e secondo i criteri di cui alla D.G.R., per **delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvopastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche** (deliberazione n° 13899 del 1 agosto 2003)

Il PIF interessa il territorio di collina e montagna ricompreso nella Comunità Montana, regolamenta da subito le modalità da seguire in materia di trasformazione e mutamento di destinazione dei boschi.

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) è redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, della l.r. n. 27 del 28 ottobre 2004 sostituita dalla l.r. n. 31 del 5 dicembre 2008 e secondo i criteri di cui alla d.G.R.

01/08/2003 n. 7/13899 sostituita dalla d.G.R. 7728 del 24/07/2008, ai fini della valorizzazione delle risorse silvo-pastorali del territorio di competenza della Provincia.

La normativa del PIF si applica alle superfici forestali intese quali aree coperte da bosco delimitate dalla cartografia del PIF;

- alle superfici forestali come definite dalla legislazione vigente in caso di palesi errori, nella individuazione cartografica di cui sopra, riscontrati in sede di dettaglio mediante verifica di campo. Restano invece escluse nel periodo di validità del piano, la colonizzazione spontanea di specie arboree od arbustive su terreni non boscati, nonché l'evoluzione di soprassuoli considerati irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale, determinando nuovo bosco solo se così previsto nelle modifiche o varianti del piano stesso.
- Le altre formazioni vegetali non costituenti bosco ai sensi di legge (ad es., siepi e filari) nonché i tematismi indicati nelle tavole del PIF (ad es. carte delle destinazioni, carte degli interventi, ecc.) hanno valore di inquadramento e ricognizione territoriale e sono funzionali ad ogni accertamento e valutazione necessari per l'esercizio delle attività di gestione da parte dell'Ente Forestale (ai fini del presente PIF, la Provincia) e per attività di formazione di programmi operativi.

Rapporti tra PIF e strumenti locali di pianificazione

I rapporti fra PIF e strumenti comunali di pianificazione si concretizzano sotto due aspetti:

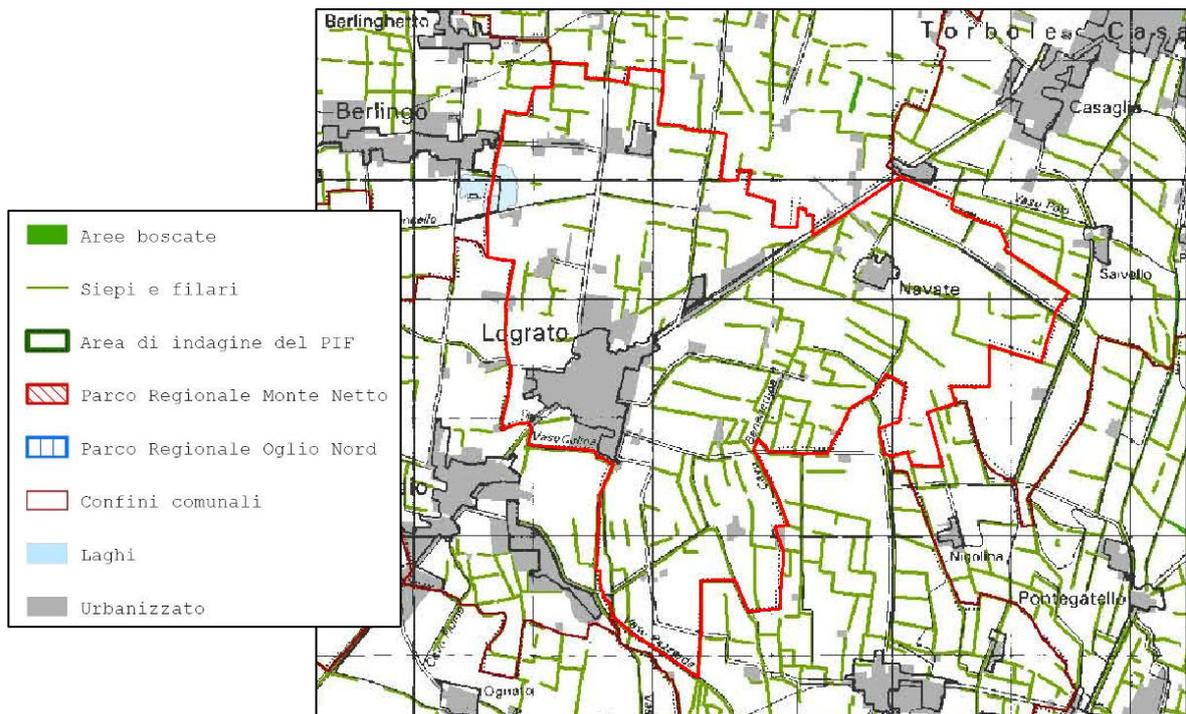
1. di coerenza normativa (immediata e preminente sulle scelte di pianificazione anche vigenti)
2. di contenuto conoscitivo e di riferimento per la redazione e la stesura dei piani locali.

Le NTA si applicano in relazione a tutte le superfici forestali presenti all'interno del territorio della provincia di Brescia - ad esclusione dei territori delle comunità montane e dei parchi regionali - così come individuate a scala territoriale (1:10.000) nella cartografia allegata al PIF.

Boschi trasformabili per cause di pubblica utilità

Ai sensi dell'articolo 7.1 della d.g.r. 675 del 21 settembre 2005, il Piano di Indirizzo Forestale individua aree boscate in cui la trasformazione è ammissibile solo per opere di pubblica utilità. Sono superfici di particolare valore ambientale, con caratteristiche di rarità e limitata estensione all'interno del territorio, nonché con caratteristiche di utilità pubblica (rimboschimenti di pianura per scopi non produttivi).

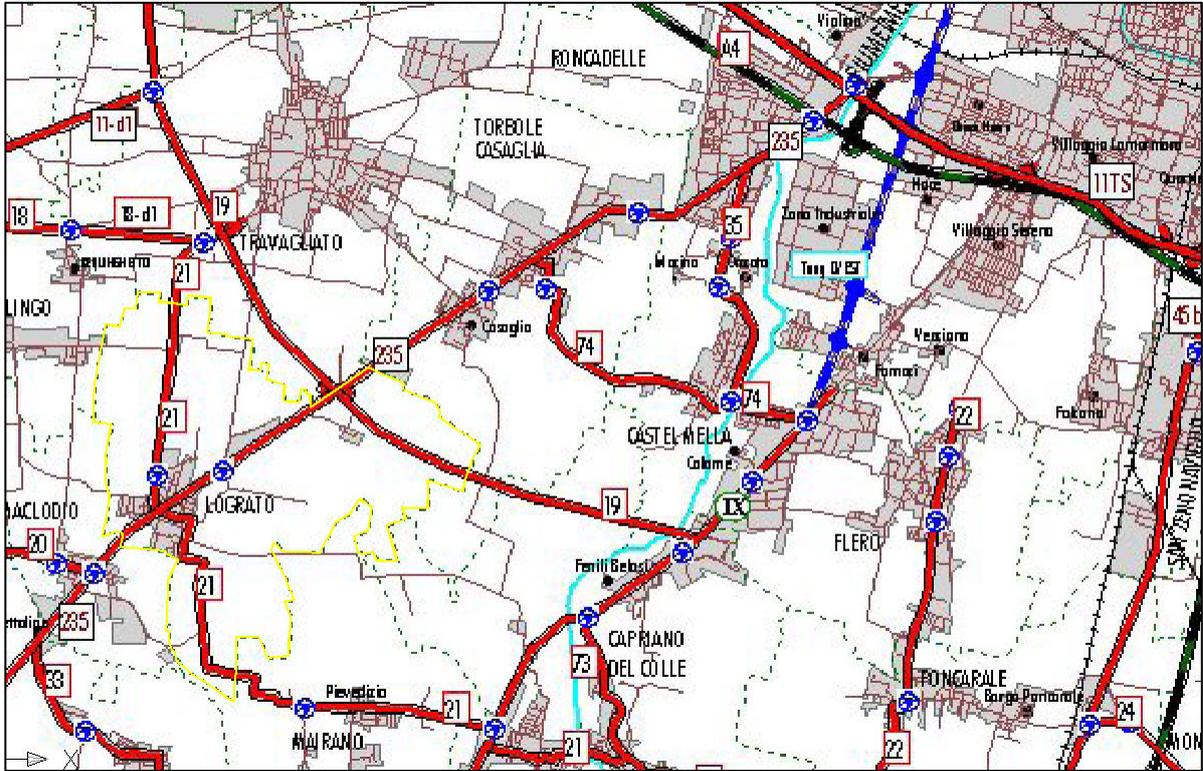
L'articolo 32 delle NTA del PIF definisce le aree boscate trasformabili unicamente per opere dichiarate di pubblica utilità in base alla legge. Tali aree corrispondono alle superfici boscate con valore multifunzionale maggiore o uguale a 30 nel territorio di pianura, delle colline moreniche del Garda e della Franciacorta e con valore multifunzionale maggiore o uguale a 35 per la restante zona collinare.



**Lograto, essendo localizzato nella zona centro-occidentale della pianura bresciana, con un territorio pianeggiante, è priva di aree boscate.
Infatti, il PIF individua unicamente elementi caratterizzanti il paesaggio agrario della pianura con elementi quali siepi e filari.**

5.1.4. Il Piano della Viabilità nella Provincia di Brescia – Indirizzi Strategici PTVE

Il Piano Viario della Provincia di Brescia analizza l'offerta e la domanda infrastrutturale, individua le criticità e quindi gli interventi progettuali.



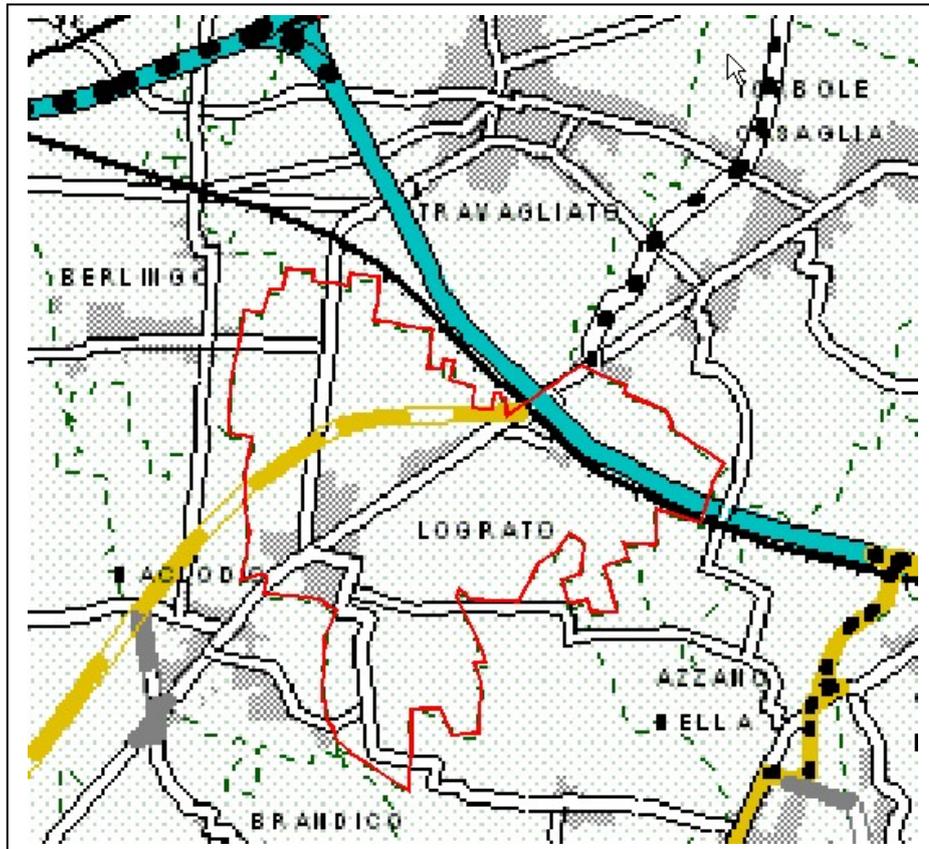
Il comune di Lograto è interessata dal passaggio di Strade Provinciali in gestione alla Provincia, così classificate, secondo l'articolo 2 del Codice della Strada:

STRADE IN GESTIONE ALLA PROVINCIA DI BRESCIA:

- BSSP 019 "CONCESIO – OSPITALETTO – CAPRIANO D. COLLE "; strade extraurbane secondarie; caratteristiche costruttive di tipo C;
- BSSP 021 "TRAVAGLIATO – BAGNOLO MELLA."; strade extraurbane secondarie; caratteristiche costruttive di tipo E;
- BSSPEXSS235 "ORCEANA.; un tratto, strada extraurbana secondaria; con caratteristiche costruttive di tipo C; un tratto strada extraurbana secondaria; con caratteristiche costruttive di tipo E;

STRADE NON DI COMPETENZA PROVINCIALE

- Strade extraurbane secondarie; caratteristiche costruttive di tipo F.



Come mostra l'estratto della tavola "classificazione tecnico funzionale della rete stradale di progetto" del PTVE nel comune di Lograto è previsto il passaggio della strada di variante alla sp 235.

La variante in oggetto non interferisce rispetto alla previsione infrastrutturale sovracomunale

6.DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

Successivamente all'inquadramento rispetto alla pianificazione sovraordinata, che può determinare dei limiti per le trasformazioni urbanistiche del territorio rispetto alle nuove richieste/proposte della presente Variante al PGT, si sono approfondite le tematiche ambientali secondo i seguenti sistemi e sottosistemi:

SISTEMA AMBIENTALE NATURALE

- Aria
- Acqua
- Natura
- Suolo

SISTEMA PAESISTICO E DEI BENI CULTURALI

- Beni vincolati
- Proposte del PTCP

SISTEMA INSEDIATIVO

a. URBANO

- Ricognizione statistico demografica
- Ricognizione statistico economica e dei servizi
- Uso del suolo
- Rifiuti
- Elettrosmog
- Morfologia urbana

b. SISTEMA AGRICOLO

- Tipologie coltivazioni

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA'

- Infrastrutture, classificazione e organizzazione
- Trasporto pubblico

6.1. Il sistema ambientale naturale

(fonte RA e DP vigenti)

Il comune di Lograto è situato nella pianura della Provincia di Brescia all'interno di un paesaggio agricolo, ancora notevolmente contrassegnato da elementi ereditati dalla storia; tuttavia, si trova nell'immediata prossimità sia di territori afferenti ai paesaggi delle valli fluviali (anch'essi collocati nella fascia della bassa pianura), sia di territori appartenenti ai paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta (ricadenti nella fascia dell'alta pianura).

Nel territorio regolarmente pianeggiante esistono rilievi o scarpate naturali se pure modesti: le uniche "irregolarità morfologiche" sono costituite dalle trincee dei canali irrigui principali e secondari, dalla cava di ghiaia posta nel settore nord-occidentale a confine con Berlingo.

La parte più bassa del territorio, un tempo paludosa, è oggi bonificata e ricca di fontanili naturali ed artificiali, sempre destinati all'irrigazione.

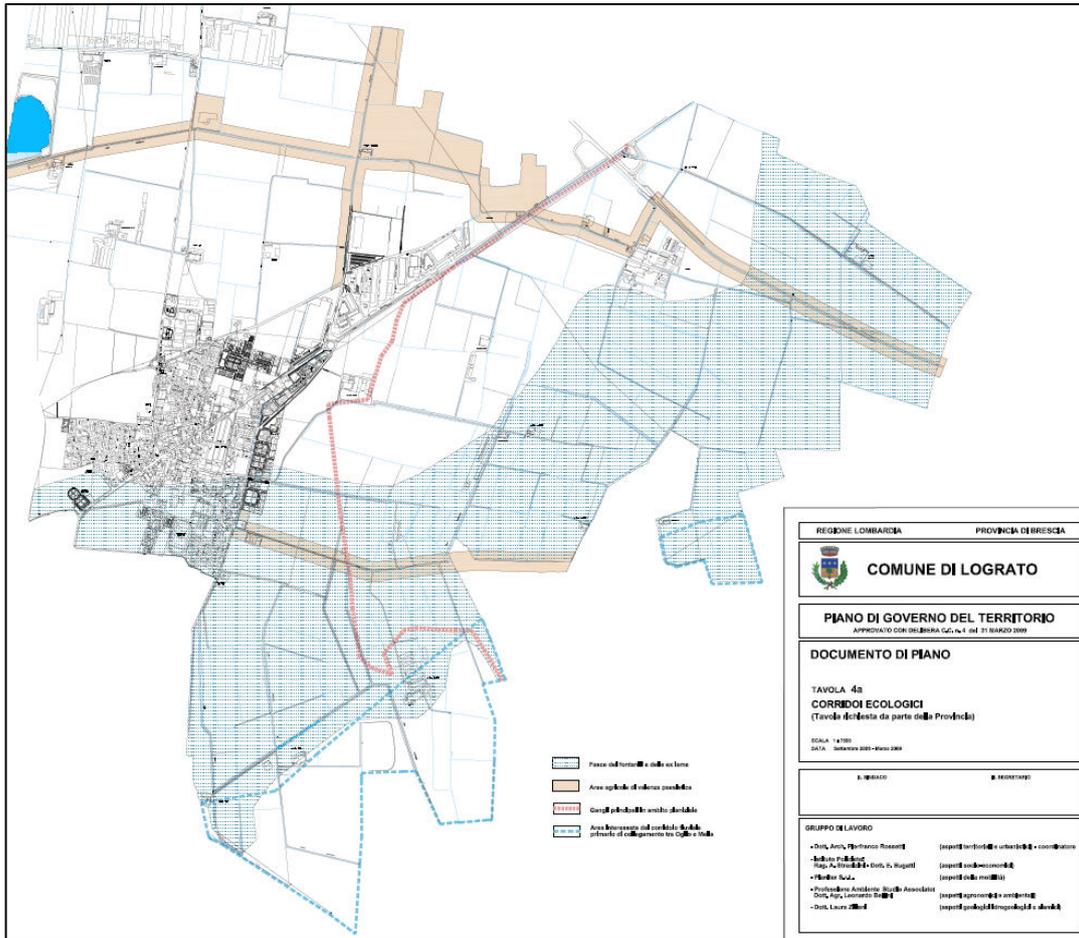
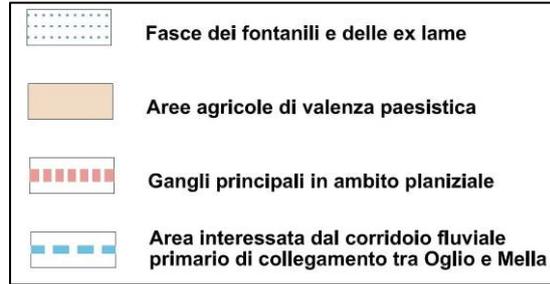
Anche i canali irrigui principali non sono molto ampi né profondi per cui l'andamento generale del suolo non viene da questi modificato in apprezzabile misura.

Solo in prossimità della cava si rileva una certa variazione morfologica prodotta dalle depressioni degli scavi con fondo non sempre pianeggiante e dalle scarpate, ora molto ripide, ora con pendenze più regolari.



Corridoi ecologici (tavola 4a del Documento di Piano oggetto di richiesta da parte della Provincia)

(fonte DP vigente)



La Variante al P.G.T. recepisce la zona specifica di salvaguardia ambientale individuata dal PGT, quale corridoio ecologico che avvolge l'abitato esistente e futuro. Questa specifica individuazione consente di salvaguardare le aziende agricole presenti sul territorio, di evitare la frammentazione del territorio agricolo, valorizzare attraverso la loro specifica individuazione le cascate di antica formazione e i filari lungo la viabilità storica ed i corsi d'acqua minori.

6.1.1. Le aziende agricole

Per quanto riguarda il numero delle aziende agricole presenti sul territorio, si è registrata una leggera flessione; tale numero, dal 1990 al 2000 si è ridotto di circa il 5%.

Il trend sopradescritto, rappresentato da una diminuzione del numero di aziende, accompagnata da un aumento percentuale della SAU, potrebbe essere correlato, in prima ipotesi, a fenomeni di accorpamento e ristrutturazione aziendale.



Gli allevamenti zootecnici (situazione comunale)

Da fonte documentata del RA vigente, possiamo riportare i dati del carico di peso vivo zootecnico interessato dal comune di Lograto connesso alle aziende agricole che hanno rilasciato documentazione presso gli uffici comunali, costituita da PUA e PUAS ai fini del rilascio dell'autorizzazione allo spandimento dei liquami.

Da tale analisi, si è ottenuto un parametro di peso vivo comunale totale.

Di seguito l'elenco delle aziende dotate di PUA con sede in Lograto:

Elenco Aziende dotate di P.U.A. con sede in Lograto	Sede Legale Ubicazione azienda
Azienda Agricola "Bettoni Bortolo e Walter S.S. - Partita IVA 00861130177"	<i>via IV Novembre, 19</i>
Azienda Agricola "Bianchi S.S. - Partita IVA 941410177"	<i>C.na Fiorita</i>
Azienda Agricola "Bignetti Giulia e C. S.S. - Partita IVA 00941830176"	<i>C.na Navate</i>
Azienda Agricola "Pietro Calini Ibba - Partita IVA 01973630179"	<i>via Lame - Loc. Paradisi</i>
Azienda Agricola "Chiappini Silvio - Partita IVA 02114570175"	<i>via Fratti, 10</i>
Azienda Agricola "Chiappini Stefano - Partita IVA 02114560176"	<i>via Tito Speri 7</i>
Azienda Agricola "Cortina di Chiappini Ettore - Partita IVA 02200110985"	<i>via Tito Speri, 7</i>
Azienda Agricola "Ferrari Annibale"	<i>C.na Godi</i>
Azienda Agricola "Galvani Giorgio - Partita IVA 02075740171"	<i>Piazza Roma, 4/B</i>
Azienda Agricola "Linetti GianCarlo - Partita IVA 02875920171"	<i>via Navate, 31</i>
Azienda Agricola "Marinoni Renato e Emilio - Partita IVA 03254410172"	<i>C.na Fienilnuovo</i>
Azienda Agricola "Mor Stefano - Partita IVA 014283901715"	<i>C.na Lame, 2</i>
Azienda Agricola "Sisti Domenico - Partita IVA 01519670176"	<i>C.na Valabbio, 2</i>
Azienda Agricola "Valabbio di Sisti Tomaso"	<i>C.na Valabbio, 2</i>
Azienda Agricola "Sisti F.lli"	<i>C.na Francesca</i>
Azienda Agricola "Tomasoni Bortolo Giovanni e Pierino - Partita IVA 00648550176"	<i>C.na Pieve - via Lame via Travagliato - Loc. Francesca</i>
Azienda Agricola "Tomasoni GianLuigi - Partita IVA 03427140177"	<i>Francesca</i>
Azienda Agricola "Tomasoni Giovanna - Partita IVA 02860690177"	<i>via Valabbio</i>

Di seguito l'elenco delle aziende dotate di PUA con sede in altri comuni che utilizzano terreni di Lograto:

Elenco Aziende dotate di P.U.A. con sede in Lograto	Sede Legale Ubicazione azienda
Azienda Agricola "Bellini Bortolo e Fazzoletti Agnese -Partita IVA 03287000172"	<i>Poncarale-C.na Don Bosco</i>
Azienda Agricola "Benedetti Ivan e Mauro S.S. - Partita IVA 00284090982"	<i>Travagliato-C.na Fadino</i>
Azienda Agricola "Bettoni Enrico - Partita IVA 03431000177"	<i>Torbole Casaglia-via C. Battisti</i>
Azienda Agricola "Bettoni Luigi Francesco - Partita IVA 00570410985"	<i>Castrezzato-via Campagna, 10</i>
Azienda Agricola "Bettoni Mario e Faustino S.S. - Partita IVA 00958550170"	<i>Mairano-C.na Lodovica</i>
Azienda Agricola "Bulla Remo"	<i>Dello-via Dante</i>
Azienda Agricola "Gatti Oreste"	<i>Dello, via Kennedy Berlingo, via Baracca, 7</i>
Azienda Agricola "Giulia di Salera Dario e C. - Partita IVA 03608990176"	<i>Castegnato-via Collegio, 13</i>
Azienda Agricola "Magoni Giuliano e cugini Alberto e Giuseppe - Partita IVA 00318110178"	<i>Maclodio-C.na Cento Più</i>
Azienda Agricola "INTRA S.R.L. - Partita IVA 01579300177"	<i>Travagliato-via Marconi, 5 via Foresta, 3</i>
Azienda Agricola "Santi Ermete"	<i>Travagliato-via Filippo Lippi, 2 via per Orzinuovi-S.P. 21</i>
Azienda Agricola "Magoni Tomasoni Lorenza, Alessandro e C. S.S."	<i>Roccafranca-via Cizzaga, 15 Orzinuovi-C.na Terra Verde</i>

Dati relativi alle aziende agricole dotate di P.U.A. – prospetto sintetico

<i>QUOTA PARTE DEL PESO VIVO AZIENDALE DA ATTRIBUIRE AL COMUNE DI LOGRATO</i>					
<i>aziende di Lograto</i>					
totale	bovini	suini	equini	ovini caprini	avicoli cunicoli
t	t	t	t	t	t
1100,51	486,76	609,43	0,00	0,00	3,99
<i>aziende di altri comuni</i>					
totale	bovini	suini	equini	ovini caprini	avicoli cunicoli
t	t	t	t	t	t
419,74	84,29	281,47	0,00	0,00	57,97
<i>tutte le aziende</i>					
totale	bovini	suini	equini	ovini caprini	avicoli cunicoli
t	t	t	t	t	t
1520,25	571,05	890,90	-	-	61,96

Stima del peso vivo comunale totale (aziende agricole con e senza P.U.A.) gravante sul territorio comunale di Lograto

	<i>P.V. AZIENDE CON P.U.A. (q)</i>	<i>P.V. COMUNALE TOTALE (q) (maggiorazione del 20% per stimare anche le aziende senza P.U.A.)</i>	<i>% di P.V. TOT.</i>
BOVINI	5710,49	6852,58	37,56
SUINI	8909,05	10690,86	58,60
EQUINI	0,00	0,00	0,00
OVINI-CAPRINI	0,00	0,00	0,00
AVICOLI	619,64	743,57	4,08
TOT.	15202,52	18243,02	100,00

Dall'incrocio dei dati ed elaborazioni effettuate si deduce che, nel territorio comunale, si evidenzia un superamento pur non di entità considerevole, della soglia di sopportabilità del carico zootecnico comunale.

6.2.IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

(tav. DP03-DP04)

Il comune di Lograto è dotato di Piano Paesistico Comunale come componente del PGT vigente. Per l'esame paesistico dei progetti, il PGT costituisce, unitamente alle indicazioni di tutela paesistica specifiche, riferimento imprescindibile per l'emissione del Parere a supporto delle Autorizzazioni Paesistiche.

La Variante riconferma sostanzialmente tutte le componenti individuate con alcune modifiche e coerenziamenti, in specifico

- 1. Rettifica delle classi di sensibilità paesistica**
- 2. Aggiornamento dello stato di attuazione delle componenti del paesaggio urbano**
- 3. Revisione delle componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio**
- 4. Rettifica degli ambiti delle trasformazioni condizionate.**

Le analisi riportate all'interno del Piano paesistico comunale vengono riproposte interamente (con alcune rettifiche), incrementandole con specifiche indicazioni di tutela e indirizzo per ogni componente contenute nell'elaborato *PR_3A "Norme Tecniche ed indirizzi per la tutela e valorizzazione dei beni culturali e del paesaggio"*.

6.2.1. Le classi di sensibilità paesistica

La Variante al PGT, propone una revisione sull'assegnazione dei gradi di sensibilità paesistica, rispetto alla classificazione vigente presente sul territorio comunale; la diversa assegnazione delle classi, si è resa necessaria a seguito di una più approfondita analisi paesistico ambientale, che ha evidenziato delle aree meritevoli di maggior attenzione e tutela rispetto ad altre porzioni di territorio in cui si ritiene più consona una diminuzione del grado di sensibilità in quanto già compromesse dall'antropizzazione. Successivamente, si valuterà la possibilità di modificare l'apparato normativo, come componente imprescindibile per l'emissione del parere a supporto delle Autorizzazioni Paesistiche dei progetti.

La tavola vigente (Classi di sensibilità paesistica) viene sostituita dalla (**Tavola DP 04** della Variante, e fornisce la nuova attribuzione delle componenti paesistiche sia in rispetto della metodologia vigente che ha tenuto conto della pianificazione sovraregionale e sovracomunale, del P.T.R. e del P.T.C.P., sia con lo studio delle componenti naturali ed agrarie del paesaggio, che dall'approfondimento della variante sullo stato reale dei luoghi che ha determinato una diversa classificazione di alcune aree del territorio.

Pertanto, analizzando la tavola delle classi di sensibilità paesistica variata, non si ritiene necessario classificare nessuna porzione di territorio sia nella classe 1 che nella classe 5.

A seguito della variante al PGT nel territorio comunale di Lograto si individuano:

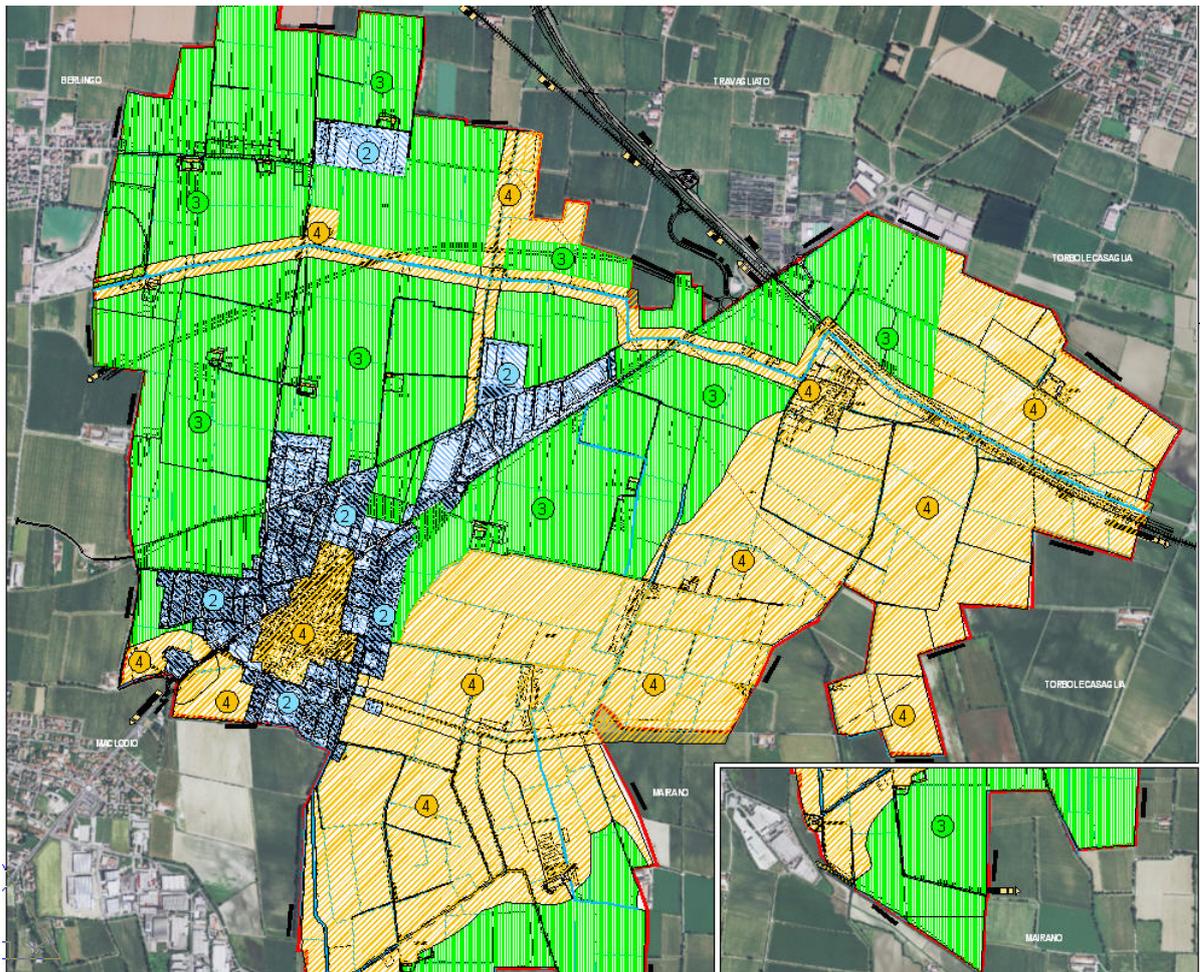
2= sensibilità paesistica bassa Interessa essenzialmente le zone urbane residenziali e le zone produttive poste lungo la strada provinciale per Travagliato e lungo la ex SS 235 verso Torbole Casaglia.

3= sensibilità paesistica media Interessa la zona urbana residenziale e di servizio sviluppatasi dagli anni '60 del secolo scorso oltre a gran parte della zona agricola produttiva

4= sensibilità paesistica elevata Interessa i nuclei di antica formazione di Lograto e di Navate oltre la fascia dei fontanili posta nella zona sud-est del territorio comunale

Classi di sensibilità Paesistica	
	Classe 1: sensibilità paesistica molto bassa (non interessato)
	Classe 2: sensibilità paesistica bassa
	Classe 3: sensibilità paesistica media
	Classe 4: sensibilità paesistica alta
	Classe 5: sensibilità paesistica molto alta (non interessato)

La Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (Carta variata)

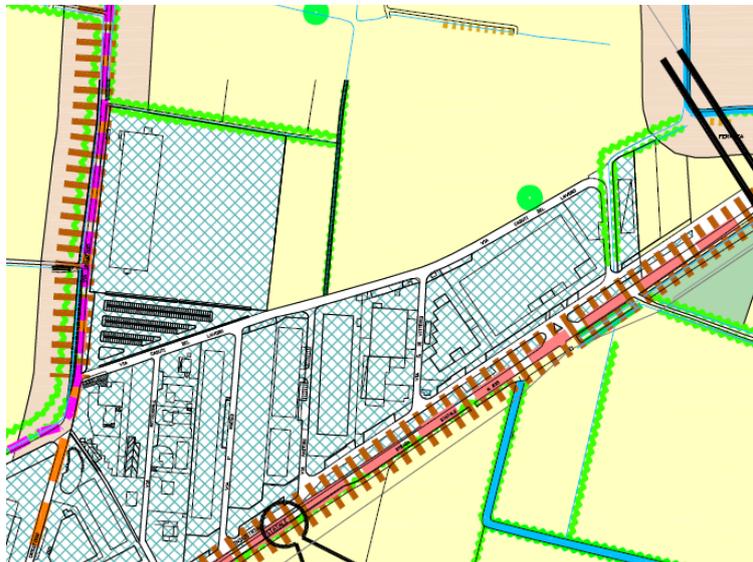


6.2.2. Le componenti paesistiche

La tavola vigente "Carta condivisa del Paesaggio" viene sostituita dalla **Tavola DP 03** della Variante "Sintesi delle componenti paesistiche con alcune rettifiche rispetto alle componenti del PPC:

- A seguito dell'aggiornamento dello stato di attuazione di alcune trasformazioni territoriali che ad oggi risultano attuate, la Variante rettifica la cartografia rispetto alle aree in corso di realizzazione o già realizzate come l'ambito di trasformazione A produttivo in via Caduti del Lavoro e gli ambiti di trasformazione del PGT vigente che vengono classificati come aree impegnate.

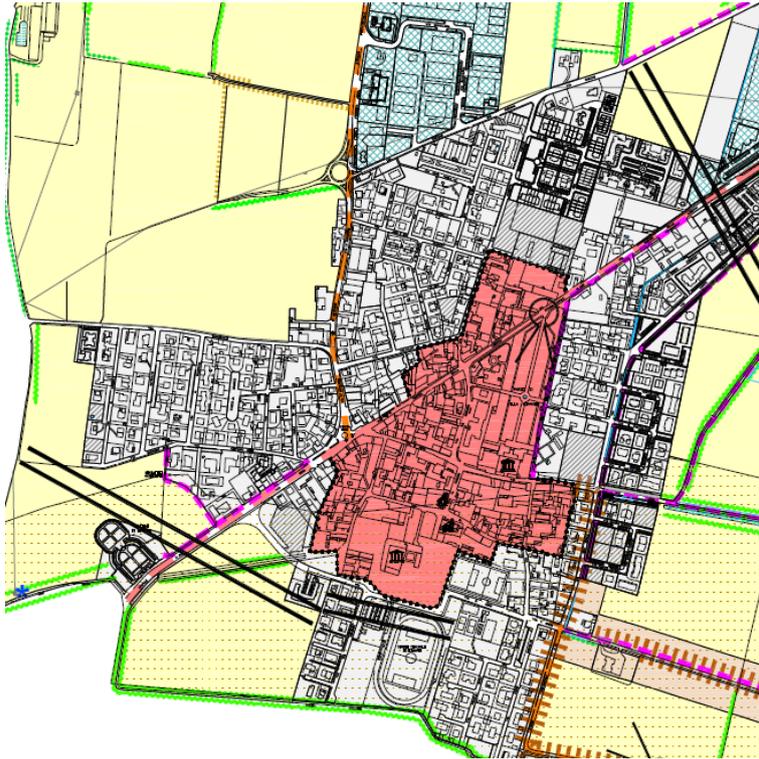
"Carta condivisa del paesaggio" - PGT vigente



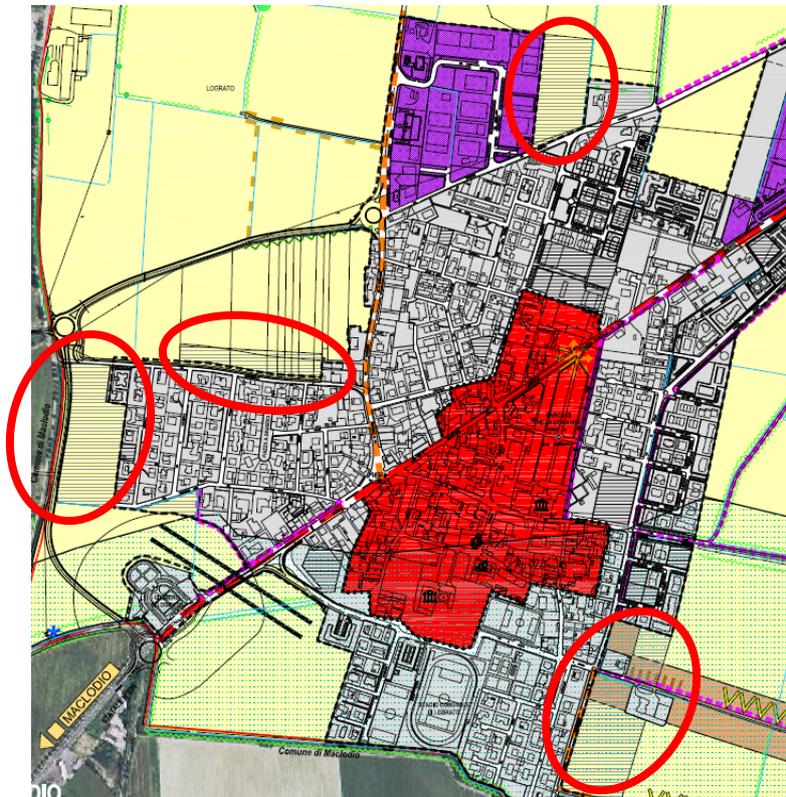
"Sintesi delle componenti paesistiche" - Tavola di Variante



"Carta condivisa del paesaggio" -PGT vigente

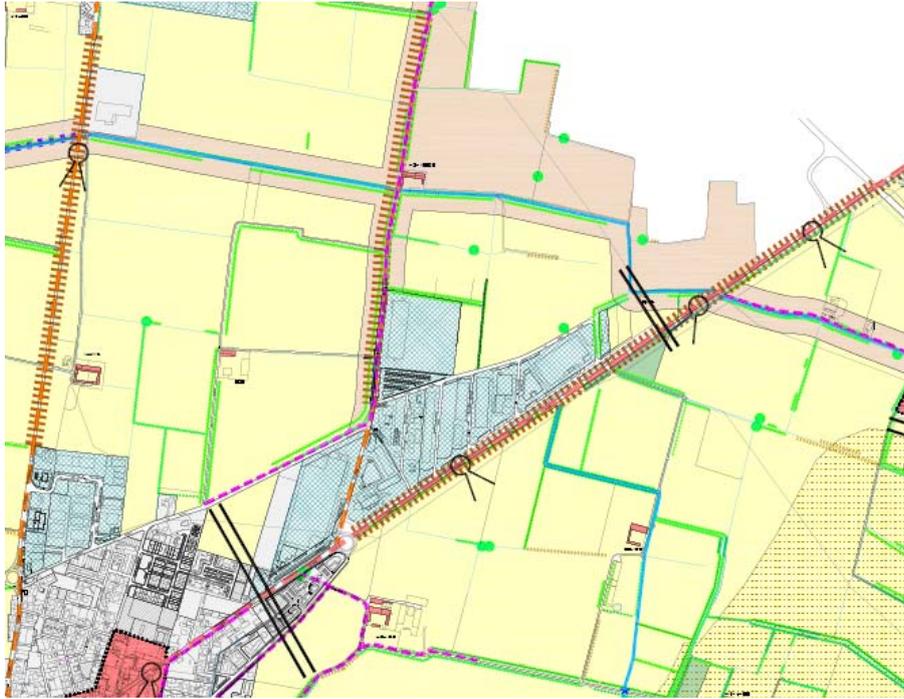


"Sintesi delle componenti paesistiche" -Tavola di Variante



- Sono state inoltre coerenziate le componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio individuate lungo le direttrici stradali, in particolar modo le visuali panoramiche (coni ottici) vengono orientati verso il paesaggio da osservare (solitamente verso la campagna). Inoltre vengono riposizionati alcuni punti panoramici nei luoghi in cui si ottiene una visuale più ampia (campo visivo da ambo i lati della direttrice stradale).

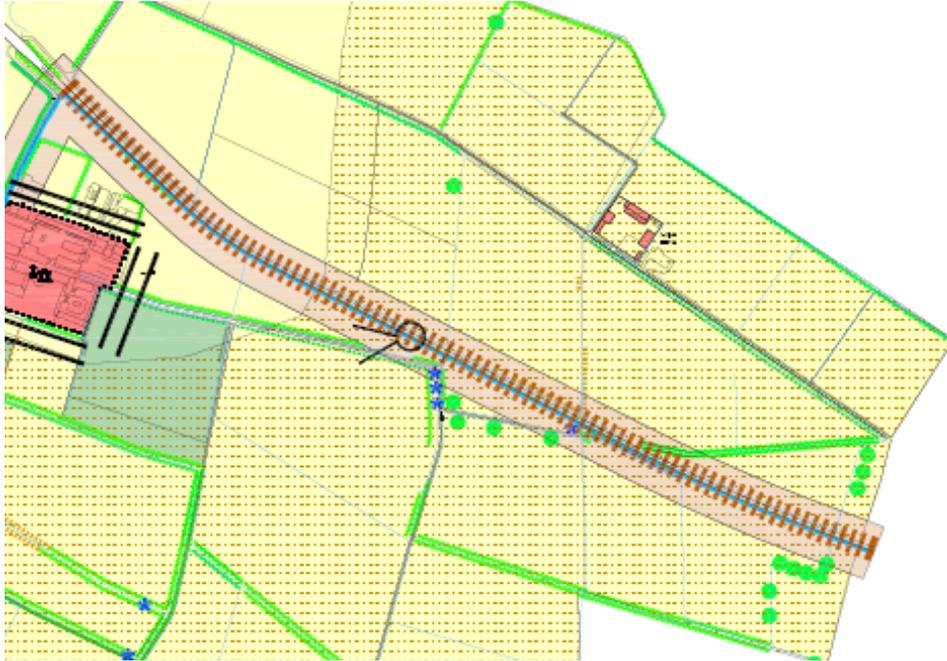
"Carta condivisa del paesaggio" -PGT vigente



"Sintesi delle componenti paesistiche" -Tavola di Variante



"Carta condivisa del paesaggio" -PGT vigente



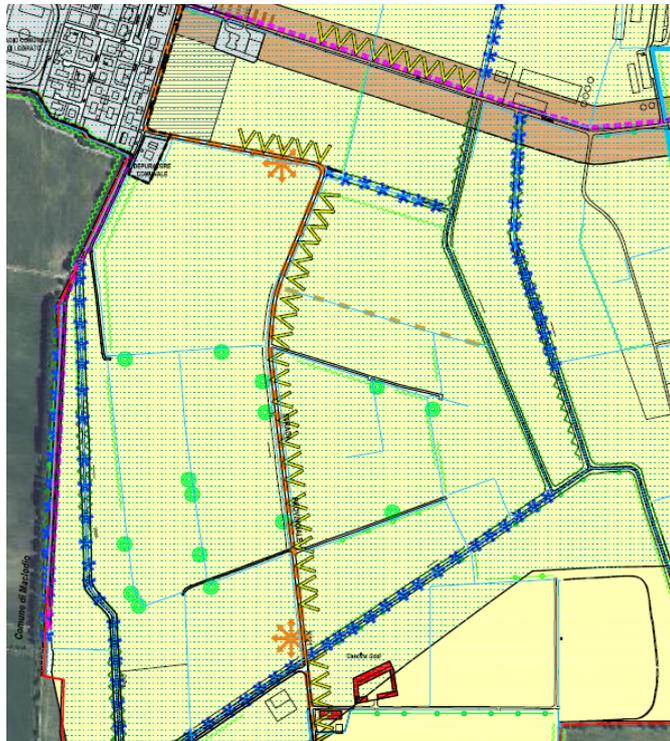
"Sintesi delle componenti paesistiche" -Tavola di Variante



"Carta condivisa del paesaggio" -PGT vigente

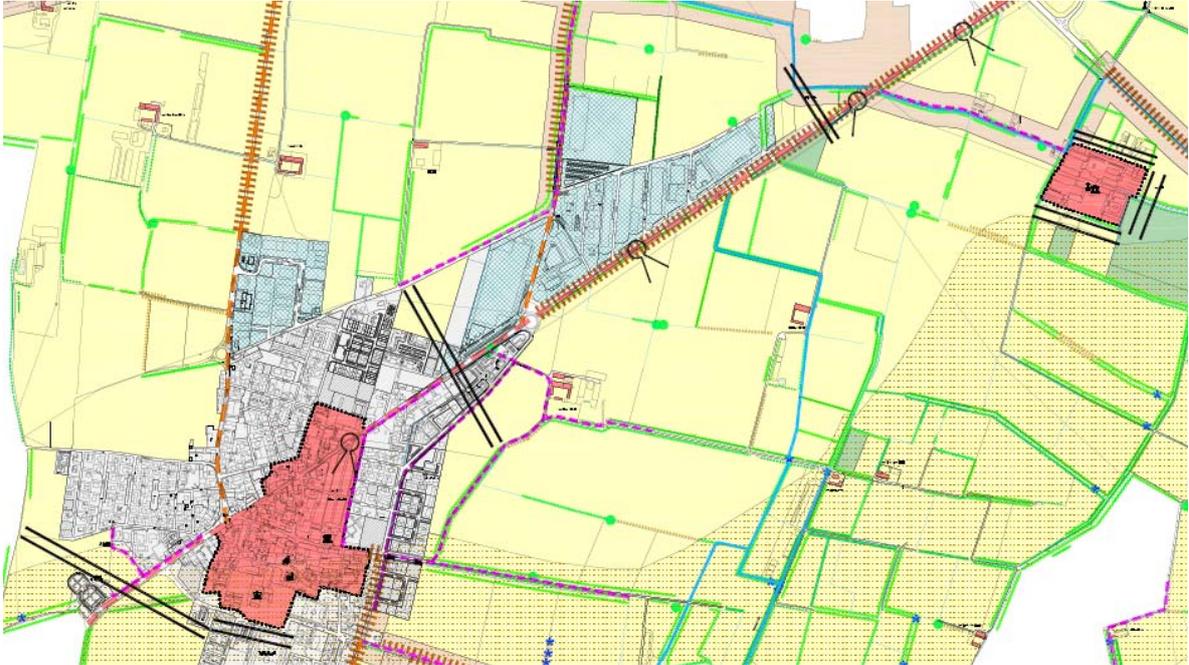


"Sintesi delle componenti paesistiche" -Tavola di Variante



- Gli ambiti delle trasformazioni condizionate vengono rettificati, al fine di poter attuare le trasformazioni previste dalla Variante di Piano, mantenendo fermo il limite per l'espansione fra l'edificato di Lograto e quello di Maclodio al fine di non attuare una saldatura tra i due nuclei e il limite che ferma l'espansione degli ambiti produttivi lungo la SS n°235 verso Torbole Casaglia.

"Carta condivisa del paesaggio" -PGT vigente



"Sintesi delle componenti paesistiche" -Tavola di Variante



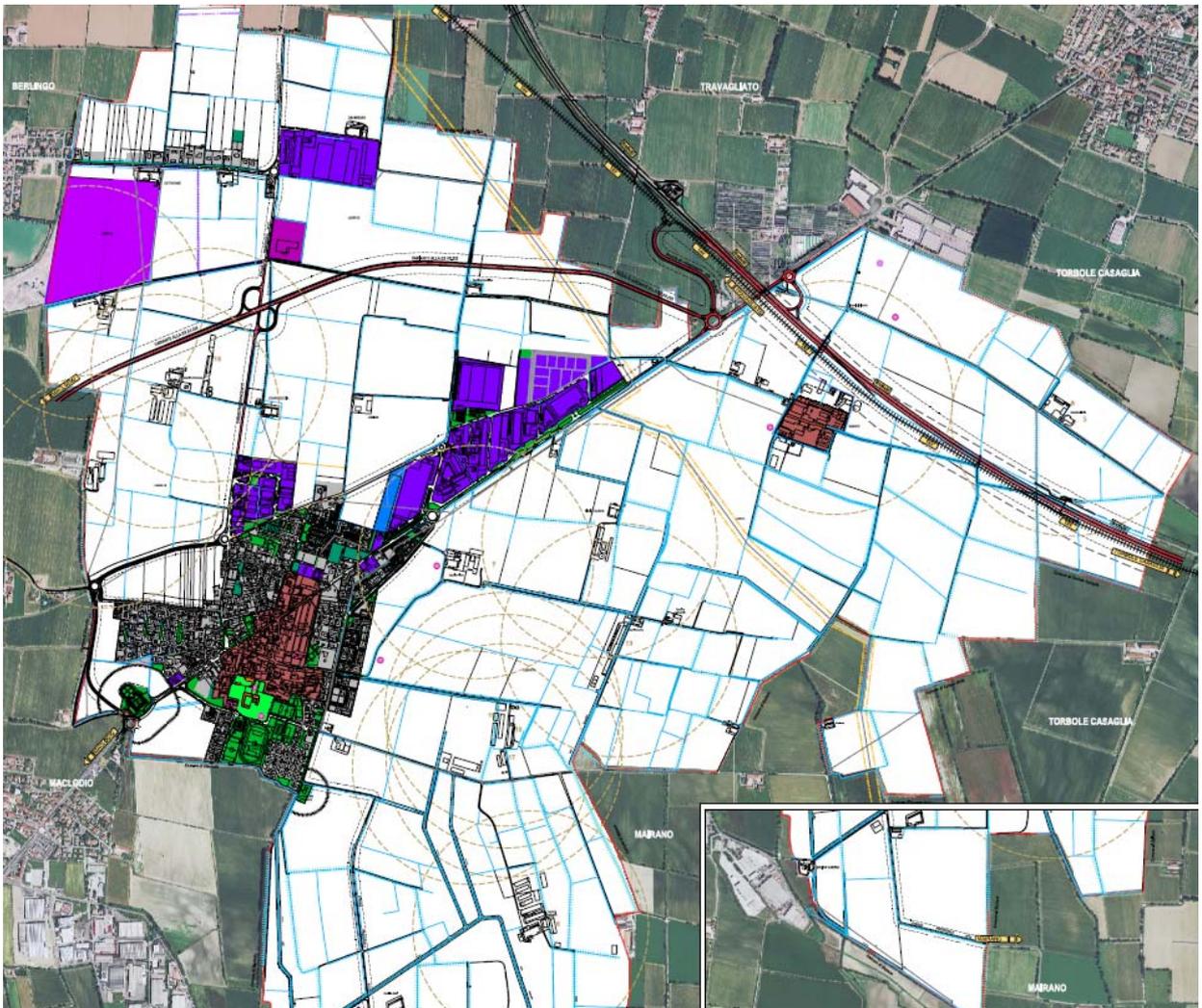
6.3.IL SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE OPE LEGIS

6.3.1.Vincoli e tutele ope legis

(tav DP01)

Il territorio comunale di Lograto per ciò che attiene all'individuazione dei vincoli e delle tutele si possono evidenziare:

- zone tutelate per legge (ex art. 142 D. Lgs. 42/2004) (Beni di notevole interesse pubblico)
- ritrovamenti archeologici (ex. art. 142 comma 1 lett.m)
- oltre alle altre consuete zone soggette a rispetto in forza di altre normative (cimiteriale, stradale, allevamento ecc.)



LEGENDA

	Limite amministrativo comunale
	Perimetro tessuto urbano consolidato (TUC)
	Nuclei antica formazione
	Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale
	Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo e terziario-commerciale
	Ambiti del tessuto urbano consolidato per impianto sportivo e struttura alberghiera
	Ambiti del tessuto urbano consolidato per attività agro-produttiva
	Ambito territoriale estrattivo (ATEg-18)
	Servizi pubblici e tecnologici
	Ambiti ad alta incidenza di verde privato
	Distanza elettrodotti
	Canali irrigui e rogge

VINCOLI AMMINISTRATIVI

	Zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (Classe di fattibilità geologica 4- Fattibilità con gravi limitazioni)
	Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (Classe di fattibilità geologica 3a- Fattibilità con consistenti limitazioni)
	Fascia di rispetto cimiteriale e del deputatore
	Rispetti stradali
	Rispetto rete ferroviaria alta capacità (TAV)
	Rispetto metanodotto
	Limite di rispetto delle aziende zootecniche

RETICOLO IDRICO MINORE (per maggiore dettaglio si rimanda allo *Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore VIGENTE* a cura di Studio Associato Professione Ambiente, settembre 2008)

	Reticolo idrico minore - fascia di rispetto di 10 m
	Reticolo idrico minore - fascia di rispetto di 5 m
	Reticolo idrico minore - tratto intubato - fascia di rispetto di 1 m

VINCOLI E TUTELE "OPE LEGIS"

	Beni vincolati ex-lege, con decreto e segnalati da PTCP
BENI VINCOLATI CON DECRETO assoggettati a tutela con specifico provvedimento ai sensi dell'art. 136 del Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004. (Vincolo di bellezza d'insieme)	
1) Palazzo Morando e parco (sede municipale – D.M. 23/08/1949 – D.M.14/03/1915 – L.N.1497/39 art. 1-3	
BENI SEGNALATI oggetto della tutela ai sensi artt. 9-10 del Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42	
2) Castello e parco	
3) Cimitero	
4) Teatro	
5) Cascina Torcolo	
6) Chiesetta dei morti o Disciplina S. Giovanni	
7) Chiesa Parrocchiale	
8) Edificio scolastico, via Martiri della Libertà, 31	
9) Chiesa S. Maria Epigrafe	
10) Chiesa S. Famiglia e cascinale (Navate)	
	Ritrovamento beni archeologici (art.142, c.1 lett.m Dlgs del 22 gennaio 2004 n. 42)
	Edifici rurali di valore storico-ambientale

La variante a seguito delle verifiche effettuate rispetto ad eventuali interferenze o limitazioni derivanti dai vincoli presenti sul territorio di Lograto non genera criticità, a tal fine si è inoltre redatta una apposita tavola che evidenzia l'oggetto della variante sovrapposta alle componenti sensibili e tutelate (rif DP 10)

Nell'elenco delle aree assoggettate a specifico provvedimento ai sensi del Dlgs . 42/2004, (d.m. 23/08/1949 _ D.M. 14/03/1915 _ L.N. 1497/39 art. 1-3 si riscontra "il

- Palazzo Morando e parco (sede municipale)

Nell'elenco dei Beni assoggettati a tutela ai sensi degli artt. 9-10 del Dlgs . 42/2004, si riscontrano:

- Castello e parco
- Cimitero
- Teatro
- Cascina Torcolo
- Chiesetta dei morti o Disciplina S. Giovanni
- Chiesa Parrocchiale
- Edificio scolastico, via Martiri della Libertà, 31
- - Chiesa S. Maria Epigrafe
- - Chiesa S. Famiglia e cascinale (Navate)

6.3.2. I pozzi comunali e il depuratore

A seguito della segnalazione fornita dalla società AOB2 pervenuta all'UTC in data 12 maggio 2011 per errato posizionamento del pozzo situato in via Giovanni XXIII , nella variante al PGT si è provveduto alla corretta identificazione cartografica attraverso un minimo riposizionamento

Il Comune di Lograto è interessato da n. 2 pozzi comunali con relativa fascia di rispetto di 200 mt.

Attualmente un solo pozzo alimenta l'acquedotto comunale ed è posto in via Giovanni XXIII. Tuttavia si prevede il potenziamento della rete idrica pubblica con l'utilizzo del pozzo comunale denominato "PIP" o "ex Pama" (n. 3 nella TAV. 2) sito nella zona artigianale industriale.

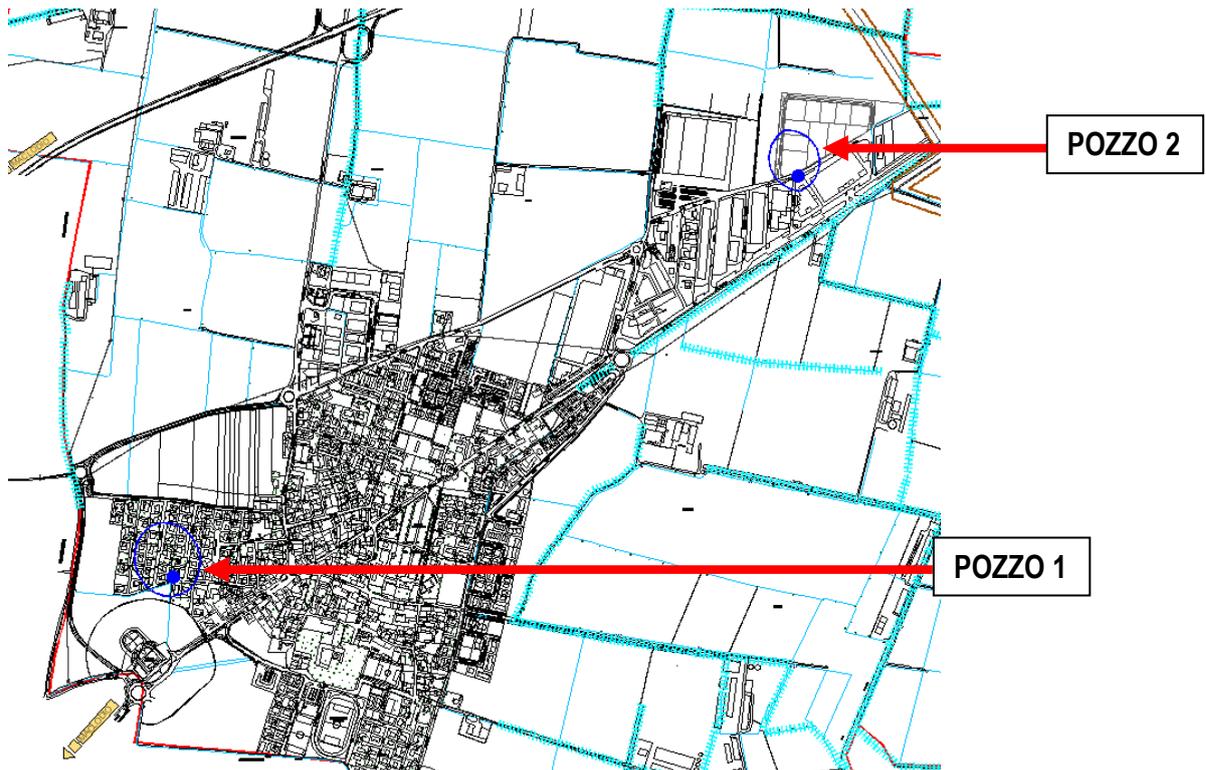
Di seguito si riportano le principali caratteristiche dei due pozzi:

1 - pozzo situato in via Giovanni XXIII

- profondità: 73,00 m
- fenestrate da 44 a 48 m e da 60 a 68 m di profondità dal piano campagna
- portata al collaudo (dicembre 1975): 42,00 l/s
- livello statico al collaudo: 2,10 m
- livello dinamico al collaudo: 3,10 m
- quota di riferimento: 109,80 m s.l.m.

2 - pozzo PIP ex Pama

- ditta e data di perforazione: Ipta Vassalli, 1985
- profondità: 50,00 m
- fenestrature da 27,50 a 29,50 m e da 36,00 a 42,00 m di profondità dal piano campagna
- livello statico (19.11.2007): 3,26 m dalla testa pozzo (situata a -1,14 m da p.c.)
- livello dinamico (19.11.2007): 4,11 m da testa pozzo con portata pari a 17,5 l/s



Inquadramento dei pozzi comunali

6.4. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO

Di seguito si riprendono parte dei dati statistici analizzati nel PGT vigente e quelli aggiornati alla data del 2009 per la Variante al PGT.

Inizialmente facciamo un inquadramento generale dell'andamento della popolazione a livello NAZIONALE dove si possono individuare le seguenti caratteristiche demografiche:

- crescita della popolazione m, e addirittura da qualche anno negativa, solo in parte controbilanciata dall'aumento della popolazione straniera;
- il costante declino delle nascite (che perdura ormai da quarant'anni), ha prodotto profondi cambiamenti nella struttura per età della popolazione, la quale, anche grazie ad un allungamento considerevole della speranza di vita alla nascita, è oggi contraddistinta da un avanzato processo di invecchiamento;
- profondi cambiamenti nei processi di formazione, composizione e dissoluzione dei legami familiari, con conseguente ramificazione delle forme di vita familiare
- crescita costante degli immigrati.

In seguito, con lo scopo di capire ed analizzare le trasformazioni insediative ed occupazionali a livello COMUNALE, si è avviata un'indagine dei dati intercensuari relativi alle dinamiche demografiche e socio economiche.

Tale analisi è stata effettuata attraverso i dati forniti dal "Censimento generale della popolazione" elaborati dall'Istat.

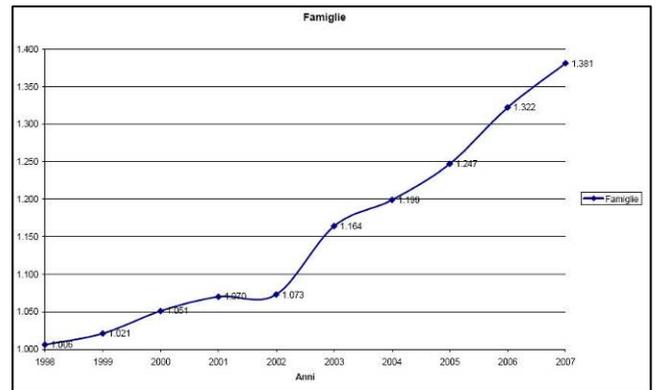
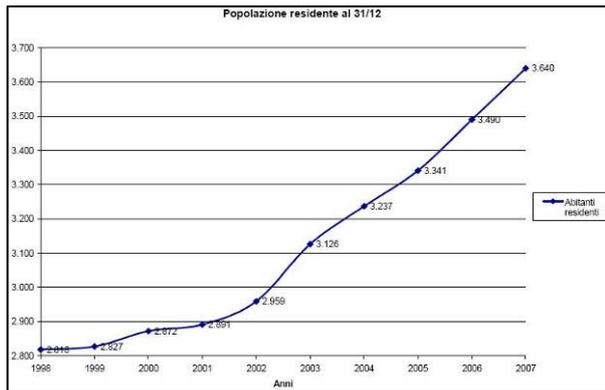
Ciò che è importante sottolineare è il fatto che la raccolta dei dati intercensuari non si è esaurita nella sola lettura degli andamenti riscontrati nel comune di Lograto, ma esplora le trasformazioni socio-economiche di un ambito più vasto che comprende i comuni limitrofi di (Azzano Mella, Berlingo, Brandico, Maclodio, Mairano, Torbole Casaglia e Travagliato).

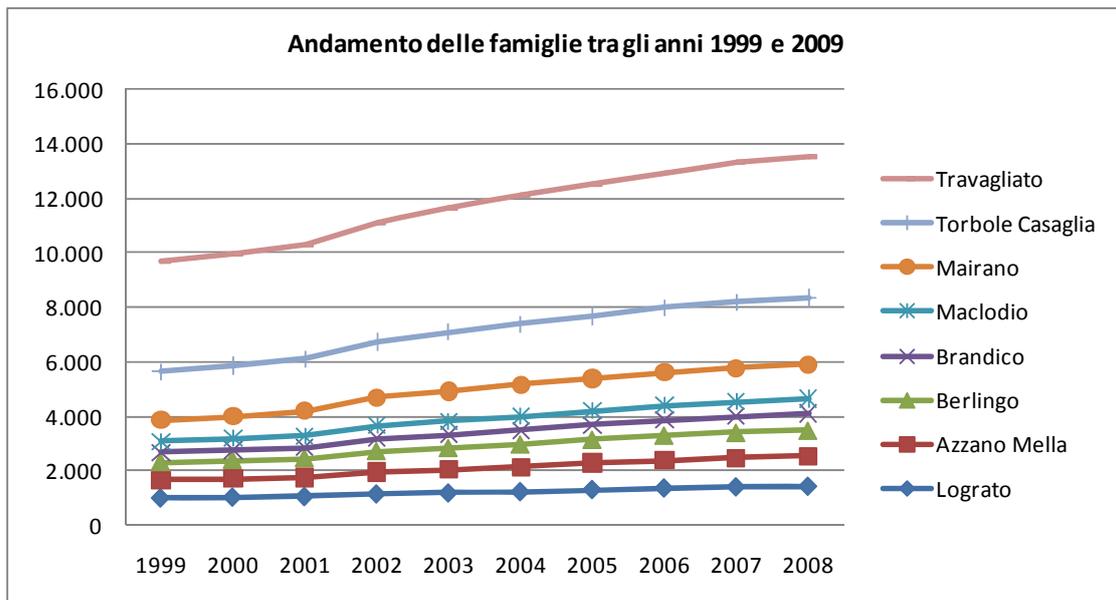
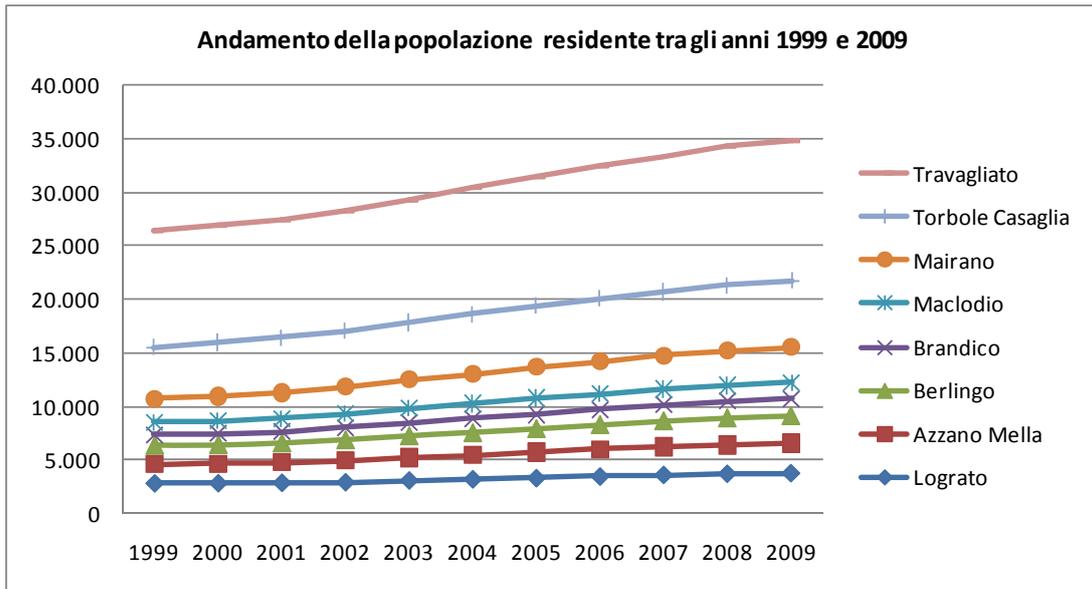
Questa analisi ha come scopo quello di inquadrare le proposte progettuali sul comune di Lograto nell'ambito di un più ampio spettro di potenzialità.

Popolazione e famiglie residenti:

Lograto						
Anno	Abitanti	Famiglie	<u>Abitanti</u> <u>Famiglie</u>	Stanze tot.	Abitazioni	<u>Stanze</u> <u>abitazioni</u>
1981	2.630	801	3,28	3.727	847	4,40
1991	2.666	905	2,94	4.330	945	4,58
2001	2.909	1.072	2,71	4.983	1.113	4,48
2006	3.490*	1.322*	2,64	5.970**	1.372**	4,35
2007	3.640*	1.381*	2,63	6.163**	1.433**	4,30

*dati anagrafe
** dati elaborati su indici decennali





Popolazione residente

Codice Istat	Descrizione	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1° quinquennio	2005	2006	2007	2008	2009	1° quinquennio	1° decennio (1999-2009)	Δ var (1° e 2° quinquennio)
17091	Lograto	2.856	2.869	2.909	2.959	3.126	3.237	13,34%	3.341	3.490	3.640	3.752	3.806	13,92%	33,26%	0,58%
17008	Azzano Mella	1.765	1.786	1.859	2.005	2.129	2.237	26,74%	2.399	2.525	2.612	2.665	2.763	15,17%	56,54%	-11,57%
17015	Berlingo	1.786	1.823	1.861	1.944	2.027	2.084	16,69%	2.188	2.280	2.395	2.492	2.540	16,09%	42,22%	-0,60%
17026	Brandico	962	1.019	1.041	1.125	1.216	1.300	35,14%	1.372	1.427	1.509	1.600	1.651	20,34%	71,62%	-14,80%
17097	Maclodio	1.159	1.174	1.232	1.277	1.340	1.412	21,83%	1.469	1.483	1.468	1.476	1.502	2,25%	29,59%	-19,58%
17099	Mairano	2.216	2.305	2.413	2.546	2.662	2.778	25,36%	2.929	3.016	3.118	3.205	3.265	11,47%	47,34%	-13,89%
17186	Torbole Casaglia	4.814	5.028	5.113	5.194	5.376	5.569	15,68%	5.692	5.859	5.990	6.152	6.265	10,07%	30,14%	-5,62%
17188	Travagliato	10.827	10.901	11.012	11.200	11.454	11.761	8,63%	12.075	12.387	12.657	13.027	13.105	8,53%	21,04%	-0,10%
	Totale comuni selezionati	26.385	26.905	27.440	28.250	29.330	30.378	15,13%	31.465	32.467	33.389	34.369	34.897	10,91%	32,26%	-4,23%
	Totale Lombardia	8.971.154	9.004.084	9.032.554	9.108.645	9.246.796	9.393.092	4,70%	9.475.202	9.545.441	9.642.406	9.742.676	9.826.141	3,70%	9,53%	-1,00%

Famiglie

Codice Istat	Descrizione	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1° quinquennio	2005	2006	2007	2008	2009	2° quinquennio	1° decennio (1999-2009)	Δ var (1° e 2° quinquennio)
17091	Lograto	1.021	1.051	1.072	n.d.	1.164	1.199	17,43%	1.247	1.322	1.378	1.417	1.437	15,24%	40,74%	-2,20%
17008	Azzano Mella	653	669	697	n.d.	799	854	30,78%	905	977	1.016	1.051	1.099	21,44%	68,30%	-9,34%
17015	Berlingo	644	676	696	n.d.	762	787	22,20%	819	852	913	942	955	16,61%	48,29%	-5,60%
17026	Brandico	353	377	390	n.d.	468	498	41,08%	522	534	570	599	616	18,01%	74,50%	-23,07%
17097	Maclodio	418	418	438	n.d.	468	495	18,42%	516	527	530	530	534	3,49%	27,75%	-14,93%
17099	Mairano	776	811	907	n.d.	1.034	1.087	40,08%	1.148	1.173	1.217	1.236	1.262	9,93%	62,63%	-30,15%
17186	Torbole Casaglia	1.766	1.860	1.903	n.d.	2.042	2.169	22,82%	2.224	2.289	2.365	2.417	2.446	9,98%	38,51%	-12,84%
17188	Travagliato	4.071	4.124	4.174	n.d.	4.352	4.529	11,25%	4.712	4.852	4.964	5.138	5.170	9,72%	27,00%	-1,53%
	Totale comuni selezionati	9.702	9.986	10.277	0	11.089	11.618	19,75%	12.093	12.526	12.953	13.330	13.519	11,79%	39,34%	-7,96%
	Totale Lombardia	3.702.324	3.743.168	3.652.954	0	3.858.736	3.955.656	6,84%	4.016.233	4.072.207	4.132.818	4.203.176	4.249.155	5,80%	14,77%	-1,04%

Il flusso turistico e le strutture ricettive:

Nel Comune di Lograto sono presenti un numero di esercizi alberghieri irrilevanti con un dato di riferimento alla data del 2001 di 13 attività ricettive-ristoranti con una crescita nel decennio dal 1991 al 2001 4 strutture; infatti la vocazione storica dell'economia del territorio, non è all'economia turistica ricettiva

6.4.1. Il patrimonio edilizio

(fonte RA vigente)

Per quanto attiene al patrimonio edilizio, i dati rilevano che il titolo di godimento maggiormente diffuso è quello della proprietà di abitazioni. Tali dati sono in linea con quelli del SUS di riferimento e di quelli provinciali.

Il patrimonio edilizio storico si concentra nelle due frazioni del comune di Lograto, il capoluogo e la frazione di Navate.

Il tessuto edilizio contemporaneo si suddivide in due comparti:

le parti di tessuto edilizio cresciuto in modo frammentario, a colmare interstizi o affiancare strade storiche, come è accaduto ad esempio per le porzioni di tessuto a ridosso del nucleo antico.

Attraverso il modello di crescita per aggiunta sono state costruite, nella maggior parte dei casi, le parti di abitato nate dal 1950 ai primi anni '70, mentre negli anni successivi questo modello ha dato luogo a parti urbanizzate sempre meno estese, nate a seguito di operazioni di sostituzione edilizia o di saturazione di spazi aperti incastonati tra aree edificate.

Il secondo comparto è quello delle "addizioni" e contiene parti di tessuto edilizio costruite in maniera ordinata a partire da progetti unitari: interi "quartieri" residenziali e produttivi, grandi "tasselli" in grado di apparire come parti riconoscibili del paese.

Lograto si è sviluppata soprattutto per "addizione" ed è stato uno dei primi Comuni ad attuare aree a (Piano di edilizia economico e popolare) ai sensi della Legge 167/62.

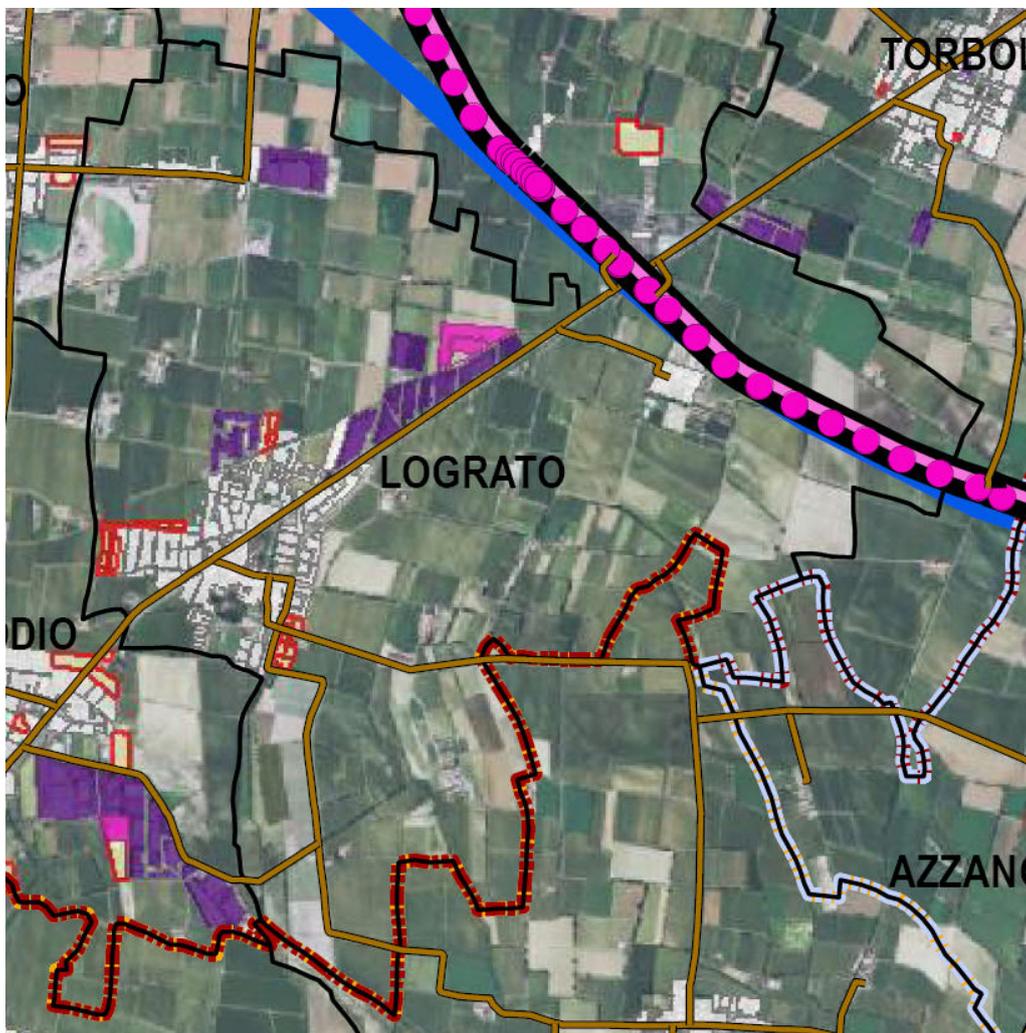
Queste parti di paese, che a Lograto costituiscono lo sviluppo degli ultimi decenni, al contrario di quelle per aggiunta, mostrano, nel disegno urbano complessivo, una maggiore attenzione alla funzionalità viaria e un ordine dei fabbricati.

I quartieri realizzati attraverso piani esecutivi presentano una trama stradale regolata da chiari rapporti gerarchici tra le sue parti costitutive (strada principale - secondaria - a fondo cieco), con la presenza di sezioni stradali costanti nelle diverse epoche, con forme e dimensioni di lotti pressoché

regolari, col disegno degli spazi pubblici situati in aree centrali rispetto ai lotti privati o a formare parchi lineari con piste ciclabili, con una omogeneità in alcuni casi dei tipi edilizi e delle destinazioni d'uso.

6.4.2. Le attività produttive

L'economia di Lograto è connotata nel periodo 1981/2001 da una buona crescita che tuttavia risulta più marcata negli anni 80, rallenta negli anni 90 per poi riprendere dal 2002 al 2006, come tendenza, rispetto ai ritmi del passato recente: la struttura economica locale è ben equilibrata sotto il profilo delle unità locali, mentre dal punto di vista occupazionale è tuttora caratterizzata dal manifatturiero, circa il 45% degli addetti lavora nell'industria, nell'artigianato e nelle costruzioni, con un ingresso recente di unità locali dedite al terziario di dimensioni occupazionali molto esigue.



In questo periodo il Comune ha registrato una discreta crescita demografica: dai 2.630 abitanti del 1981 ai 3.700 del 2008. In sostanza vi è stato un marcato scostamento tra evoluzione demografica e sviluppo economico.

Il rallentamento negli anni 90 non è indice di una decadenza strutturale del sistema economico locale ma di un esaurimento della potenzialità edificatoria e della crisi di alcuni luoghi notoriamente vocati alle attività (es. commercio). Questo fatto è confermato dallo sviluppo comunque avuto dalle attività di servizio, sia come unità locali che come addetti.

Tali attività che non abbisognano di spazi particolari né di elevata dotazione di standard, si sono sviluppate sostanzialmente su due motivi: far fronte alle accresciute esigenze dei residenti in termini di servizi urbani di prossimità (servizi alle persone) e supportare l'intenso sviluppo delle imprese avvenuto negli anni '80 (servizi alle imprese).

Nei primi anni 2000, infatti, alla ripresa di una certa attività edificatoria orientata al produttivo (lottizzazioni a nord del territorio comunale) il numero delle attività locali ha ricominciato a crescere. La domanda insediativa è caratterizzata soprattutto da esigenze rilocalizzative di imprese bresciane, in particolare della Valtrompia, determinate anche da un miglioramento della dotazione infrastrutturale della zona e, soprattutto, dalle prospettive di raccordo con i principali sistemi di viabilità provinciale e regionale (corda molle e Brebemi).

Gli spazi di crescita del settore manifatturiero sembrano emergere: il tema è il livello dell'integrazione con le strutture già esistenti, in particolare per quanto attiene le problematiche legate all'accessibilità dalla viabilità comunale, già oggi in una situazione di parziale congestionamento.

Per quanto riguarda il settore commerciale, ha evidenziato alcuni fatti su cui affrontare la riflessione: l'universo di attività (e di addetti) odierno è sostanzialmente lo stesso di 15 anni fa, quando la popolazione era di quasi 900 abitanti in meno del dato anagrafico a fine 2006; la quota di consumi dei residenti che si rivolge a strutture fuori dal tentativo comunale ammonta al 70% del totale di ricchezza destinata alla spesa; la fisionomia localizzativa della rete commerciale è sostanzialmente identica a quella degli anni 70 e 80. Non si sono avuti nuovi habitat funzionali per insediamenti commerciali sia nuovi che derivanti da rilocalizzazioni di attività esistenti.

Solo negli ultimi mesi specifici spazi commerciali si sono realizzati sul percorso della SS235. Ma il tema del commercio riguarda soprattutto le vie storiche del comune, da valorizzarsi attraverso il recupero edilizio ed una forte incentivazione di livelli di accessibilità e di sosta, la ricostruzione di percorsi commerciali.

Negli anni '80 e nei primi anni '90 sempre del secolo scorso viene realizzato il quartiere posto ad est del grande parco "Morando"; in questo periodo iniziano a svilupparsi le attività produttive, artigianali ed industriali occupando a nord una vasta area prospiciente la strada provinciale n. 21 che va verso Berlingo, ed a est una vasta area posta sulla ex statale 235 a confine con Travagliato e Torbole Casaglia.

In particolare le zone produttive vedono la presenza di industrie, artigianato e attività di carattere commerciale che si sono sviluppate essenzialmente dagli anni '70 del secolo scorso ad oggi lungo le provinciali 235 verso Brescia e la S.P. 21 verso Travagliato.

6.4.3.1 servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti

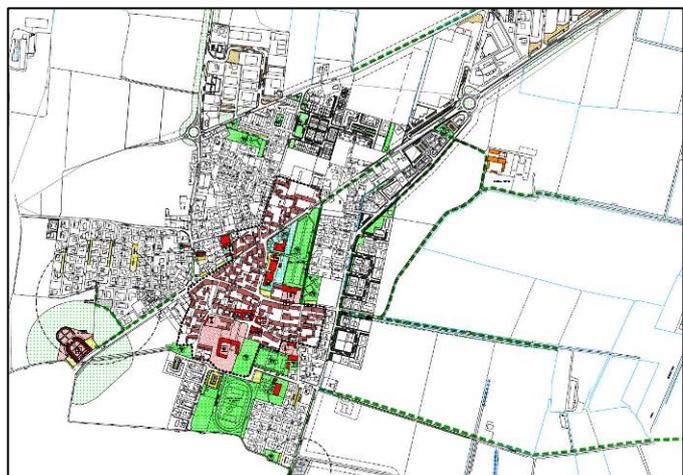
(fonte PS vigente)

Individuare la situazione attuale dei servizi è fondamentale per conoscere le "presenze" che svolgono il ruolo di "poli attrattori": dotazioni che all'interno del Territorio comunale sono in grado di richiamare utenza.

Per quanto concerne la dislocazione dei servizi a livello comunale, si evidenzia che per lo più questi sono collocati all'interno del nucleo consolidato.

I servizi quali attrezzature scolastiche (un asilo nido, scuola dell'infanzia, una scuola primaria e una scuola secondaria di primo grado) e attrezzature di interesse collettivo (centro diurno, ASL e ambulatori) e le attività culturali quali il teatro comunale, sono localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato dotati, quindi, di buona accessibilità dalla rete viaria locale; aree destinate a verde pubblico attrezzato e centro sportivo trovano ubicazione prevalentemente a servizio della frazione di Lograto, mentre le aree destinate a parcheggio si configurano ben dislocate ed in prossimità degli insediamenti residenziali e produttivi.

Inoltre una fitta rete di percorsi ciclo-pedonali che interessano principalmente dalla viabilità principale della S.S. 235 a raggiungimento delle più vicine località urbanizzate e a servizio del cimitero comunale sul lato ovest del territorio.



Il Piano dei Servizi, sarà oggetto di aggiornamento dello stato di fatto, e delle nuove previsioni dei servizi individuati dalla Variante.

6.3.4 I sottoservizi

(fonte PS vigente)

Il Comune di Lograto è dotato di Piano Urbano generale dei Servizi nel Sottosuolo PUGSS in attuazione alla L.R. 26/2003 come strumento di governo e gestione del sottosuolo.

Seguendo le disposizioni della normativa vigente, l'Amministrazione comunale predisposto la pianificazione del PUGSS secondo questi principi fondamentali:

Le strutture sotterranee polifunzionali (gallerie e cunicolo tecnologici) sono state concepite per rendere più razionale l'utilizzo del sottosuolo pubblico urbano e devono essere progettate e realizzate secondo la normativa UNI-CEI-70029 "Strutture sotterranee polifunzionali per la coesistenza di servizi a rete diversi. Progettazione, costruzione, gestione e utilizzo. Criteri generali e di sicurezza".

La S.S.P. è una struttura collocata nel sottosuolo contenente, in uno spazio comune accessibile dagli operatori di settore, i servizi a rete, assicurando ad essi condizioni di sicurezza e di affidabilità di esercizio.

La struttura della S.S.P. può essere configurata come galleria sotterranea praticabile, generalmente collocata nel sottosuolo delle sedi stradali comprese le fasce di pertinenza, o come cunicolo accessibile dall'alto previa rimozione di piastre di copertura, generalmente collocato nel sottosuolo dei marciapiedi o, dove è possibile, delle fasce di pertinenza delle sedi stradali.

Nelle S.S.P. possono coesistere i seguenti sistemi a rete:

- reti di acquedotti di distribuzione,
- reti elettriche di distribuzione,
- reti elettriche per impianti di illuminazione pubblica e impianti per semafori,
- reti di telecomunicazioni (telefoni, trasmissione dati, TV via cavo, ecc.),
- reti di teleriscaldamento.

La struttura è progettata in modo che al suo interno siano alloggiati i diversi servizi, deve presentare caratteristiche di illuminazione ed aerazione naturale e deve essere dotata di sistemi di prevenzione e di sicurezza.

L'infrastruttura principale è generalmente rettangolare, esistono però soluzioni geometriche diverse.

I servizi vengono collocati nelle due pareti su apposite staffe mentre nel centro viene lasciato un corridoio di almeno 70 cm. per il transito degli operatori addetti alla posa e alla manutenzione.

Come evidenziato negli estratti di seguito riportati, il territorio urbanizzato di Lograto, risulta totalmente coperto dalla rete dei sottoservizi.

Le previsioni contenute nella variante in oggetto sono localizzate in aree dotate di sottoservizi

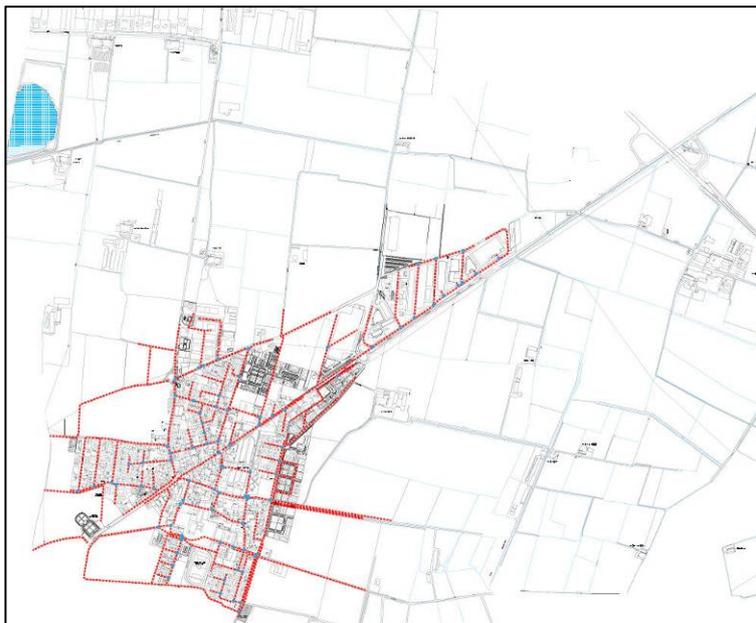
La rete dell'acquedotto:

Per quanto riguarda la rete dell'acquedotto, il territorio urbanizzato è coperto del tutto dal servizio



La rete fognaria:

Per quanto riguarda la rete della fognatura comunale, copre interamente il tessuto urbanizzato di Lograto capoluogo, ad eccezione del nucleo abitato posto a nord e della frazione di Navate.



Rete del Gas:

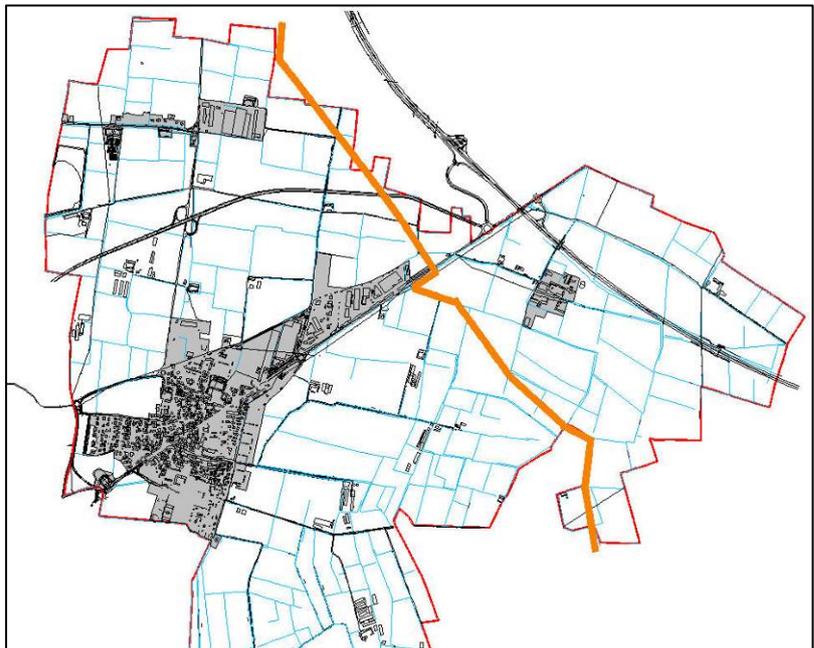
Come per la fognatura, la rete del Gas copre interamente il tessuto urbanizzato di Lograto capoluogo, ad eccezione del nucleo abitato posto a nord e della frazione di Navate.



Metanodotto:

Il Comune di Lograto è attraversato in direzione nord-sud da una linea principale del metanodotto con le relative fasce di rispetto.

le previsioni della variante non interferiscono con le fasce di rispetto del metanodotto.



6.5.IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Il quadro del sistema della mobilità riferito al Comune di Lograto, evidenzia una struttura viaria consolidata che si appoggia alle direttrici di sviluppo sovra locali (provinciali), una maglia di arterie di quartiere utili al disimpegno viario residenziale.

I caratteri geomorfologici del territorio hanno facilitato l'instaurarsi di un efficiente sistema viario, ben articolato nel suo interno e con le aree limitrofe.

Queste infrastrutture hanno certamente determinato storicamente un costante progresso economico, posto anche in evidenza dall'espansione dell'agglomerato urbano.

Le Strade Provinciali n°235 e 19 fanno parte delle "Strade di interesse regionale" (R1,R2) di competenza della Provincia di Brescia.

La S.S. 235 collega Orzinuovi a Brescia e attraversa il centro abitato, la S.P. 19 interessa la zona nord del territorio comunale è interessato dal progetto di adeguamento del tracciato per la realizzazione del raccordo autostradale tra il casello di Ospitaletto e il nuovo casello di Poncarale, e dal progetto della linea ferroviaria ad Alta capacità Milano-Venezia TAV.

La restante rete stradale urbana svolge una funzione di nodo di distribuzione del traffico verso il settore sud-ovest di Brescia compresa fra la ex statale 11 e la 235. E' prevista una modifica alla SS 11 con un raccordo che unisce la SP19 con la tangenziale sud di Brescia con funzione di risolvere il carico di traffico attualmente in atto.

Anche la variante alla statale 235, che dovrebbe staccarsi dal tracciato attuale all'incrocio con la nuova SP 19 per proseguire verso la nuova tangenziale di Brescia distante dagli abitati di Torbole e Roncadelle.

I Comuni di Travagliato, Lograto, Maclodio, Trenzano e Brandico stanno predisponendo un accordo di programma con la Provincia di Brescia al fine di dare attuazione alla variante alla ex SS 235 che attraversa il territorio ed interessa i centri abitati di Maclodio e Lograto.

Il progetto della nuova autostrada "Brebemi" (Brescia-Bergamo-Milano) dovrebbe ricalcare il tracciato della nuova statale 11 passando a nord del territorio di Lograto fino a Chiari.

Sinteticamente, la rete della viabilità di Lograto è costituita:

- a nord dall'autostrada A4 Milano Venezia, alla quale è connessa dalla nuova SP 19 con il casello di Ospitaletto,
- ad est dell'abitato dalla nuova SP 19, che descrive una grande circonvallazione dell'area metropolitana di Brescia, connettendo le radiali di penetrazione in Brescia e in particolare la Autostrada A4, la SS 11 e collegando proprio a Lograto la SS 235;

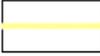
- ancora a nord, dalla SS 11, alla quale è connessa con la nuova SP 19 che transita, come si è detto, ad est dell'abitato,
- dalla SS 235, Orzinuovi-Brescia che transita nel centro urbano di Lograto e va in direzione Torbole e Roncadelle, verso il Capoluogo.

Gli elementi più deboli di questa maglia viaria sono le due strade ex statali, 11 e 235, che sono congestionate e che attraversano per grande parte del loro tracciato delle aree urbane. La variante in oggetto non interferisce rispetto alle previsioni infrastrutturali viarie e ferroviarie d'interesse sovra locale.

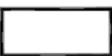
La Variante recepisce la delimitazione del centro abitato concordata con gli Uffici Provinciali, ridefinendo le fasce di rispetto stradale all'interno del territorio comunale.



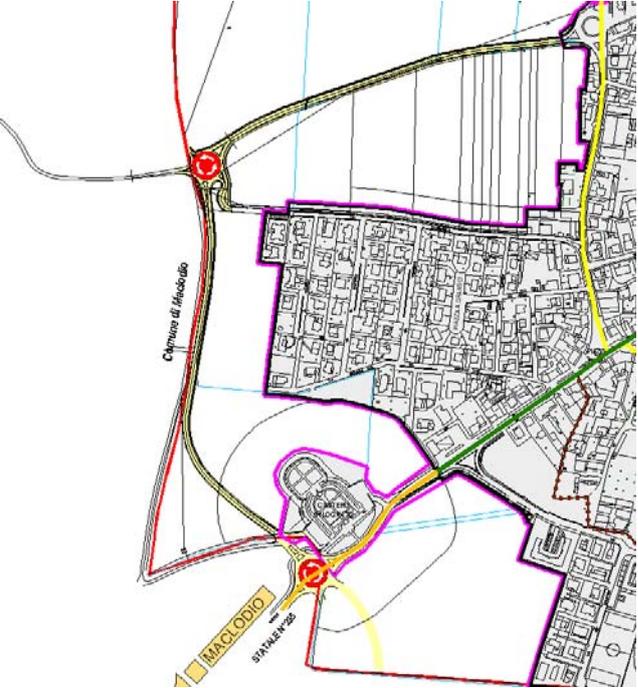
CLASSIFICAZIONE TECNICO FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE DA PTV

	Strade di tipo A (Brebemi-Viabilità di competenza non provinciale in progetto)
	Strade di tipo C (Viabilità extra-urbana di progetto)
	Strade di tipo E
	Strade di tipo F
	Strade urbane di progetto
	Rotatorie di progetto
	Revisione della modalità di accesso all'area industriale attraverso svincolo o rotonda

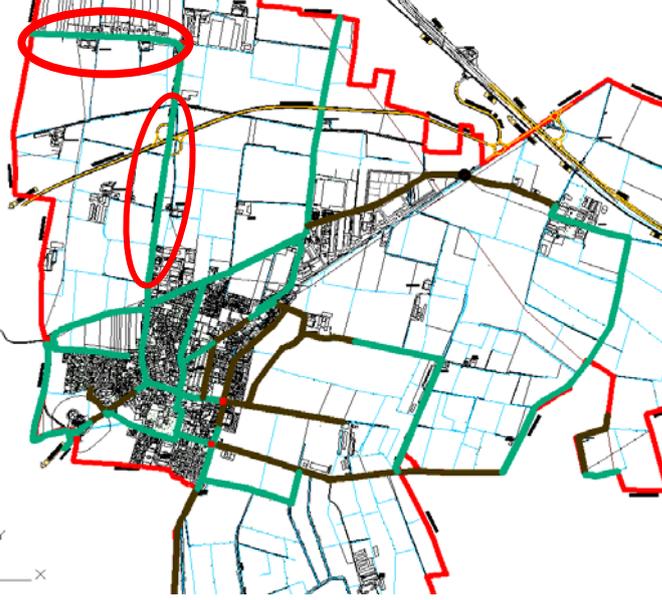
PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO D.L.285/92

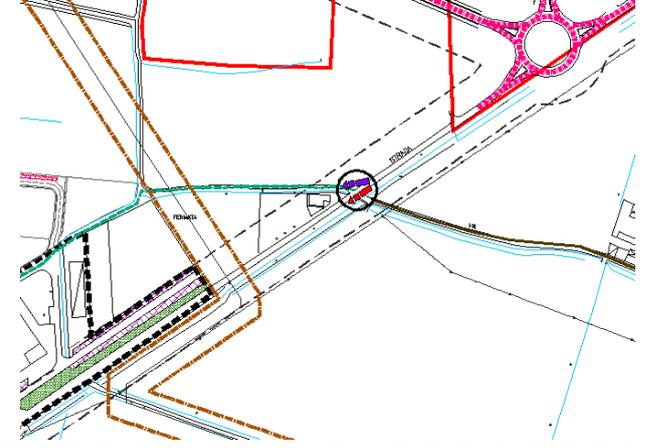
	Nuovo centro abitato ai sensi del D.Lgs.285/92
	Delimitazione centro abitato approvato con DGC n°48/2005

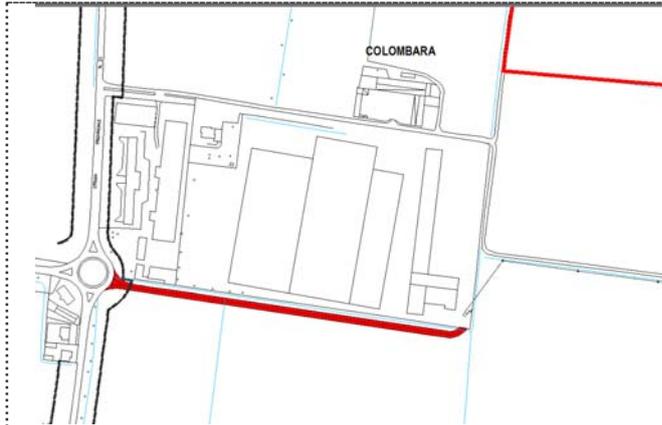
La variante riconferma alcune previsioni di viabilità inserite dal PGT vigente:

ESTRATTO CARTOGRAFICO	DESCRIZIONE
	<p>La strada di variante nord-ovest collega la rotonda di via VI Novembre, via Carrabiolo e rotonda di progetto da realizzarsi in prossimità del cimitero.</p> <p><i>Il sedime della variante stradale nord/ovest indicata da Piano, in sede di progetto della stessa, dovrà in via preferenziale perseguire l'obiettivo di ridurre al minimo la frammentazione della proprietà fondiaria agricola a nord del tracciato (mapp.33-754 fg.6) e in alternativa tecnicamente verificata, insistere principalmente sui terreni di proprietà degli Ambiti di Trasformazione C e D.</i></p>

Le tabelle sotto riportate mostrano le previsioni di variante interessanti il sistema della viabilità

ESTRATTO CARTOGRAFICO	<i>DESCRIZIONE</i>
	<p>Le piste ciclabili esistenti e di progetto del PGT vigente sono state riconfermate ed è stata inserita nella variante una ulteriore previsione, specificatamente il tratto di pista ciclabile di progetto (cerchiata di rosso nell'estratto accanto) è posta in fregio alla strada Provinciale n°21, collegando il centro storico di Lograto alla frazione delle Lode.</p> <p>Inoltre verrà realizzata un'altra porzione di pista ciclabile in lato nord della via IV Novembre fino al confine con il Comune di Berlingo a spese del privato Cava Gatti Spa come da convenzione approvata con DGC n°4 del 10/01/2009</p>

	<p>La variante inserisce rispetto al PGT vigente la revisione della modalità di accesso all'area industriale sulla SS235 attraverso svincolo o rotonda di progetto (che dovrà essere definito in fase progettuale) al fine di consentire un miglior accesso verso le aree produttive.</p> <p>La realizzazione dello svincolo comporterà anche la riqualificazione della strada secondaria che si collega a via Industriale e via Caduti del Lavoro.</p>
---	--



La variante inserisce rispetto al PGT vigente un nuovo tratto di viabilità in prossimità della frazione delle Lode ai fini di un miglior accesso ai comparti produttivi, favorita anche dalla rotondella sulla Strada provinciale n°21 che sarà a carico delle aziende produttive appartenenti al comparto.



La realizzazione della rotondella sull'incrocio tra la Strada Provinciale n°21 e la strada comunale per Berlingo in località Lode sarà a carico del privato Cava Gatti Spa come da convenzione approvata con DGC n°4 del 10/01/2009.

Si riportano inoltre le raccomandazioni e suggerimenti indicati dal **Settore trasporti Pubblici** degli Uffici provinciali.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del P.T.C.P. di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento dell'uso del trasporto pubblico (art. 93 delle N.T.A. del P.T.C.P.), si raccomanda che venga garantita la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico (artt. 94 - 96 delle N.T.A. del P.T.C.P.), anche mediante la riqualificazione delle esistenti fermate del T.P.L. e dei relativi percorsi pedonali laddove si evidenziano margini di miglioramento dei parametri di comfort e sicurezza.

1. *In occasione della possibile attuazione degli ambiti di trasformazione C, F, G, L ed a beneficio degli stessi, a riqualificare le fermate Lograto Centro e Lograto Taverna.*
2. *In occasione della possibile attuazione degli ambiti di trasformazione M, N (residenziali), I (produttivo) e comunque in occasione del ridisegno dell'incrocio tra la SP 21 e la comunale per Berlingo si richiede la riqualificazione della fermata Bivio Lograto (nei pressi di Cascina Lode).*

3. *Il progetto di revisione della modalità di accesso all'area industriale sulla SPBS 235 attraverso svincolo o rotatoria (con riqualificazione della strada secondaria) dovrà prevedere contestuale riqualificazione della fermata Lograto Navate.*
4. *Si richiede specifica verifica progettuale di transito dei mezzi del TPL per tutti gli interventi previsti sulla viabilità interessata dalle linee del servizio pubblico, con particolare riferimento alle nuove intersezioni a rotatoria (ad esempio nei pressi di Cascina Lode o del cimitero o per l'accesso di cui al precedente punto III).*
5. *La visibilità della segnaletica orizzontale degli spazi di fermata degli autobus e degli attraversamenti pedonali è sovente compromessa dal traffico veicolare, dalle condizioni meteorologiche o da operazioni di tracciatura disomogenee. Si raccomanda pertanto di ripetere con sufficiente periodicità le operazioni di manutenzione.*

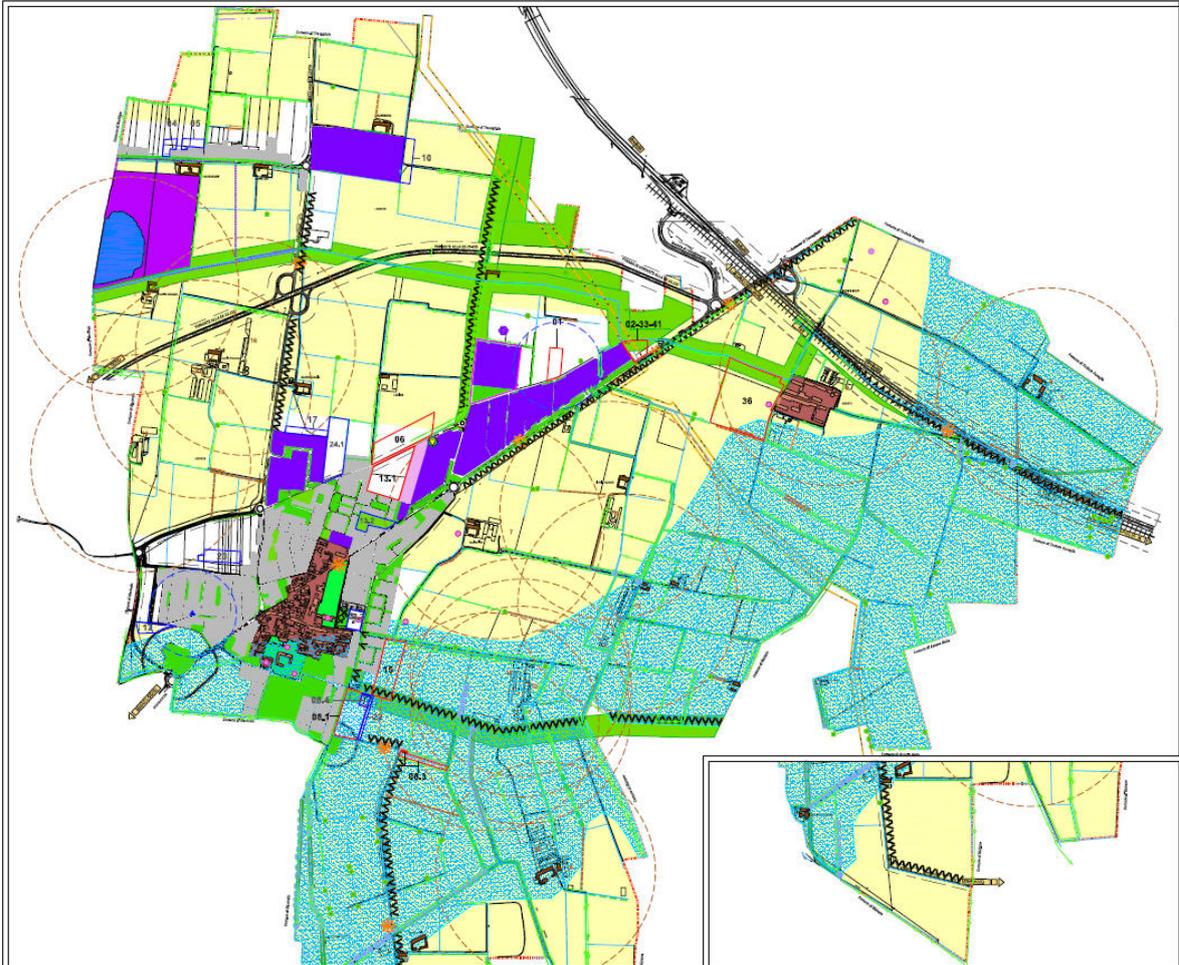
7.VAS E PROGETTO DI PIANO NELLA VARIANTE DEL PGT VIGENTE

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica parallelamente alla costruzione del Documento di Piano ha guidato la definizione degli obiettivi, le azioni e gli effetti significativi che l'attuazione del piano, ed in particolar modo, tra obiettivi specifici e azioni, attraverso la sintesi delle informazioni territoriali ed ambientali.

Come si evince dai capitoli precedenti, operazione fondamentale per la variante del PGT di Lograto è stata l'individuazione, delle condizioni generali di sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle Trasformazioni insite e specifiche di ogni porzione del territorio attraverso l'analisi delle tematiche ambientali che possono essere interessate dal Progetto, e per ognuna di queste, si è considerato l'ambito d'influenza suddiviso in Locale, Comunale, Sovracomunale, Regionale e Comunitario.

Questa operazione, ha determinato una di mappa dei "**Sintesi dei Rischi, delle Criticità e delle Tutele**", che nel nostro caso è basata su verifiche di tipo paesistico-ambientale derivate dai contenuti dello strumento vigente di PGT comunale e di strumenti di Pianificazione Sovraordinata con la sovrapposizione dei suggerimenti e proposte dei cittadini e portatori d'interesse diffuso.

Pertanto, In aggiunta al processo di analisi delle componenti sensibili individuate nel Territorio comunale, è stato predisposto un apposito elaborato grafico (**DP 10**) a supporto delle scelte valutative, che riassume le componenti derivanti da studi specifici di natura differente quali, vincoli amministrativi, ambientali, geologici, idrogeologici , con la sovrapposizione delle proposte di variante.

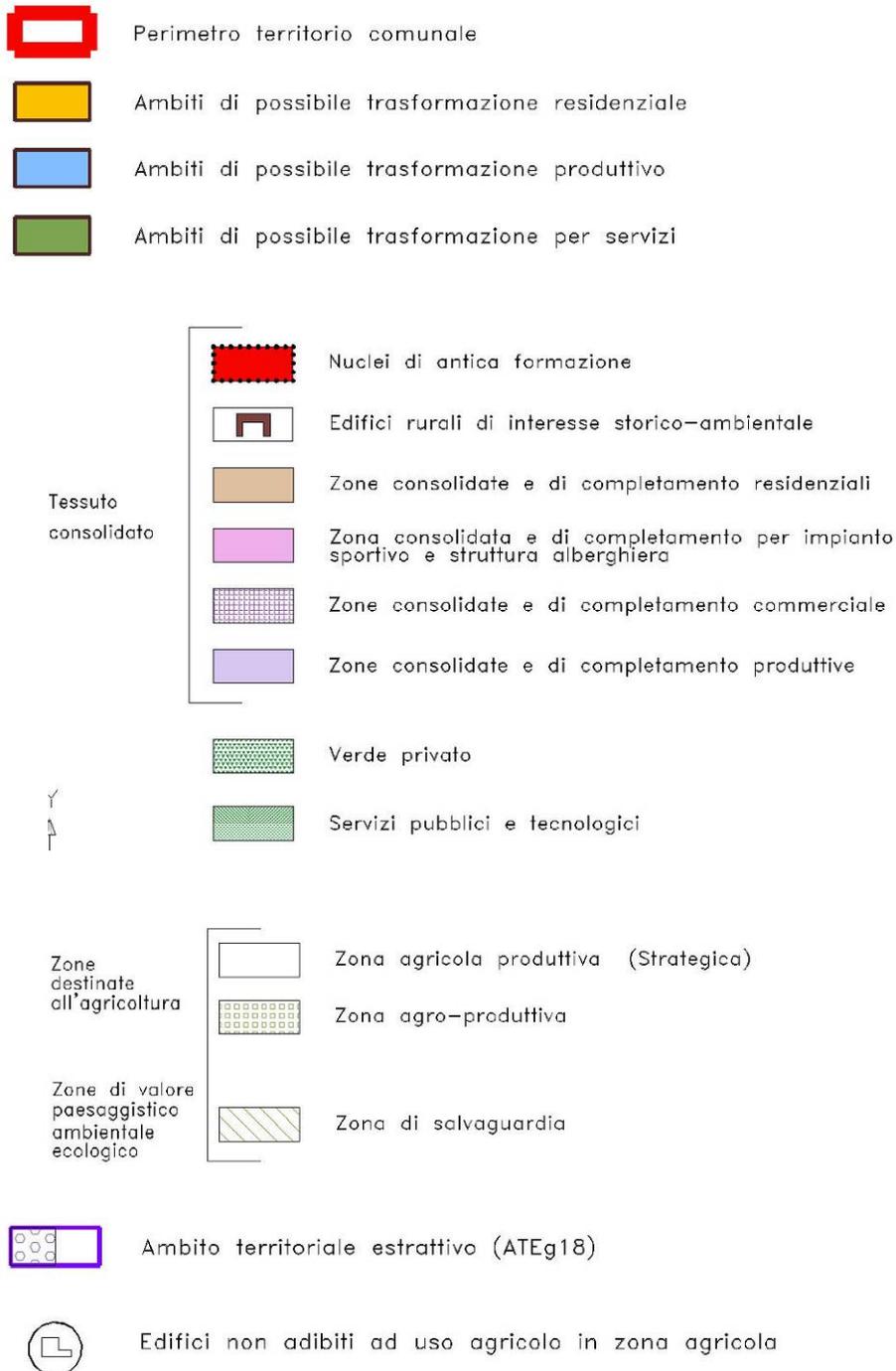


Come mostra l'elaborato grafico DP10 "Verifica del Progetto di Piano rispetto alla tavola di "Sintesi dei rischi, delle criticità e delle tutele" le previsioni inserite nella variante in oggetto non hanno evidenziato criticità in quanto i nuovi ambiti di trasformazione sono localizzati in aree attigue all'urbanizzato e risultano già servite dalle principali infrastrutture.

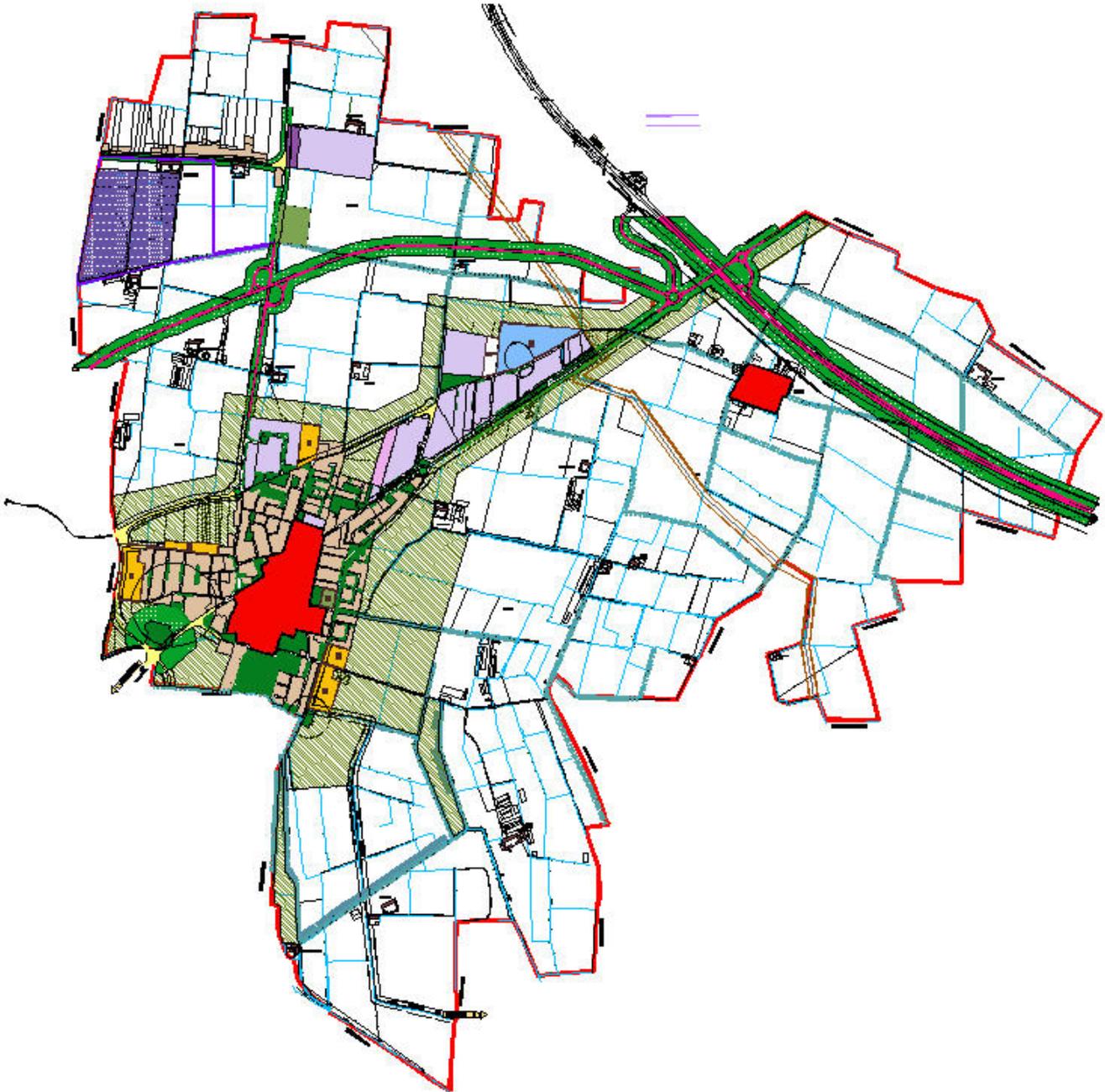
7.1. Analisi dell'uso del suolo

Stato di attuazione della pianificazione vigente e delle potenzialità residuali

Il Comune di LOGRATO è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato dal C.C. con deliberazione n. 4 del 31.03.2009.



Estratto della tavola vigente delle Previsioni di Piano del Documento di Piano



Analizzando oggi il territorio allo stato vigente di attuazione del PGT si denota, che l'ambito residenziale è prevalentemente sviluppato ad Ovest del territorio, caratterizzato da un nucleo storico, (il capoluogo), il cui fulcro si innesta nel Parco di Villa Morando; ampia la presenza di ambiti destinati a servizio pubblico che risultano ben diffusi su tutto l'urbanizzato. L'ambito produttivo si staglia per la maggior parte ad est del tessuto consolidato residenziale lungo la direttrice della S.S. 235 con una

porzione che si colloca a nord, seguita da un'ulteriore sezione che rimane lungo la SP 21 in direzione Travagliato.

Adiacente a quest'ultima, troviamo un'area commerciale e poco distante un ambito estrattivo.

Risulta diffusa la presenza di edifici rurali di interesse storico-ambientale su tutta la campagna circostante.

Ad est dell'abitato, troviamo il nucleo di Antica Formazione isolato della località Navate, e a nord un nucleo più recente sviluppatosi agli inizi degli anni 60.

Dall' efficacia del PGT vigente avventa in data del 23 settembre 2009 a seguito della pubblicazione sul BURL n.38,ad oggi sono state attuate previsioni nella misura complessiva pari a 62.445 mq

Schematicamente si possono individuare due macrozone urbanizzato e non con le relative superfici:

macrozone	superficie (mq)	%
Suolo Urbanizzato	1.300.813	10,55%
Suolo Agricolo	11.024.187	89,45%
TOTALI	12.325.000	100,00%



Il comune di Lograto presenta ancor oggi un forte carattere rurale in quanto bel l'89% del territorio risulta non urbanizzato e utilizzato ai fini agricoli.

La tabella sotto riportata evidenzia la suddivisione del suolo già urbanizzato .

Comune di Lograto

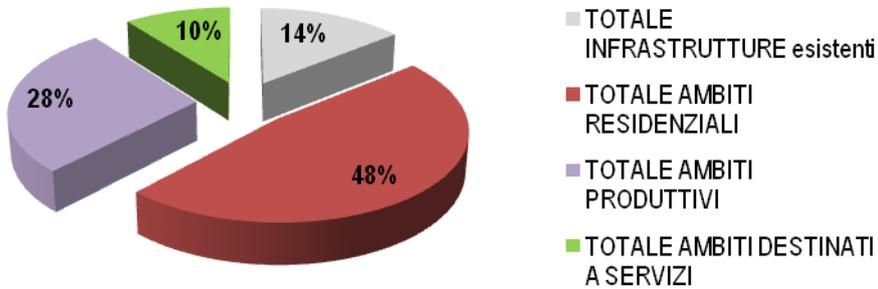
Dati consumo di suolo PGT

<i>Suolo urbanizzato (consolidato)</i>			MQ	%
	Infrastrutture stradali:		184.960	
1	TOTALE INFRASTRUTTURE esistenti		184.960	14,19%
	NAF	Nuclei di Antica Formazione	214.702	16,47%
	Ambiti RESIDENZIALI	Zone consolidate e di completamento residenziali	390.808	29,98%
		Verde privato	17.645	1,35%
2	TOTALE AMBITI RESIDENZIALI		623.155	47,80%
	Ambiti PRODUTTIVI	Zone consolidate e di completamento produttive	334.050	25,62%
		Zone consolidate e di completamento per impianti sportivi e struttura alberghiera	15.165	1,16%
		Zone consolidate e di completamento commerciale	10.804	0,83%
		Cava (<i>NON COMPUTATE AI FINI DEL CONSUMO DI SUOLO</i>)	198.046	15,19%
3	TOTALE AMBITI PRODUTTIVI		360.019	27,61%
	Ambiti destinati a SERVIZI	Ambiti destinati a SERVIZI	135.612	10,40%
4	TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI		135.612	10,40%
6	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4)	1.303.746	100,00%
7		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)	0	
8		COMPLESSIVO (6+7)	1.303.746	

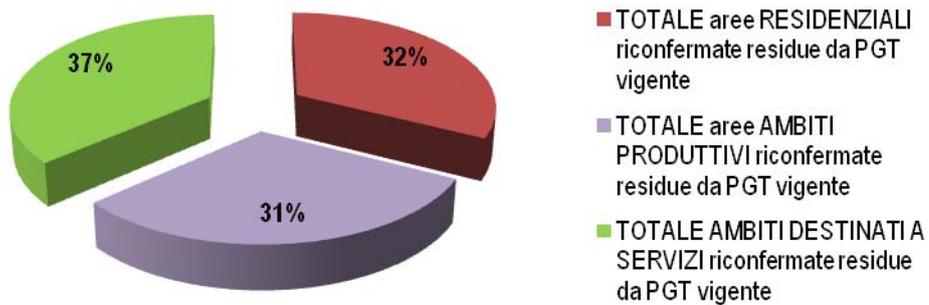
Analizzando specificatamente le superfici dell'urbanizzato, riscontriamo che buona parte di esso è caratterizzato da una ampia presenza di zone residenziali che corrispondono a circa 623.155 mq (43 % del totale urbanizzato), e da zone produttive artigianali con un 360.019 mq (28 % del totale urbanizzato), seguite dai servizi 135.612 mq (10% del totale urbanizzato).

Di seguito si riportano dei grafici riassuntivi.

Suolo urbanizzato (consolidato)



aree residue da PGT vigente interne al tessuto urbano consolidato (afferente al Piano delle Regole)



8. IL PROGETTO DELLA VARIANTE AL PGT

L'Amministrazione comunale, ha espresso inizialmente i propri indirizzi alla formazione degli atti della variante al P.G.T., che vengono ripresi direttamente nel Documento di Piano, che rappresenta lo strumento urbanistico principale di "regia", così come identificato dalla L.R. 12/2005, dove si individuano i principali obiettivi per il nuovo governo del territorio comunale in accordo e coerentemente con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

L'orientamento generale che si è inteso perseguire attraverso la definizione degli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale, e discendenti dalla ricognizione delle problematiche territoriali e delle risorse locali, fa riferimento a tali tematiche **che non si discostano in modo sostanziale rispetto all'orientamento generale definito dal Documento di Piano del PGT vigente:**

8.1. Le strategie della variante al Piano

La definizione degli obiettivi dichiarati nella Variante al Documento di Piano, si caratterizza per l'attenzione posta sugli aspetti di natura qualitativa degli interventi, che trovano compiutezza e adeguatezza nell'ottica complessiva di riqualificazione del territorio, di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e della conseguente razionalizzazione di consumo di suolo libero.

Il Set di Obiettivi e strategie che la Variante intende perseguire, sono elaborati secondo i sistemi considerati e secondo scelte scaturite da necessità indotte dalla cittadinanza e dagli obiettivi strategici e linee di indirizzo prefissati dall'Amministrazione comunale nel PGT vigente.

Sono messi in evidenza, avendo cura di stabilire un'opportuna e chiara differenziazione per tematiche riferite alle diverse categorie di elementi territoriali.

Tali obiettivi sono identificati schematicamente nella tavola grafica DP06 "Indicazioni strategiche della Variante al Piano" e si possono riassumere come di seguito elencate per categoria:

Paesistico-ambientali

- Tutela e valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio delle aree a margine dell'edificato;
- Tutela e valorizzazione del ruolo paesistico originario e degli ambiti agricoli

Urbanistiche

- Potenziamento mediante regolarizzazione del "limes" fra urbanizzato e paesaggio agrario.
- Individuazione di nuovi ambiti adatti alla destinazione residenziale.

- Potenziamento del tessuto commerciale e completamento residenziale.
- Potenziamento delle previsioni insediative residenziali vigenti attraverso la razionalizzazione delle perimetrazioni dei comparti al fine di un miglior assetto insediativo.
- Riconferma delle previsioni da piano vigente non attuate.

Attività Produttive

- Potenziamento degli insediamenti produttivi ad elevata compatibilità ambientale e paesistica;
- Potenziamento degli insediamenti produttivi previa verifica delle condizioni generali di compatibilità.
- Ampliamento di attività produttiva esistente in corso di procedura ex. DPR 7 novembre 2010 n. 160 e DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e s.m.i.);
- Ambito di potenziale ampliamento dell'attività produttiva esistente (tramite procedura SUAP di cui al DPR 7 novembre 2010 n. 160 e DPR 20 ottobre 1998 n. 447 e s.m.i.);
- Razionalizzazione delle previsioni rispetto al contesto localizzativo.

Servizi

- Rafforzamento della funzione attrattiva mediante nuove funzioni pubbliche e con la riorganizzazione degli arredi e degli spazi collettivi.
- Potenziamento delle dotazioni pubbliche: nuova area attrezzata per feste e manifestazioni
- Localizzazione di un'area adibita ad isola ecologica.

Mobilità

- Riconferma delle piste ciclabili per la fruizione del paesaggio agrario e per l'incentivazione della mobilità sostenibile.
- Risoluzione criticità al transito con realizzazione di rotatorie.
- Collegamento alla viabilità esistente con nuovo tracciato a servizio dei futuri interventi.

8.2. Previsioni insediative e condizioni di fattibilità delle varianti al piano rispetto alle previsioni di piano

Dopo aver selezionato gli obiettivi del Piano, occorre procedere all'identificazione delle Azioni di Piano (e quindi delle trasformazioni del territorio) da sottoporre a Valutazione Ambientale, secondo quanto definito dalla Direttiva Europea.

La relazione fra obiettivi ed azioni è spesso facilmente individuabile anche se, alcuni degli obiettivi proposti trovano sviluppo in ambiti diversi dagli interventi proposti nel Documento di Piano, oggetto specifico della VAS.

Le azioni di piano che verranno sottoposte a Valutazione Ambientale interessano nello specifico:

➤ **n.6 ATR Ambiti di Trasformazione Residenziali di cui due riproposti da PGT vigente;**

➤ **n.3 ATP Ambiti di Trasformazione Produttivi di cui 1 riproposto da PGT vigente;**

➤ **n.1 AT Ambito di Trasformazione destinato a Servizio pubblico (nuova area attrezzata per feste e manifestazioni);**

Le strategie che il piano intende intraprendere per ciò che attiene agli indici territoriali fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 .

Gli indici che sono stati assegnati alle Aree di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale - esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato di cui al Documento di Piano - sono stati resi omogenei e, conseguentemente, attribuiti in modo pressoché univoco in considerazione dello stato di fatto e di diritto delle aree interessate.

L'eventuale eccezione è connessa a ragioni contestualizzate specificatamente all'ambito interessato. L'indice territoriale assegnato è di 0,75 mc/mq, valore che fa riferimento agli ambiti di trasformazione residenziale di progetto a media/bassa densità, per la realizzazione di tipologie abitative a basso impatto e con una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche di 40 mq/ab (di cui 30 mq/ab. da reperire in loco).

Nella tavola DP_07 sono state individuati gli ambiti di trasformazione di che sono previsti nel Piano di Governo del Territorio e che determinano trasformazione del territorio comunale.

La presente Variante ha cercato di mantenere la medesima metodologia già utilizzata dal PGT, con predisposizione di una scheda per ogni ambito di trasformazione analizzato, pertanto si è operato a predisporre l'Allegato DP 3A, e si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e

descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione, ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Per permettere un'agevole lettura della tavola DP_07 relativa alle aree di trasformazione e delle schede dell'elaborato DP_3A e per meglio comprenderne il significato in relazione agli obiettivi di Piano di seguito è riportata una descrizione sintetica per ogni singola area.

PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE"
Trasformazioni RESIDENZIALI esterne al Perimetro del TUC di cui al DOCUMENTO DI PIANO

ID	Superficie	Indice territoriale	slp	Volume	abitanti stimati da PGT	Superficie territoriale riconfermata da PGT
	mq					
Ambiti di Trasformazione AT						
r ATR C (RIPERIMETRATO)	22.000	0,75	5.500	16.500	94	12.540
r ATR F (RIPERIMETRATO)	23.655	0,75	5.914	17.741	101	21.765
p ATR G (NUOVO DA VARIANTE)	21.600	0,825	5.940	17.820	102	
p ATR L (NUOVO DA VARIANTE)	6.380	0,75	1.595	4.785	27	
p ATR M (NUOVO DA VARIANTE)	3.740	0,75	935	2.805	16	
p ATR N (NUOVO DA VARIANTE)	4.080	0,75	1.020	3.060	17	
r ATR D (INVARIATO)	26.060	0,75	6.515	19.545	112	26.060
r ATR E (INVARIATO)	10.378	0,75	2.595	7.784	44	10.378
TOTALE	117.893		30.013	90.040	515	70.743

E nel nuovo strumento urbanistico di cui al Documento di Piano

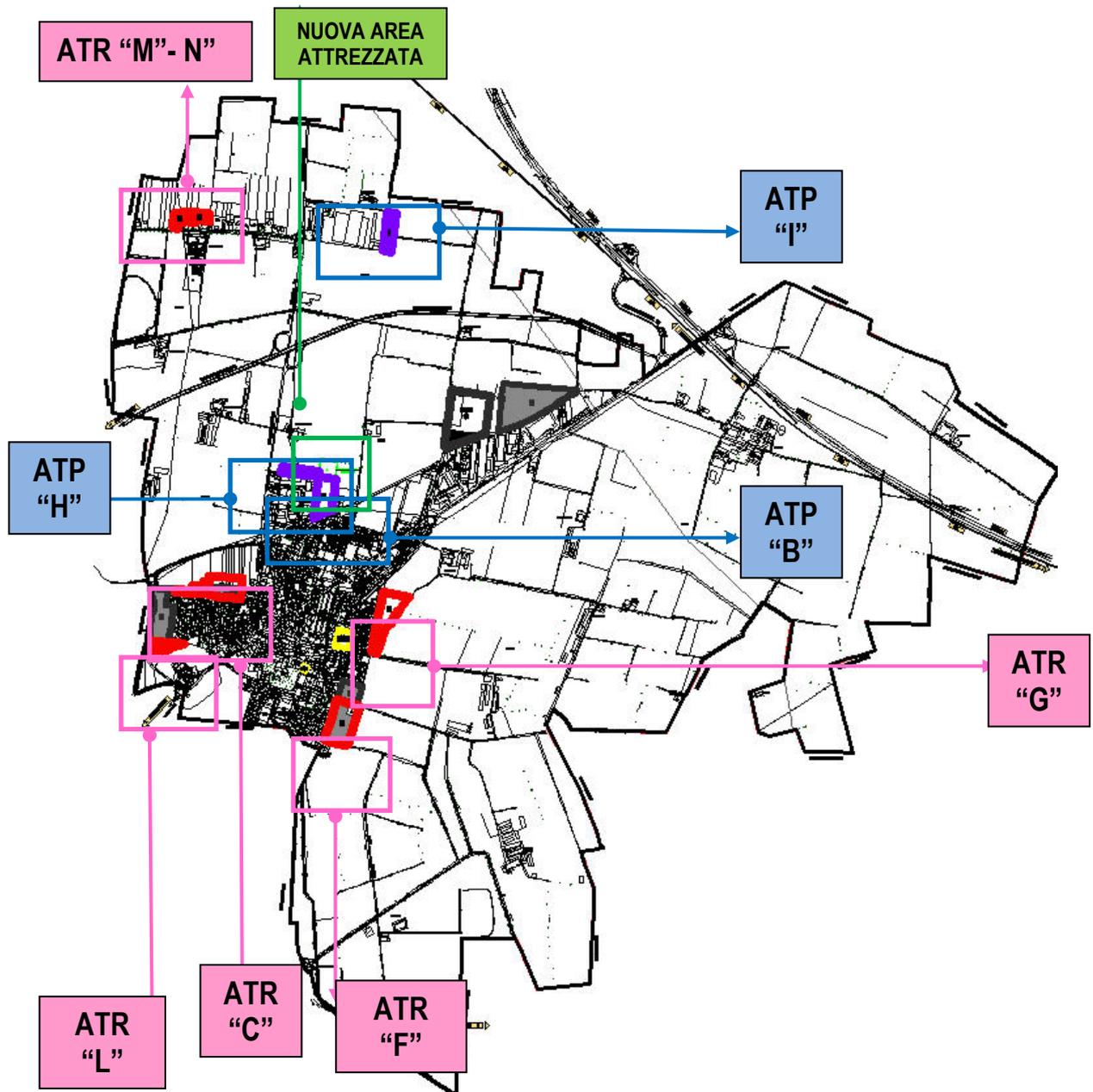
Trasformazioni

Trasformazioni PRODUTTIVE esterne al Perimetro del TUC di cui al DOCUMENTO DI PIANO

ID	Superficie	Indice di utilizzazione territoriale	Slp	indice di copertura	S. Coperta	PROPOSTE nel nuovo strumento urbanistico di cui al Documento di Piano
	mq					
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA						
r ATP B (riconfermato con cambio di destinazione - ex ATR B)	16.455	0,75	12.341	0,50	8.228	Trasformazioni PROPOSTE nel nuovo strumento urbanistico di cui al Documento di Piano
p ATP H (nuovo di Variante)	5.965	0,75	4.474	0,50	2.983	
p ATP I (nuovo di Variante)	9.562	0,75	7.172	0,50	4.781	
TOTALE	31.982		23.987		15.991	

8.3. Descrizione delle trasformazioni del territorio inerenti la variante al Documento di Piano

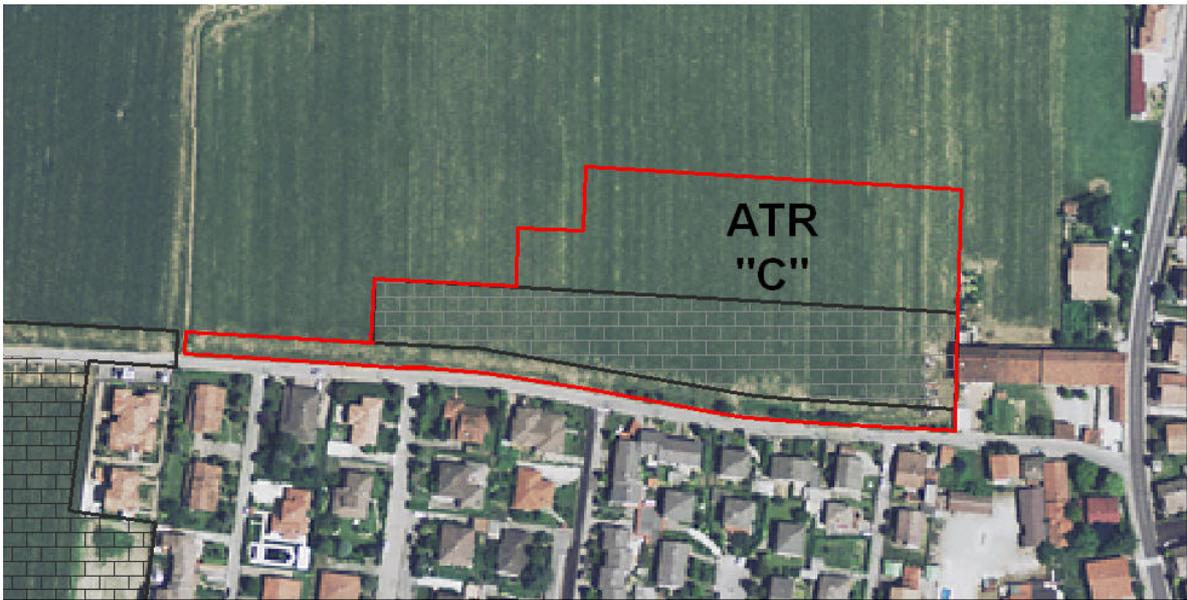
A seguito e in forma schematica si rappresentano le trasformazioni del territorio inerenti il Documento di Piano



Ad integrazione ed ulteriore puntualizzazione di quanto riportato nell'allegato "DP_3A: Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" si riporta una breve descrizione per ogni previsione di Piano, dei principali interventi su ogni singolo ambito analizzato.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

1- AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE RICONFERMATO – ATR "C"



- La proposta di variante N.1 interessa una **previsione vigente** di ambito di trasformazione identificato in Via Carabbiolo, con superficie da PGT vigente pari a 12.540 mq., per il quale il Documento di Piano vigente ha destinato l'area ad una vocazione prevalentemente **residenziale** per soddisfare le esigenze abitative locali.

In occasione della presente Variante, si intende riconfermare la destinazione vigente, ma con una diversa perimetrazione in ampliamento a nord del comparto, con l'intento di una ridefinizione della morfologia e dell'impianto tipologico degli interventi.

A seguito della ripermetrazione dell'ambito, la superficie incrementata risulta di 9.460 mq per un totale di **22.000 mq** di superficie territoriale dell'ambito di trasformazione **ATR "C"**.

L'attuazione dell'intervento prevede l'ampliamento di Via Carabbiolo, realizzazione di pista ciclo-pedonale e idonei parcheggi.

Inoltre l'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.

- L'ambito, risulta privo di manufatti, ben servito dalla rete urbana locale, è classificato nel PGT vigente in zone di valore paesaggistico ambientale ecologico, "zona di salvaguardia" e non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Analizzata l'offerta abitativa, anche sotto il profilo del valore economico, tale destinazione non prevede quote destinate ad edilizia convenzionata.
- La tipologia degli elementi architettonici dovrà privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, con edifici al massimo di 1 o 2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta e altezza massima di 9.50 mt.
- La trasformazione, sarà supportata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.
 - E' previsto l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche e dei parametri attuativi, con una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono stati inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.
 - *Il sedime della variante stradale nord/ovest indicata da Piano, in sede di progetto della stessa, dovrà in via preferenziale perseguire l'obiettivo di ridurre al minimo la frammentazione della proprietà fondiaria agricola a nord del tracciato (mapp.33-754 fg.6) e in alternativa tecnicamente verificata, insistere principalmente sui terreni di proprietà degli Ambiti di Trasformazione C e D.*

- **Vista la tipologia insediativa proposta, e le mitigazioni ambientali previste, non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale.**

2- AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE RICONFERMATI – ATR “D-E”

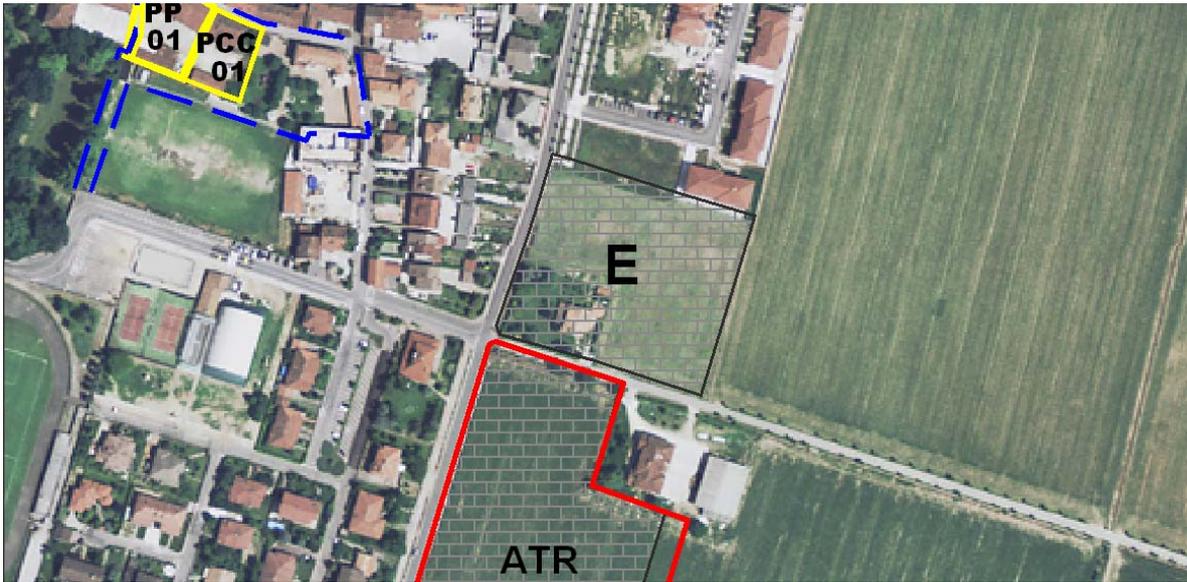
La Variante riconferma due ambiti di trasformazione del PGT vigente ATR “D” e “ATR”E”, adeguando la volumetria e la slp alla modalità di calcolo con l’indice di edificazione territoriale 0,75 mc/mq e specificando la nuova quantità di calcolo della dotazione di standard minimi 40 mq/ab e di dotazione dello standard di qualità aggiuntiva.

Per l’ambito di trasformazione “D” (St= 26.060 mq) si riconfermano le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero strada di piano per il collegamento tra la rotatoria di via IV Novembre e la progettata rotatoria da realizzarsi in prossimità del cimitero, su indicazioni di progetto da parte dell’Amministrazione Comunale, compreso illuminazione pubblica e pista ciclo-pedonale della larghezza minima di ml. 2,00 a scorporo per il costo dell’opera dallo standard di qualità aggiuntivo e dalla monetizzazione degli standard.
- Impegno a cedere le aree destinate alla variante nord/ovest e per l’allargamento di via Carabiolo ricadenti nel comparto stesso a titolo gratuito all’Amministrazione Comunale, con precisazione che le sole aree destinate alla riqualificazione di via Carabiolo (mq. 1100 circa) saranno scomputabili dagli standard di urbanizzazione previsti come verde e/o parcheggio del comparto.
- I mappali 38p., 31p., 32p. e 733p. interessati dal tracciato della variante stradale nord/ovest per una superficie totale di circa mq. 9.500 vengono ceduti all’Amministrazione Comunale
- *Il sedime della variante stradale nord/ovest indicata da Piano, in sede di progetto della stessa, dovrà in via preferenziale perseguire l’obiettivo di ridurre al minimo la frammentazione della proprietà fondiaria agricola a nord del tracciato (mapp.33-754 fg.6) e in alternativa tecnicamente verificata, insistere principalmente sui terreni di proprietà degli Ambiti di Trasformazione C e D.*



Per l'ambito di trasformazione "E" (St= 10.738 mq) si riconferma la quota residenziale di edilizia convenzionata nella percentuale del 30%.



3- AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE RICONFERMATO – ATR "F"



- La proposta di variante N.2 interessa una **previsione vigente** di ambito di trasformazione identificato sulla Strada Provinciale n.21, con superficie da PGT vigente pari a mq. 21.765, per il quale il Documento di Piano vigente ha destinato l'area ad una vocazione prevalentemente **residenziale** per soddisfare le esigenze locali dei quartieri residenziali.

In occasione della presente variante, si intende riconfermare la destinazione proposta dal PGT vigente, ma con una **diversa perimetrazione in ampliamento ad est del comparto**, con l'intento di una ridefinizione più corretta della morfologia e dell'impianto tipologico degli interventi.

A seguito della ripermetrazione dell'ambito, la superficie incrementata **risulta di 1.890 mq** per un totale di **26.590 mq.** di superficie territoriale dell' ambito di trasformazione residenziale **ATR "F"**.

L'attuazione dell'intervento prevede la formazione di parco lineare lungo via XXV Aprile con pista ciclo-pedonale e a sud della provinciale per Mairano.

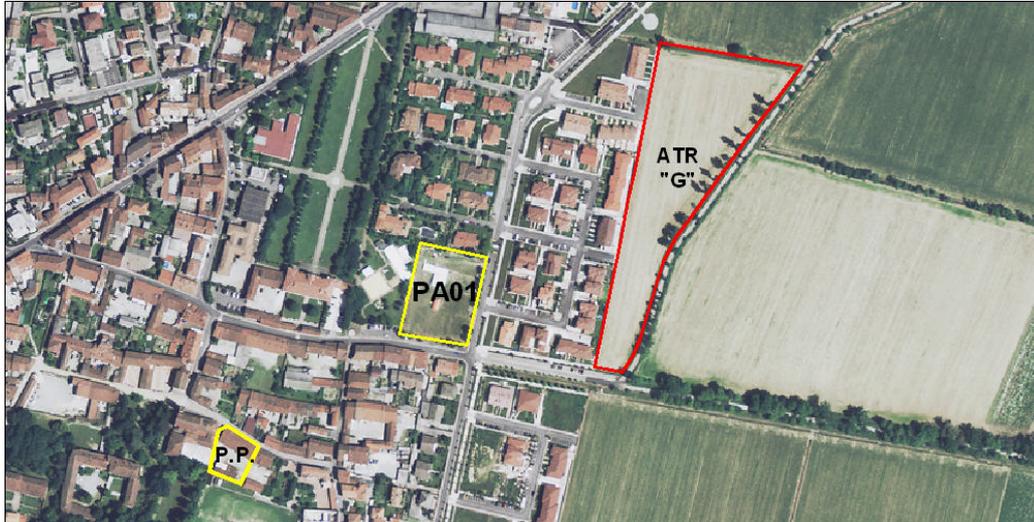
Inoltre prevede la formazione di fascia di verde attrezzato lungo la pista ciclo-pedonale ed idonei parcheggi; si dovrà tener conto della rotatoria di progetto a nord dell'ambito stesso.

L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato, anche in corrispondenza della fascia di rispetto del depuratore in angolo sud ovest dell'ambito.

- L'ambito risulta privo di manufatti, ben servito dalla rete urbana locale, è classificato nel PGT vigente in zone di valore paesaggistico ambientale ecologico, "zona di salvaguardia" e non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Il progetto intercetta parzialmente la fascia di rispetto del depuratore pertanto l'edificazione interesserà solo la parte esterna alla suddetta fascia.
- Inoltre è prevista una fascia alberata con funzioni mitigative in concomitanza con il rispetto del depuratore.
- **l'edificazione sarà realizzata in area non interessata dal rispetto del depuratore**
- Analizzata l'offerta abitativa, anche sotto il profilo del valore economico, tale destinazione prevede quote destinate ad edilizia convenzionata per una percentuale pari al 30%.
- La tipologia degli elementi architettonici dovrà privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, con edifici al massimo di 1 o 2 piani fuori terra, con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. e altezza massima di 9,50 mt.
- La trasformazione, sarà supportata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.
- E' previsto l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche e dei parametri attuativi, con una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono stati inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

- Vista la tipologia insediativa proposta, e le mitigazioni ambientali previste, non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale.

4- **NUOVO** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – ATR “G”



- La proposta di variante N.3 interessa una **nuova previsione** di ambito di trasformazione identificato su Via delle Lame, (**ATR“G”**), con superficie territoriale pari a **21.600 mq.**, per il quale la variante al PGT vigente intende destinarla ad una vocazione prevalentemente **residenziale** per soddisfare le esigenze locali dell'urbanizzato esistente.

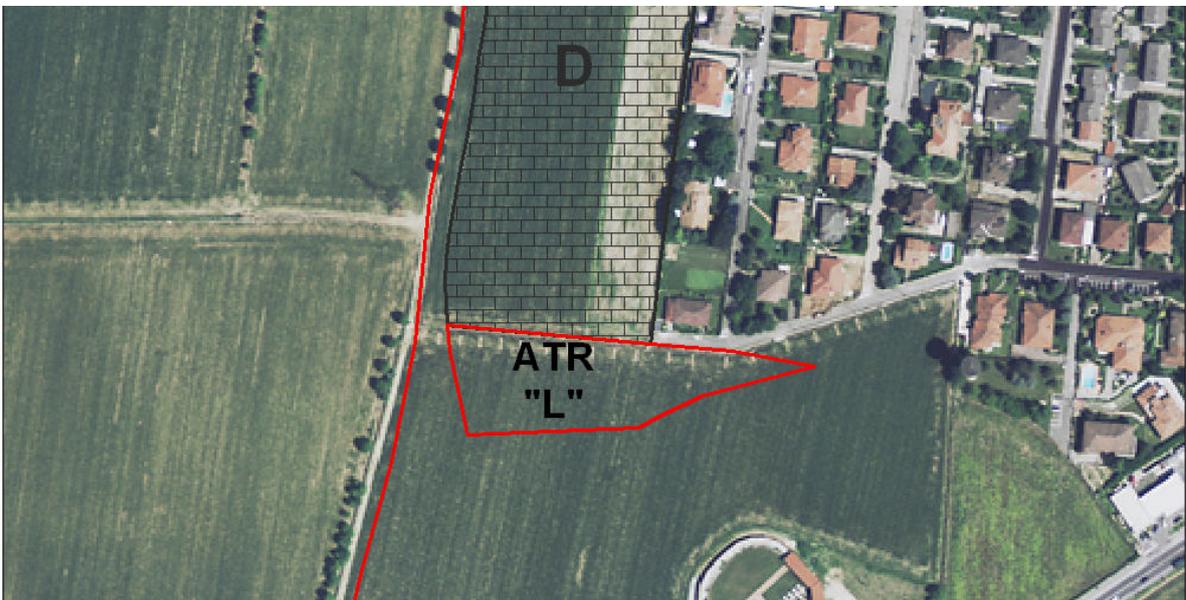
L'attuazione dell'ambito ATR G è subordinata a spese del soggetto attuatore alla redazione del Piano Particolareggiato d'ambito (P.P.A) d'iniziativa pubblica di via Fratti. Il PPA dovrà definire e disciplinare i futuri interventi (PP01, PCC01) ricompresi all'interno dell'area che collega via Moro con via Fratti, al fine della riorganizzazione dei collegamenti e degli spazi pubblici, mediante anche un'eventuale revisione morfologica, e del potenziamento degli ambiti a servizio. In assenza del PPA, per il PP01 e del PCC01 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria senza cambio di destinazione e di restauro conservativo. La cessione degli immobili del PP01 così come saranno definiti e stimati economicamente dal PPA e la realizzazione del collegamento pedonale fra via Tito Speri e via Fratti andrà a scapito dello standard di qualità aggiuntiva dovuto e/o dei proventi per l'ATR G.

L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.

- L'ambito, risulta privo di manufatti, parzialmente servito dalla rete urbana locale; l'ambito è classificato nel PGT vigente in zone di valore paesaggistico ambientale ecologico, "zona di salvaguardia" e non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Analizzata l'offerta abitativa, anche sotto il profilo del valore economico, tale destinazione non prevede quote destinate ad edilizia convenzionata.
- La tipologia degli elementi architettonici dovrà privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, con edifici al massimo di 1 o 2 piani fuori terra con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta. e altezza massima di 9.50 mt.
- La trasformazione, sarà supportata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.
- E' prevista una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono state definite le previsioni urbanistiche ed i parametri attuativi, con inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

• **Vista la tipologia insediativa proposta, e le mitigazioni ambientali previste, non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale.**

5- **NUOVO** AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – ATR "L"



- La proposta di variante N.4 interessa una **nuova previsione** di ambito di trasformazione identificato su Via Giovanni XXII, (**ATR "L"**), con superficie territoriale pari a **6.380 mq.**, per il quale

la variante al PGT intende destinarla ad una vocazione prevalentemente **residenziale** per soddisfare le esigenze locali ai margini dell'urbanizzato esistente.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla cessione dei mappali interessati dalla realizzazione della viabilità bretella ovest del cimitero, inoltre la realizzazione di una fascia alberata in corrispondenza del limite del rispetto cimiteriale.

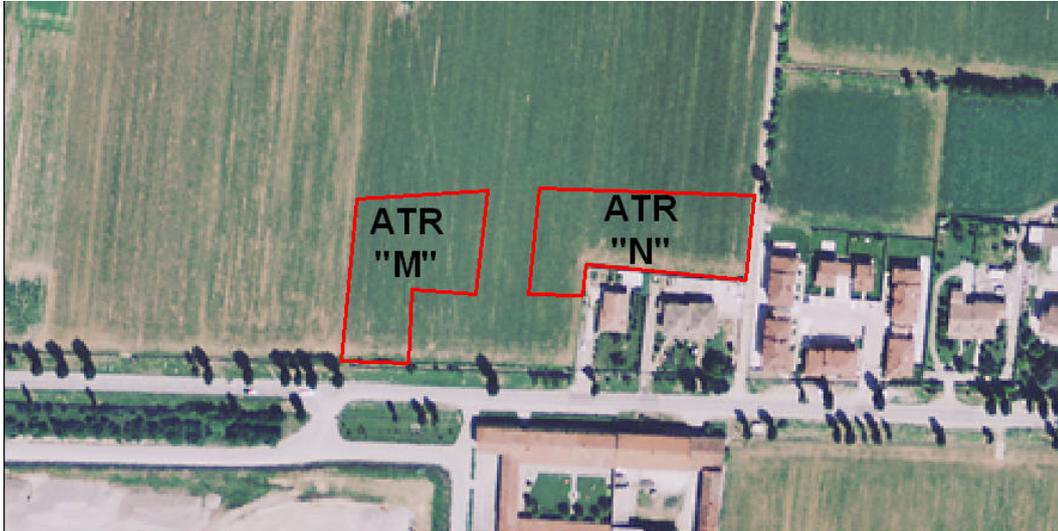
Inoltre l'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.

- Tale ambito, risulta privo di manufatti, parzialmente servito dalla rete urbana locale, per il quale il PGT vigente prevede la realizzazione di un nuovo tracciato di bretella che interessa direttamente il lato ovest dell'ambito stesso.
- L'ambito risulta classificato nel PGT vigente in zone di valore paesaggistico ambientale ecologico, "**zona di salvaguardia**", e non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Analizzata l'offerta abitativa, anche sotto il profilo del valore economico, tale destinazione non prevede quote destinate ad edilizia convenzionata.
- La tipologia degli elementi architettonici dovrà privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, con edifici al massimo di 1 o 2 piani fuori terra, con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta e altezza massima di 9.50 mt.
- La trasformazione, sarà supportata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.
- E' prevista una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono state definite le previsioni urbanistiche ed i parametri attuativi, con inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

- **Vista la tipologia insediativa proposta, e le mitigazioni ambientali previste, non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale.**

6- **NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – ATR “M”**

7- **NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – ATR “N”**



- Le proposte di variante N.5 e 6 interessano **due nuove previsioni** di ambiti di trasformazione, identificati rispettivamente su Via IV Novembre, con superficie territoriale pari a (**ATR “M” di mq. 3.740, e ATR “N” di mq. 4.080**) per il quale la variante intende destinarle ad una vocazione **residenziale** a naturale completamento del piccolo nucleo residenziale formatosi negli ultimi decenni a nord del territorio comunale.

L’attuazione degli interventi prevedono che l’edificazione sia dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato.

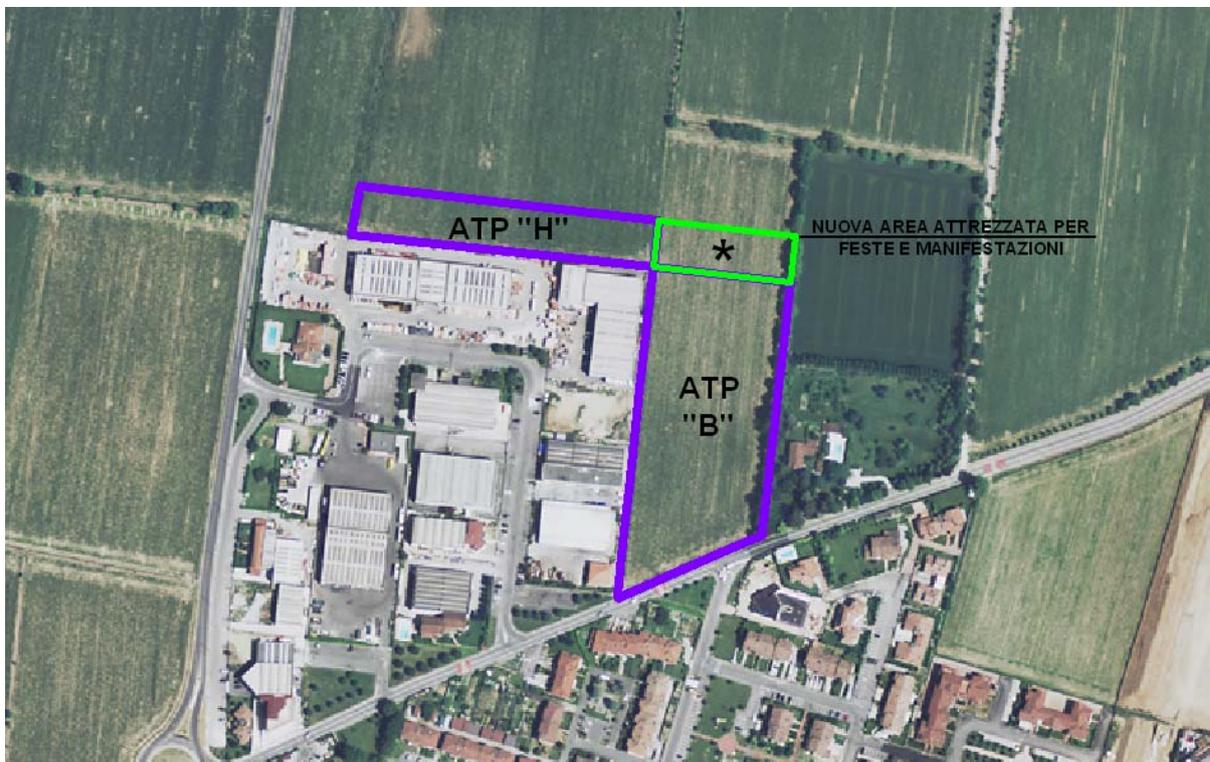
- Tali ambiti, risultano privi di manufatti, e risultano classificati rispettivamente nel PGT vigente in zona E1 **“zona agricola produttiva strategica”** non intercettando elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Analizzata l’offerta abitativa, anche sotto il profilo del valore economico, tali destinazioni non prevedono quote destinate ad edilizia convenzionata.
- La tipologia degli elementi architettonici dovrà privilegiare esempi della tradizione dei luoghi, con edifici al massimo di 1 o 2 piani fuori terra, con porzioni a 3 piani limitata al 25% della superficie coperta e altezza massima di 9.50 mt.
- Le trasformazione, saranno supportate da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.

- Sono previste due nuove schede allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono state definite le previsioni urbanistiche ed i parametri attuativi, con inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

- **Vista la tipologia insediativa proposta, e le mitigazioni ambientali previste, non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale.**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI E PER SERVIZI

8- AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO RICONFERMATO – ATP "B"



- La proposta di variante N.7 interessa un ambito di trasformazione identificato su Via Rudiana, per il quale la Variante al PGT vigente intende **riconfermarla** ma con una **diversa destinazione, da residenziale a produttiva, ATP "B"**, a naturale completamento della zona industriale esistente e conformemente a quanto indicato nelle strategie di piano al fine di migliorare il tessuto socioeconomico e di aumento del livello occupazionale.

La superficie territoriale, risulta invariata rispetto al PGT vigente, e consta di **16.455 mq.**

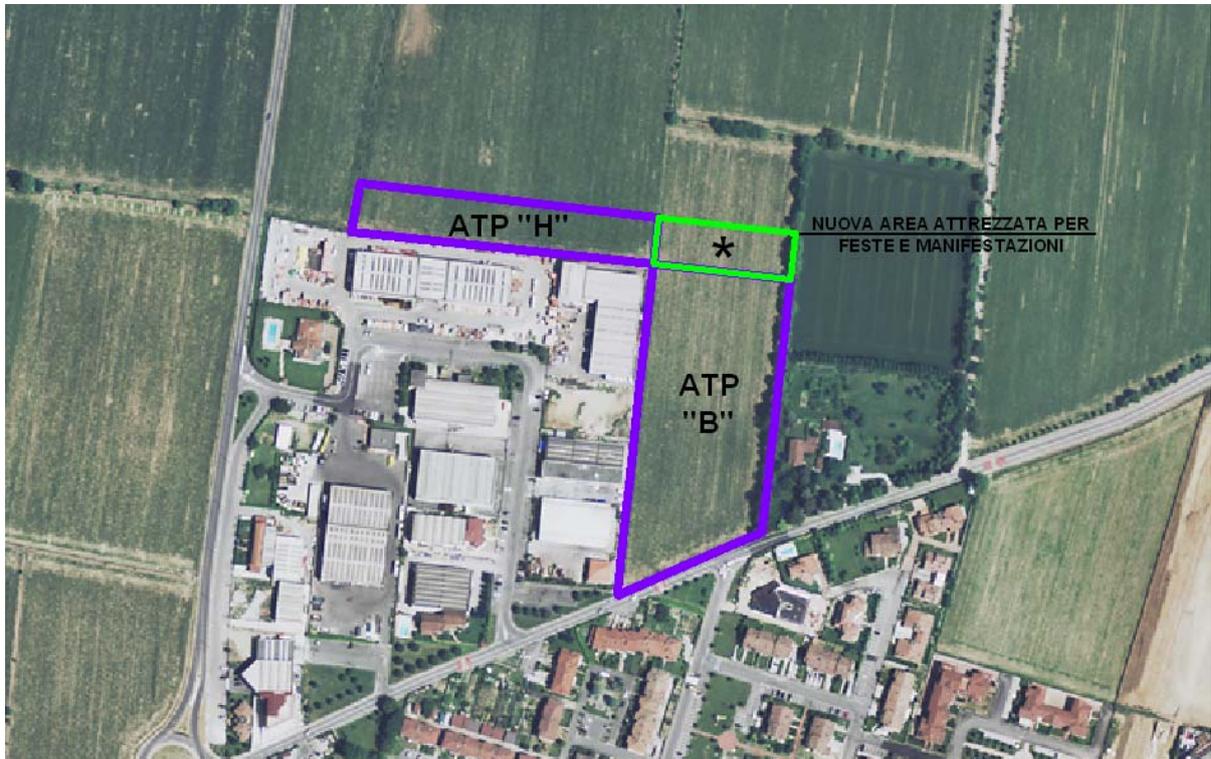
L'attuazione dell'intervento è subordinato alla cessione dell'area a nord dell'ambito stesso, di superficie pari a mq. 2.600, per il quale l'Amministrazione intende destinarla ad una funzione di servizio per la comunità in un'area attrezzata per feste e manifestazioni.

Inoltre sono previste opere con forti caratteristiche mitigative e di schermatura mediante fasce di verde sul perimetro dei lotti e dei parcheggi.

- L'ambito, risulta privo di manufatti, ben servito dalla rete urbana locale e tale ambito non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- La trasformazione, sarà supportata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.
- Il progetto dovrà prevedere uno studio di clima acustico per valutare gli incrementi del livello rumoroso e dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa di energia ed acqua.
- L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento dei servizi per la comunità e delle attività produttive con la finalità di aumento del livello occupazionale.
- E' previsto l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche e dei parametri attuativi, con una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono stati inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

- **Vista la tipologia insediativa proposta, e le mitigazioni ambientali previste, non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale.**

9- **NUOVO** AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP "H"



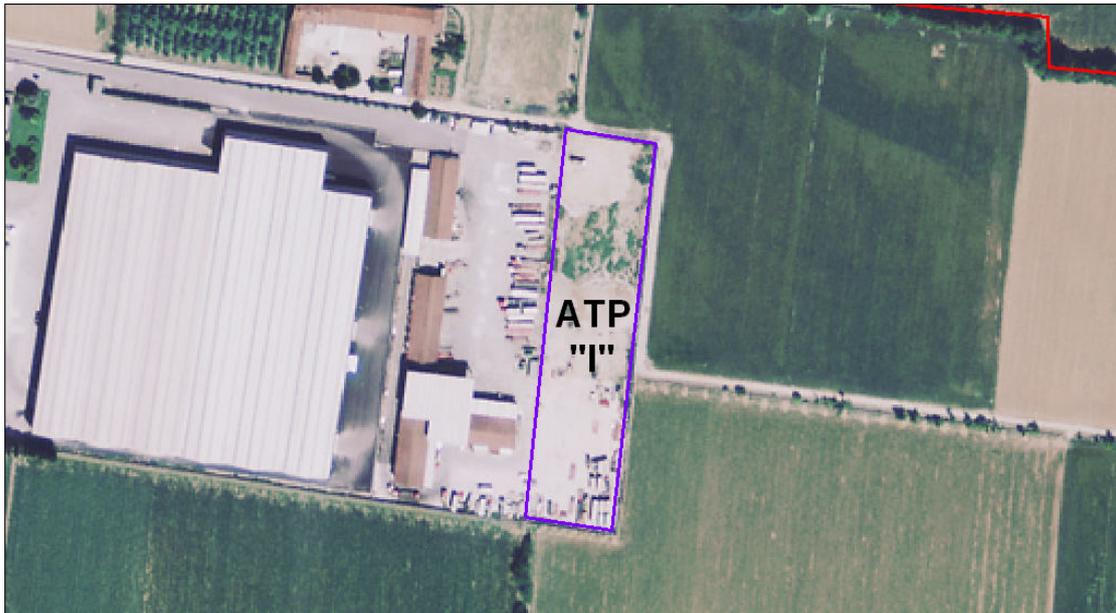
- La proposta di variante N.8 interessa una **nuova previsione** di ambito di trasformazione produttivo **AT "H"** identificato su Via Cavallera con una superficie territoriale di **mq. 5.965**. L'ambito di trasformazione risulta ponderatamente situato a nord di una zona industriale esistente, a naturale completamento della zona industriale esistente e conformemente a quanto indicato nelle strategie di piano al fine di migliorare il tessuto socioeconomico e di aumento del livello occupazionale.

L'attuazione dell'intervento prevede opere con forti caratteristiche mitigative e di schermatura mediante fasce di verde sul perimetro del comparto.

- L'ambito, risulta privo di manufatti, ben servito dalla rete urbana locale; il PGT vigente classifica l'area in zone di valore paesaggistico ambientale ecologico, "**zona di salvaguardia**" e tale area non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Il progetto dovrà prevedere uno studio di clima acustico per valutare gli incrementi del livello rumoroso e dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa di energia ed acqua.

- E' previsto l'aggiornamento delle previsioni urbanistiche e dei parametri attuativi, con una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**All. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono stati inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

10- **NUOVO** AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ATP "I"



- La proposta di variante N.9 interessa una **nuova previsione** di ambito di trasformazione produttivo **AT "I"**, identificato in località cascina Colombara, per una superficie di **9.562 mq.** L'ambito di trasformazione risulta ponderatamente situato ad est di una zona industriale esistente, a naturale espansione del tessuto produttivo consolidato e conformemente a quanto indicato nelle strategie di piano al fine di migliorare il tessuto socioeconomico e di aumento del livello occupazionale.

L'attuazione dell'intervento prevede opere con forti caratteristiche mitigative e di schermatura mediante fasce di verde sul perimetro del comparto.

- L'ambito, risulta privo di manufatti, già servito dalla rete urbana locale; il PGT vigente classifica l'area in zona E1 "zona agricola produttiva strategica", e tale area non intercetta elementi di particolare pregio paesistico ambientale.
- Il progetto dovrà prevedere uno studio di clima acustico per valutare gli incrementi del livello rumoroso e dovrà prevedere soluzioni tecniche per il risparmio della risorsa di energia ed acqua.

- E' prevista una nuova scheda allegata alla Variante al Documento di Piano (**AII. DP_3A**), "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" in cui sono state definite le previsioni urbanistiche ed i parametri attuativi, con inoltre analizzate le condizioni ambientali con le indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano.

8.4. Descrizione delle trasformazioni inerenti il Piano delle Regole, non sottoposte a VAS

Pur afferente al Piano delle Regole, si ritiene utile, al fine di esplicitare un quadro delle strategie progettuali di trasformazioni interne al tessuto urbano consolidato, di descrivere anche le trasformazioni le trasformazioni previste dalla Variante al Piano delle Regole.

1. La previsione localizzata fra via Calini e via G. Verdi, identificato come "**PA 01**" riguarda una riproposizione di un'area che il PGT vigente destinava a zona per servizi, per il quale la variante al PGT, a seguito di considerazioni in sintonia con l'obiettivo di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati, quale ridefinizione del tessuto residenziale della frazione di Lograto, intende vocarla ad una destinazione mista residenziale e commerciale.

- La superficie territoriale del comparto, risulta pari a 5.620 mq.
- L'attuazione dell'intervento proposto, è subordinato alla cessione di 3.000 mq per la realizzazione di una rotatoria di progetto e di un'area a destinazione di verde urbano.
- La trasformazione, sarà supportata da uno studio geologico di fattibilità puntuale e da uno studio paesistico di contesto.



2. La Variante introduce anche una previsione aggiuntiva attuabili attraverso Piano Attuativo. La previsione "**PA 03**" è localizzata fra via Martiri della Libertà e via "P. Pianeri" (St= 610 mq) ; l'area è classificata come ambiti residenziali ad alta densità e viene richiesta la possibilità di un incremento volumetrico e di poter inserire almeno a piano terra la destinazione commerciale-terziaria.



3. La Variante introduce anche trasformazioni all'interno del perimetro nei nuclei d'antica trasformazione riconfermando innanzitutto le previsioni del PGT vigente che assegnavano ad alcuni edifici un quantitativo di slp definita (inserendo Piani di Recupero -PR 01-PR 02-PR 03-PR 04). Viene inserito un Piano Particolareggiato PP02 in via Ippolito Calini prevedendo per l'intero comparto uno studio d'insieme al fine di una ristrutturazione e recupero unitario. Rilevante per l'assetto del centro storico è il Piano Particolareggiato d'ambito (P.P.A) d'iniziativa pubblica di via Fratti. Il PPA dovrà definire e disciplinare i futuri interventi (PP01, PCC01) ricompresi all'interno dell'area che collega via Moro con via Fratti, al fine della riorganizzazione dei collegamenti e degli spazi pubblici, mediante anche un'eventuale revisione morfologica, e del potenziamento degli ambiti a servizio.



"POTENZIALITA' INSEDIATIVE" -
Trasformazioni Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al PIANO DELLE REGOLE

ID	Superficie	Indice territoriale	s/p	Volume	abitanti stimati da PGT	Indice di utilizzazione territoriale	Indice di copertura	SLP	Superficie Coperta	
	mq									mc/mq
PIANI DI RECUPERO		DESTINAZIONE RESIDENZIALE				DESTINAZIONE COMMERCIALE				
r	P.R.01	890		200	600	3				
r	P.R.02	940		200	600	3				
r	P.R.03	105		200	600	3				
r	P.R.04	590		200	600	3				
r	P.R.05 (PR_05 Via mazzini)	5.060		2.812	8.436	48		1.405	da indice di zona	
	TOTALE	7.585		3.612	10.836	62		1.405		

ID	Superficie	Indice territoriale	s/p	Volume	abitanti stimati da PGT	Indice di utilizzazione territoriale	Indice di copertura	SLP	Superficie Coperta	
	mq									mc/mq
PIANI ATTUATIVI		DESTINAZIONE RESIDENZIALE				DESTINAZIONE COMMERCIALE				
r	PA.01	5.620		1.000	3.000	17		1.000	da indice di zona	
p	PA.03	610		200	600	3		200	da indice di zona	
	TOTALE	6.230		1.200	3.600	21		1.200		

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

8.5. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Una delle principali innovazioni della L.R. 12/05 è rappresentata dalla assenza di prescrittività conformativa e delle proprietà nelle previsioni effettuate all'interno degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano.

Si tratta di potenzialità di sviluppo, da tradurre in interventi di trasformazione attraverso fasi operative e conformative delle proprietà attivate da specifici piani attuativi.

Le dimensioni quantitative in termini volumetrici sono state valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta.

Gli indici e i parametri edilizi che si devono seguire per la trasformazione di queste aree, devono essere espressamente quelli riferiti alle relative norme contenute nell'apparato normativo del Piano delle Regole, oggetto anch'esso di variante

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

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di piani attuativi

L'approvazione di un piano attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

I piani attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

In fase di approvazione dei piani attuativi si procederà alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, nonché alle eventuali procedure ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica.

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

9. GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE AL PGT

9.1. Verifica del consumo di suolo generato dalle previsioni di Variante al Piano

La variante al Documento di Piano prevede fra gli obiettivi principali il miglioramento della qualità del sistema urbano e, quindi, delle condizioni generali di utilizzo di suolo.

Tale obiettivo verrà attuato attraverso interventi riguardanti la limitazione al consumo di suolo alle sole aree attigue all'urbanizzato

In ragione di tale intento sono state individuate delle politiche di interventi, che coinvolgono ambiti ove è già prevista l'espansione ed ambiti di trasformazione di nuova formazione.

Questi ultimi in particolare sono stati localizzati, pertanto, sulla base del principio generale del contenimento del consumo di suolo e della concentrazione insediativa negli ambiti territoriali identificativi e soggetti a recupero e riqualificazione in opposizione alle dinamiche attuali di sviluppo della città diffusa e indifferenziata e con l'espresso intento di rispondere solo alle effettive richieste di trasformazione del territorio pervenute all'amministrazione comunale.

Le scelte operate nella localizzazione sul territorio degli ambiti di trasformazione pertanto li collocano essenzialmente in prossimità del tessuto urbano consolidato, andando a definire e riconquistare il limite urbanizzato e ambiente rurale, rafforzando, dunque, il limite della "città" costruita.

Si evidenzia la scelta attenta del Comune rispetto alla variante urbanistica di: limitazione dei parametri del consumo di suolo attraverso puntuale verifica delle possibilità attuative e analisi sulla riconferma di previsioni previgenti non attivate

Per quanto concerne la quantità aggiuntiva del nuovo strumento generale si evidenzia che la voce di maggior entità è rappresentata dagli ambiti di trasformazione residenziali. Questo in armonia ai criteri adottati appunto dal Piano riguardanti il contenimento del consumo di suolo, la ricucitura degli ambiti interstiziali al margine del sistema edificato non ancora urbanizzati.

La necessità di ricollocare nella variante le previsioni degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, deve scontare anche una verifica rispetto al consumo di suolo che questa genera.

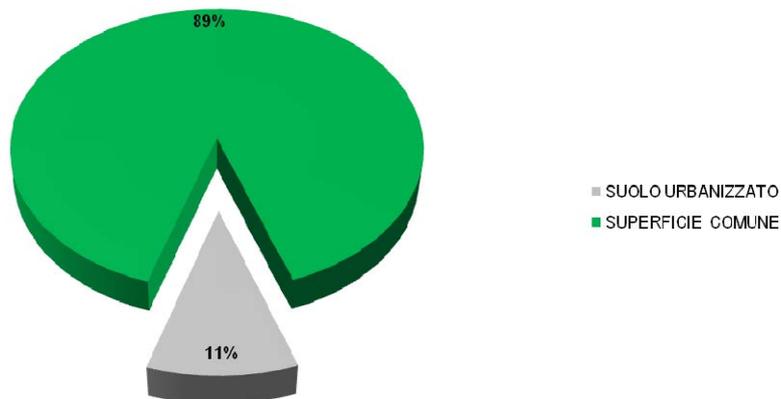
Il suolo urbanizzato consolidato si trova articolato nel seguente stato di attuazione:

Comune di Lograto

Dati consumo di suolo PGT

<i>Suolo urbanizzato (consolidato)</i>			MQ	%
	Infrastrutture stradali:		184.960	
1	TOTALE INFRASTRUTTURE esistenti		184.960	14,19%
	NAF	Nuclei di Antica Formazione	214.702	16,47%
	Ambiti RESIDENZIALI	Zone consolidate e di completamento residenziali	390.808	29,98%
		Verde privato	17.645	1,35%
2	TOTALE AMBITI RESIDENZIALI		623.155	47,80%
	Ambiti PRODUTTIVI	Zone consolidate e di completamento produttive	334.050	25,62%
		Zone consolidate e di completamento per impianti sportivi e struttura alberghiera	15.165	1,16%
		Zone consolidate e di completamento commerciale	10.804	0,83%
		Cava (NON COMPUTATE AI FINI DEL CONSUMO DI SUOLO)	198.046	15,19%
3	TOTALE AMBITI PRODUTTIVI		360.019	27,61%
	Ambiti destinati a SERVIZI	Ambiti destinati a SERVIZI	135.612	10,40%
4	TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI		135.612	10,40%
6	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4)	1.303.746	100,00%
7		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)	0	
8		COMPLESSIVO (6+7)	1.303.746	

Il PGT vigente come descritto precedentemente rispetto al suolo già urbanizzato vede una superficie consolidata pari a 1.303.746 mq corrispondente all'11% della superficie comunale.



Suolo urbanizzabile di espansione (residuo da PGT vigente da attuare) riconfermato			
INFRASTRUTTURE		MQ	%
Infrastrutture ferroviarie previste TAV:		30.654	
BREBEMI		48.250	
Variante alla sp 325		50.130	
bretella ovest zona cimitero		30.878	
9	TOTALE INFRASTRUTTURE di progetto (NON COMPUTATE AI FINI DEL CONSUMO DI SUOLO)	159.912	
aree residue da PGT vigente interne al tessuto urbano consolidato (afferente al Piano delle Regole)			
NAF	Nuclei di Antica Formazione	0	
Ambiti RESIDENZIALI	aree residue interne al TUC	12.594	11,61%
	lotti di completamento per il TUC	20.786	19,16%
	Verde privato	0	0,00%
	PA.01	5.620	
TOTALE aree RESIDENZIALI riconfermate residue da PGT vigente		39.000	35,95%
Ambiti PRODUTTIVI	lotti di completamento produttivi	31.981	29,48%
TOTALE aree AMBITI PRODUTTIVI riconfermate residue da PGT vigente		31.981	29,48%
Ambiti destinati a SERVIZI	Ambiti destinati a SERVIZI	37.512	34,58%
TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI riconfermate residue da PGT		37.512	34,58%
A	TOTALE TRASFORMAZ. RESIDUE PRG VIGENTE DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE	108.493	55,44%
Ambiti di Trasformazione residui da PGT vigente esterni al TUC (afferenti al Documento di Piano)			
Ambiti di Trasformazione Residenziale del PGT vigente riconfermati (afferenti al Documento di Piano)	ATR - C	12.540	14,38%
	ATR - D	26.060	29,89%
	ATR - E	10.378	11,90%
	ATR - F	21.765	24,96%
10	TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE riconfermati	70.743	81,13%
Ambiti di Trasformazione del PGT vigente riconfermati con cambio di destinazione a produttiva (afferenti al Documento di Piano)	ATP B (riconfermato con cambio di destinazione - ex ATR B)	16.455	18,87%
TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA riconfermati		16.455	18,87%
B	TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRG RICONFERMATI	87.198	
C=A+B	Suolo urbanizzabile di espansione (residuo da PGT vigente da attuare) riconfermato	195.691	44,56%

PREVISIONI DA PGT VIGENTE RICONFERMATE

La tabella sopra riporta per ogni tipologia d'ambito il suolo che risulta ancora urbanizzabile residuo del PGT vigente e riconfermato dalla variante in oggetto.

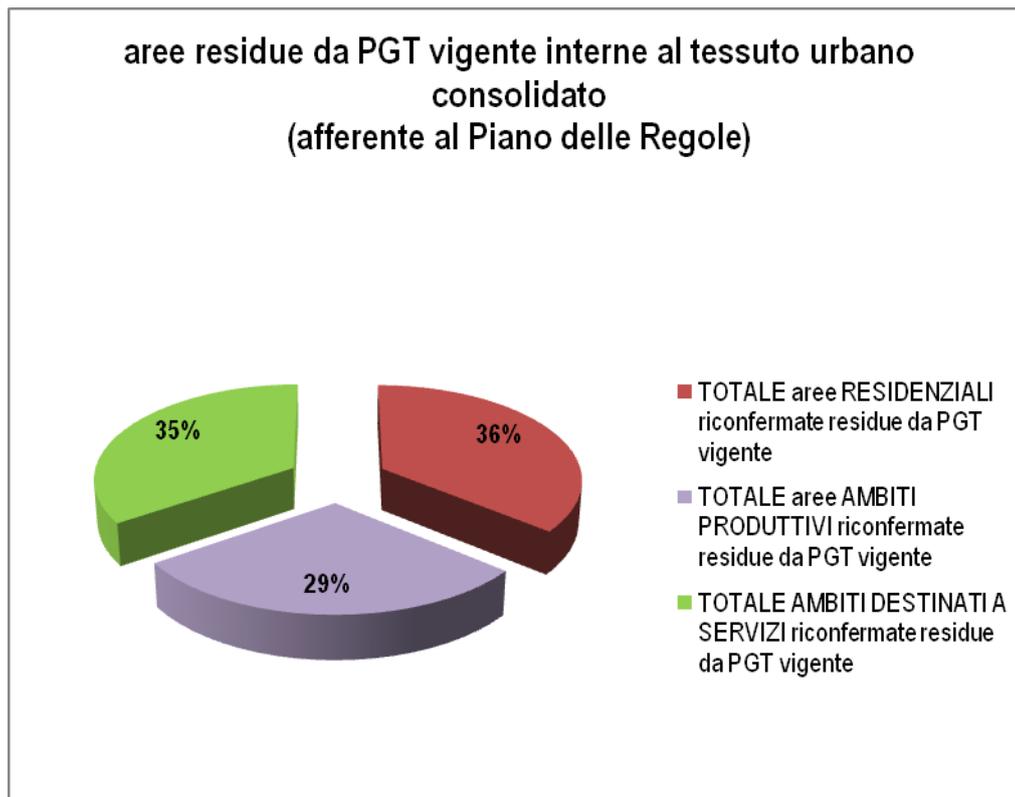
Le infrastrutture di livello sovracomunale che insistono sul territorio di Lograto coprono complessivamente una superficie pari a quasi 160.000 mq ,tali infrastrutture in quanto non afferenti a scelte pianificatorie comunali pur essendo state quantificate , non sono state computate ai fini del consumo di suolo.

Le aree residue da PGT vigente sono state suddivise in quelle interne al Tessuto urbano consolidato e quelle esterne ed afferenti al Documento di Piano.

La variante urbanistica ripropone tutte le previsioni di piano non ancora attuate per un totale complessivo di 195.691 mq

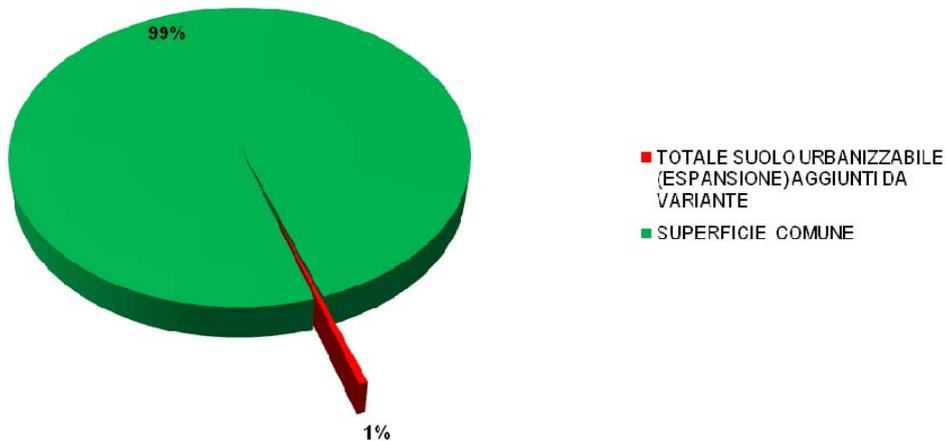
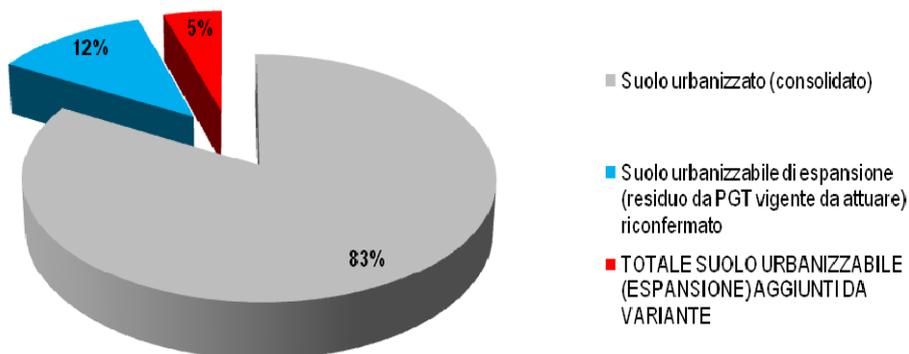
Il totale delle superfici soggette a trasformazione afferenti al piano delle regole coprono 108.496 mq pari al 55% del totale previsioni delle riconfermate

Il suolo residuo da PGT vigente interno al TUC (tessuto urbano consolidato), come mostra il grafico sotto riportato è suddiviso equamente tra destinazioni produttive 29% servizi 35% e residenziale 36%.



Gli ambiti di trasformazione residui esterni al TUC e afferenti al documento di Piano interessano una superficie pari a 88.506 mq.

La variante introduce complessivamente 67.021 mq di nuove aree che producono consumo di suolo pari al 5 % sul totale dell'urbanizzato e urbanizzabile e dell'1% rispetto all'intera superficie comunale

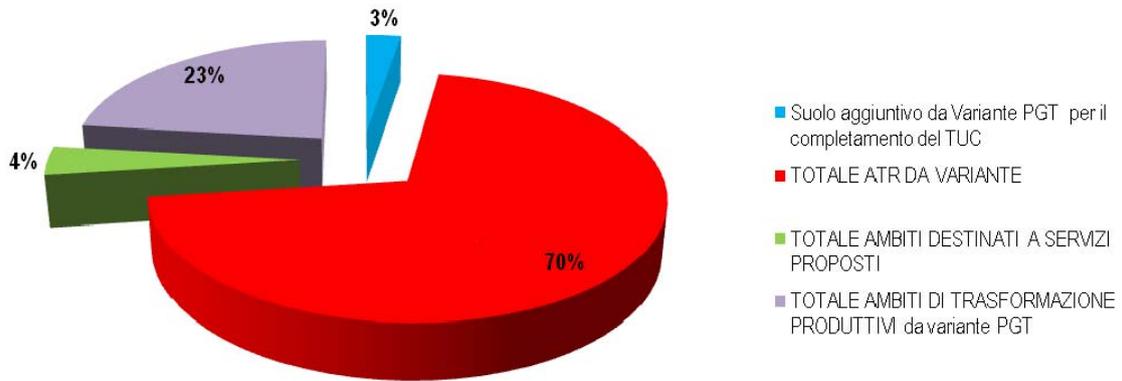


Nella variante il 65% , pari a 47.510 mq sono previsioni a destinazione residenziale mentre il 21,5% , 15.527 sono a destinazione produttiva.

SUOLO URBANIZZABILE (ESPANSIONE) AGGIUNTI DA VARIANTE			
Interne al Tessuto Urbano Consolidato		MQ	%
Infrastrutture stradali e ferroviarie di progetto:		0	
Suolo aggiuntivo da Variante PGT per il completamento del tessuto urbano consolidato <i>(afferente al Piano delle Regole)</i>	Zone consolidate e di completamento residenziali	1.744	2,60%
21	Suolo aggiuntivo da Variante PGT per il completamento del TUC	1.744	2,60%
Ambiti di trasformazione residenziali (ATR) inerenti la Variante al PGT	ATR - C (riperimetrazione)	9.460	14,11%
	ATR - F (riperimetrazione)	1.890	2,82%
	ATR - G	21.600	32,23%
	ATR - L	6.380	9,52%
	ATR - M	3.740	5,58%
	ATR - N	4.080	6,09%
21	TOTALE ATR DA VARIANTE	47.150	70,35%
Ambiti destinati a SERVIZI	Nuova area attrezzata per feste e manifestazioni	2.600	3,88%
22	TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI PROPOSTI	2.600	3,88%
Ambiti di trasformazione produttivi (ATP) inerenti la Variante al PGT <i>(afferente al Documento di Piano)</i>	ATP - H	5.965	8,90%
	ATP - I	9.562	14,27%
21	TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI da variante PGT	15.527	23,17%
25	TOTALE SUOLO URBANIZZABILE (ESPANSIONE) AGGIUNTI DA VARIANTE	67.021	100,00%
32	Fabb pregresso standard < standard di legge = 26,5 mq/ab):	0	
33	SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del PGT vigente / convenzionato non interessato da permessi di costruire) (19)	195.691
34		AGGIUNTIVO (variante PGT) (29)	67.021
35		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (31)	0
36		COMPLESSIVO (33+34+35)	262.712
37		STANDARD ARRETRATO (32)	0
38		CONVENZIONALE (33+34-37)	262.712

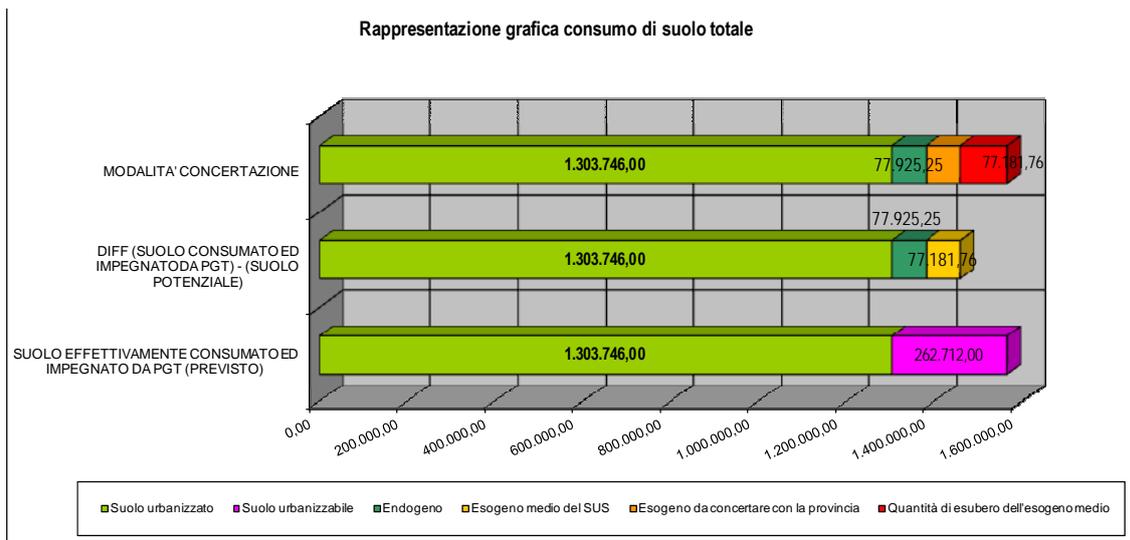
TRASFORMAZIONI PROPOSTE DALLA VARIANTE

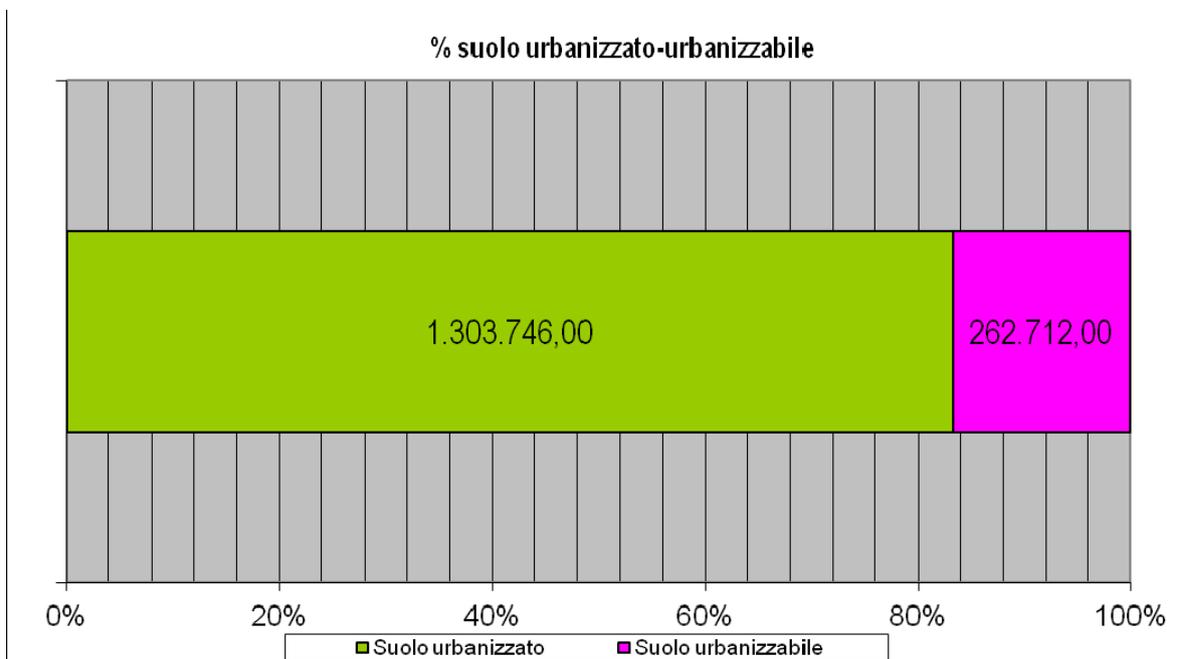
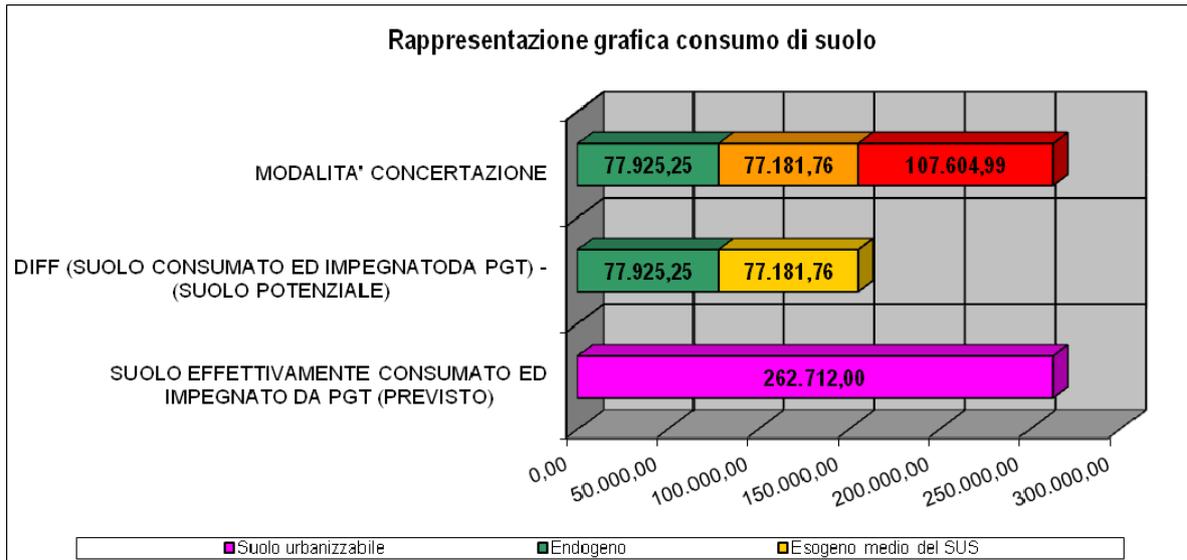
SUOLO URBANIZZABILE (ESPANSIONE) AGGIUNTI DA VARIANTE



Complessivamente il suolo urbanizzabile comprensivo delle aree non attuate e riconfermate risulta pari a 262.712 mq.

Consumo suolo	Suolo urbanizzato	%	Suolo urbanizzabile		Endogeno	Esogeno medio del SUS	Esogeno da concertare con la provincia	Quantità di esubero dell'esogeno medio
SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT (PREVISTO)	1.303.746,00	83,23%	262.712,00	16,77%				
DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT) - (SUOLO POTENZIALE)	1.303.746,00				77.925,25	77.181,76		
MODALITA' CONCERTAZIONE	1.303.746,00				77.925,25		77.181,76	107.604,99





Ai sensi dell'art.141 delle NTA del PTCP della provincia di Brescia si rende necessario fare un bilancio complessivo rispetto alla stima convenzionale di consumo di suolo, secondo le modalità previste nell'articolo citato.

La popolazione nel decennio precedente è cresciuta maggiormente rispetto alla media del SUS di appartenenza, attestandosi a 3.888 abitanti con un incremento di oltre mille residenti, da qui derivano anche alcune delle motivazioni afferenti alla necessità di variante.

STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO
con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP

Comune di LOGRATO

Tipo di comune: non montano

PGT

Periodo di riferimento gli ultimi 10 anni: 2000 2010

<i>Popolazione e famiglie</i>	2000	2010	Variaz.Ass.	Variazione %
Popolazione al 31/12:	2.869	3.888	1.019	35,52%
Famiglie al 31/12:	1.051	1.456	405	38,53%
Popolazione residente/famiglia	2,73	2,67		

Saldo naturale nel periodo considerato

Nati (0-n):	474
Morti (0-n):	246
Saldo naturale (nati-morti) (0-n):	228

Dati

Crescita esogena media del SUS (%):	7,4%
Crescita esogena media del SUS (n.famiglie):	108

SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4)	1.303.746 (A)	83,23%
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)	0,00	
COMPLESSIVO (6+7)	1.303.746		83,23%
SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del PGT vigente / convenzionato non interessato da permessi di costruire) (19)	195.691	12,49%
	AGGIUNTIVO (variante PGT) (29)	67.021	4,28%
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (31)	0	
	COMPLESSIVO (33+34+35)	262.712	16,77%
	STANDARD ARRETRATO (32)	0	
	CONVENZIONALE (33+34-37)	262.712 (B)	16,77%
SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT (PREVISTO)		1.566.458,00 (C=A+B)	100,00%

<i>Calcoli</i>	DA CALCOLO	MEDIO DEL SUS*
ENDOGENO	77.925,25	(D)
ESOGENO	212.194,05	(E)

NUOVO SUOLO URBANIZZABILE POTENZIALE (ai sensi dell'art. 141 NTA PTCP)	1.593.865,30	1.458.853,01 (F=A+D+E)
---	--------------	-------------------------------

DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT) - (SUOLO POTENZIALE)	-27.407,30	107.604,99 (G=C-F)
--	------------	---------------------------

Art. 13 NTA del PTCP	SUOLO ESOGENO DA CONCERTARE CON LA PROVINCIA	184.786,75	77.181,76
	SUOLO ESOGENO ULTERIORE (da concertare con il SUS su intesa con la provincia)	0,00	107.604,99

*crescita esogena media riferita al SUS con minimo 50 famiglie

DOMANDA ENDOGENA: è la domanda di nuovi suoli da urbanizzare conseguente alla variazione del numero di famiglie dovuta a due fattori il saldo naturale e la dimensione media delle famiglie, ipotizzando che non vi siano scambi con l'esterno
DOMANDA ESOGENA: è la differenza fra la domanda totale e quella endogena

Comp. medio fam.(n) = (pop(n)/fam.(n)	2,67 persone/fam.
Fam. End.(n) = (pop.(0)+S.n.(0-n)) / (pop(n)/fam.(n))	1.160 fam
C. End.(0-n) = Fam. End.(n) - fam.(0)	109 fam
C. End.(0-n) = Fam. End.(n) - fam.(0)**	109 fam
C. Esog.(0-n) = fam.(n) - Fam. End.(n)	296 fam
C. Tot.(0-n) = C. End.(0-n) + C. Esog.(0-n)	405 fam
<i>**crescita endogena minimo 20 famiglie o l'1% di quelle esistenti all'inizio dell'arco temporale di riferimento</i>	
T. End.(0-n) = C. End. / fam.(0)	10,35 %
T. Esog.(0-n) = C. Esog. / fam.(0)	28,18 %
T. Tot.(0-n) = T. End.(0-n) + C. Esog.(0-n)	38,53 %

Il calcolo del consumo di suolo viene determinato così:

Urb./fam.(n) = Urb.(n)/fam.(n)	895 mq/fam
Urb./fam.(n) = Urb.(n)/fam.(n)***	716 mq/fam
Urb. End. = Urb./fam.(n) * C. End.(0-n)	77.925 mq
Urb. Esog. = Urb./fam.(n) * C. Esog. (0-n)	212.194 mq
<i>***L'urb./fam.(n), con esclusione dei comuni montani con popolazione < di 3000 ab, è ridotto dell'20%</i>	

(Art. 141 PTCP) Sono comprese nelle quote di consumo del suolo le destinazioni:

- *Zone a mix produttivo o prevalentemente industriale (Art.132)
- *Zone ecologicamente attrezzate (Art. 133)
- *Insediamenti turistici (Art. 136)
- *Insediamenti commerciali: grandi strutture di vendita di area estesa e sovracomunali (Art. 134 punti 1 e 2)
- *Insediamenti per servizi (Art. 135)

(1)Il suolo urbanizzato è:

- *interessato dalle infrastrutture stradale e ferroviarie
- *zone omogenee A,B,C,D,F ad esclusione dei lotti liberi e delle zone di espansione non già interessate dai permessi di costruire alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del PRG
- *sono esclusi i servizi di livello comunale costituenti standards destinati al fabbisogno arretrato e le zone F in qualità di parchi urbani (Art. 139) e territoriali

(2)Per il calcolo della crescita esogena devono essere usati i tassi di crescita medi del sistema urbano di riferimento

popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale di riferimento	pop.(0):
popolazione rilevata alla fine dell'arco temporale di riferimento	pop.(n):
saldo naturale rilevato nell'arco temporale di riferimento	S.n.(0-n):
famiglie rilevate alla fine dell'arco temporale di riferimento	fam.(0):
famiglie rilevate all'inizio dell'arco temporale di riferimento	fam.(n):
famiglie endogene determinate dalla somma della popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale considerato e del saldo naturale registratosi nello stesso periodo, divisa per il rapporto componenti/famiglia rilevato alla fine dell'arco temporale stesso.	Fam. End.:
crescita endogena relativa all'arco temporale considerato (decennio)	C. End.:
crescita esogena relativa all'arco temporale considerato (decennio)	C. Esog.:
tasso di crescita endogena relativo all'arco temporale considerato	T. End.:
tasso di crescita esogena relativo all'arco temporale considerato	T. Esog.:
superficie di suolo urbanizzato alla fine del periodo considerato	Urb.(n):
quota media di suolo urbanizzato per famiglia alla fine del periodo considerato, ridotta del 20%	Urb./fam(n):
esclusi i comuni montani con popolazione inferiore ai 3000 abitanti al fine di contenere il consumo di suolo	
quota complessiva di consumo di suolo per esigenze endogene	Urb. End.:
quota complessiva di consumo di suolo per esigenze esogene	Urb. Esog.:

Come mostra la tabella sopra riportata il suolo complessivamente urbanizzato risulta pari a 1.303.746 mq, mentre quello ancora da urbanizzare risulta pari a 262.712 mq. di cui 67.021 mq aggiunti dalla variante in oggetto.

Rispetto a quanto disposto dall'art. 141 delle NTA del PTCP a fronte di un consumo di suolo ammissibile pari a 1.458.853,01 ricavato da calcolo dell'incremento demografico avvenuto nell'ultimo decennio, **la variante , comprensiva anche della riconferme delle previsioni non attuate , vede ancora un residuo di superfici pari a 27.407 mq in quanto impegna complessivamente 1.566.458 mq.**

Se calcolato con i parametri medi del SUS risulterebbe superiore il suolo impegnato rispetto a quello potenziale pari a 1.458.853 mq.

9.2.Dimensionamento della Variante

Al fine di verificare quanti nuovi abitanti potranno insediarsi a seguito della variante si è reso necessario verificare complessivamente il dimensionamento di piano aggiornandolo rispetto alle previsioni che ad oggi risultano già attuate rispetto al PGT vigente.

Le tabelle sotto riportano un quadro riassuntivo del dimensionamento generato dalla variante.

DIMENSIONAMENTO TEORICO GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO -PGT								
Lograto abitanti residenti al 31/12/2010:		3.888						
Lograto famiglie residenti al 31/12/2010:		1.456						
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale medio	slp stimata	Volume stimato	abitanti stimati		AMBITI CONSOLIDATI - INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO	
	mq	mc/mq	mq	mc	175/150 mc/ab			
Nuclei di Antica Formazione	214.702		50.000	150.000	1.200			
Zone consolidate e di completamento residenziali	296.463	1,50	148.232	444.695	2.541			
A TOTALE AMBITI RESIDENZIALI	511.165		198.232	594.695	3.741			
A1	Stima dei residenti in ambito agricolo				100			
A2	Stima dei residenti in altre zone urbanistiche				40			
A4	Quota residenziale non disponibile o non collocata (2% vol. stimato)			11.894	79			
A5	TOTALE ABITANTI TEORICI STIMATI AL TEMPO T0 (A+A1+A2+A3-A4)				3.802	ABITANTI		Abitanti teorici T0
A6	Rapp. Ab. reali residenti/Ab. Teorici				1,02	Rapp. Ab. reali residenti/Ab. Teorici		

Quantità RESIDUE da PGT vigente e riconfermate nella variante del PGT						Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al Piano delle Regole	Quantità RESIDUE da PGT vigente e riconfermate nella variante PGT
Aree di Trasformazione Integrate di Riqualificazione Urbanistica (Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)							
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale medio/derivato	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati		
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab		
lotti di completamento per il TUC	12.594		2.490	7.470	43		
aree residue interne al TUC	20.786		10.942	32.827	188		
P.R.01	890		200	600	3		
P.R.02	940		200	600	3		
P.R.03	105		200	600	3		
P.R.04	590		200	600	3		
P.R.05 (PR_05 Via mazzini)	5.060		2.812	8.436	48		
PA.01	5.620		1.000	3.000	17		
PA.03	610		200	600	3		
TOTALE aree residue residenziali	47.195		18.244	54.733	313		
* per il PA01 la quota massima per destinazioni non residenziali e compatibili non potrà superare il limite massimo del 50%							
Ambiti di Trasformazione residui da PGT vigente esterni al TUC (afferenti al Documento di Piano)						Esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al Documento di Piano	
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati		
	mq	mc/mq	mq	mc	175mc/ab		
ATR C (RIPERIMETRATO)	12.540	0,75	3.135	9.405	54		
ATR D (INVARIATO)	26.060	0,75	6.515	19.545	112		
ATR E (INVARIATO)	10.378	0,75	2.595	7.784	44		
ATR F (RIPERIMETRATO)	21.765	0,75	5.441	16.324	93		
TOTALE ATR	70.743		17.686	53.057	303		
B1	Stima Abitanti insediabili dal recupero del Centro storico e dall'attuazione della l.r.13-09 Piano Casa (1% volume in AMBITI CONSOLIDATI -INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)			5.947	40	ABITANTI	
B2	TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI da previsioni residue del PGT vigente riconfermate nella variante (B+B1)				656	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da previsioni residue
	TOTALE ABITANTI TEORICI RESIDENTI AGGIUNTIVI da previsioni residue del PRG vigente riconfermate nella variante (B2-A6)				670	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da previsioni residue

La tabella sopra evidenzia gli 656 abitanti teorici insediabili a calcolati sulle quantità residue del PGT vigente e riconfermate dalla variante,

PROGETTO - Quantità aggiuntive da variante PGT						Esteriori al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato	PROGETTO - Quantità aggiuntive da variante PGT
Ambiti di Trasformazione residui da PGT vigente esterni al TUC (affidenti al Documento di Piano)							
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati		
	mq	mc/mq	mq	mc	175mc/ab		
ATR C (RIPERIMETRATO)	9.460	0,75	2.365	7.095	41		
ATR F (RIPERIMETRATO)	1.890	0,75	473	1.418	8		
ATR G (NUOVO DA VARIANTE)	21.600	0,825	5.940	17.820	102		
ATR L (NUOVO DA VARIANTE)	6.380	0,75	1.595	4.785	27		
ATR M (NUOVO DA VARIANTE)	3.740	0,75	935	2.805	16		
ATR N (NUOVO DA VARIANTE)	4.080	0,75	1.020	3.060	17		
TOTALE ATR	47.150		12.328	36.983	211		
Stima degli abitanti insediabili a seguito del recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio isolato					12		
C1	TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI AL TEMPO (Tn) da NUOVE PREVISIONI DI PIANO - PROGETTO -				223	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da nuove previsioni
	TOTALE ABITANTI TEORICI RESIDENTI AGGIUNTIVI AL TEMPO (Tn) da NUOVE PREVISIONI DI PIANO - PROGETTO - (C1*A6)				228	ABITANTI	Abitanti teorici residenti AGGIUNTIVI da nuove previsioni

Gli abitanti teorici insediabili generate dalla variante risultano pari a 223 ab.

C2	Quota residenziale non disponibile o non collocata (4% volume stimato)	150.720	34	ABITANTI	
D	ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI da STRUMENTO URBANISTICO VARIATO (B2+C1)-C2	844	ABITANTI	ABITANTI	Abitanti teorici aggiuntivi da NUOVO STRUMENTO URBANISTICO
E	Abitanti teorici stimati insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (A3+A5+B2+C1)-C2	4.646	ABITANTI	ABITANTI	Abitanti teorici insediabili a completa attuazione delle previsioni di PGT
F	ABITANTI TEORICI RESIDENTI AGGIUNTIVI da nuovo strumento urbanistico(D*A6)	864	ABITANTI	ABITANTI	Abitanti e famiglie. teoriche RESIDENTI aggiuntivi da PGT
	FAMIGLIE TEORICHE RESIDENTI AGGIUNTIVE da da nuovo strumento urbanistico (F/H)	345	FAMIGLIE	FAMIGLIE	
G	ABITANTI TEORICI RESIDENTI stimati insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (Res 31/12/10+D)	4.752	ABITANTI	ABITANTI	Abitanti e Famiglie teoriche RESIDENTI a completa attuazione del PGT
	FAMIGLIE TEORICHE RESIDENTI stimate, insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (G/H)	1.901	FAMIGLIE	FAMIGLIE	

Complessivamente a completa attuazione delle previsioni di piano sia riconfermate che introdotte dalla variante si prevedono 4.752 abitanti teorici e 1.901 famiglie, con un incremento complessivo pari a 864 ab e 345 famiglie.

	Incremento 2009-2019 degli ABITANTI RESIDENTI a completamento delle previsioni di Piano (F)	864	ABITANTI		
	Incremento 2009-2019 delle FAMIGLIE a completamento delle previsioni di Piano (F)	345	FAMIGLIE		
H	Componenti per famiglia attraverso la proiezione al decennio 2011-2020 (media del decennio)	2,50	Componenti per famiglia (media proiezione 2011-2020)		
ANALISI DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE NEL DECENNIO PRECEDENTE					
	periodo	2000	2010	Δ ass	Δ %
	Popolazione al 31/12:	2.869	3.888	1.019	35,52%
	Famiglie al 31/12:	1.051	1.456	405	38,53%
PROGETTO DI PIANO E ANALISI DINAMICA FUTURA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE					
	periodo	2010	2020	Δ ass	Δ %
	Ipotesi di crescita abitanti prossimo decennio	3.888	4.752	864	22,21%
	Ipotesi di crescita famiglie prossimo decennio	1.456	1.901	445	30,54%
Le tabelle sopra riportano la stima teorica di abitanti e di famiglie generate dal PGT. La popolazione residente nel prossimo decennio incrementerà di 857 abitanti e di 443 famiglie , rispettivamente +22,05% e + 30,36% . tali valori sono comunque inferiori a quanto avvenuto nel decennio precedente che hanno visto valori di popolazione +35,52% e +38,53% di famiglie					
RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E PREVISIONI INSEDIATIVE DA PROGETTO DI PIANO					
		Δ ass 2000/2010	Δ ass 2010/2020	Δ ass	Δ %
RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E IPOTESI DI CRESCITA	Δ ABITANTI RESIDENTI	1.019	864	-155	-15,25%
	Δ FAMIGLIE RESIDENTI	405	445	40	9,79%
Dalla tabella sopra riportata si evince che le previsioni insediative di cui al Progetto di Piano (stima teorica) per quanto riguarda la popolazione residente pur mantenendo la tendenza di crescita che ha caratterizzato anche il decennio trascorso, la variante al PGT prevede una riduzione del trend in atto di oltre il 15% . Per le famiglie residenti insediabili si prevede un incremento del 9,3% rispetto al decennio 2000-2010; ciò dovuto alla tendenza continua di riduzione dei componenti medi per famiglia nonché alla formazione di una quota consistente di famiglie mononucleari.					
					Raffronto dinamica pop. residente decennio precedente e previsioni 2010/2020

9.3.Verifica dimensionamento della dotazione dei servizi

In conseguenza delle modifiche al P. G. T. introdotte con la presente variante, relative agli ambiti di possibile trasformazione residenziale, variano i dati del piano vigente relativi:

Le variazioni della dotazione di aree per servizi introdotta dalla variante sono minime e rispettano le quantità prescritte dalla legge vigente pari a 18 mq/ab attestandosi ad oltre 33 mq/ab come riportate nella seguente tabella:

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI - PGT VIGENTE				
Destinazione	superficie	abitanti		servizi pro capite mq/ab
		<i>residenti al 31/12/2010</i>	<i>abitanti teorici insediabili ad attuazione completa del PGT vigente</i>	
AMBITI DESTINATI A SERVIZI ESISTENTI	135.612	3.888		34,88
AMBITI DESTINATI A SERVIZI DI PROGETTO E CESSIONE	37.512		670	55,95
TOTALE	173.124		4.558	37,98
QUADRO RIASSUNTIVO DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI - VARIANTE PGT				
Destinazione	superficie	abitanti		servizi pro capite mq/ab
		<i>residenti al 31/12/2010</i>	<i>abitanti teorici insediabili ad attuazione completa della variante al PGT</i>	
AMBITI DESTINATI A SERVIZI ESISTENTI	135.612	3.888	4.558	34,88
SERVIZI STRALCIATI DALLA VARIANTE	6.424			
AMBITI DESTINATI A SERVIZI DI PROGETTO E CESSIONE DEGLI AT già in corso d'attuazione	8.000	864		9,26
AMBITI DESTINATI A SERVIZI DI PROGETTO E CESSIONE DEGLI AT riconfermati da PGT vigente	7.481			
AMBITI DESTINATI A SERVIZI DI PROGETTO E CESSIONE DEGLI AT introdotti dalla Variante	15.205			
AMBITI DESTINATI A SERVIZI DI PROGETTO introdotti dalla Variante (Area per feste +PPA)	9.725			
TOTALE	182.447	5.422		33,65

9.3.1. Previsioni di insediamenti di attività di servizi di livello sovracomunale

La variante del PGT non prevede insediamenti di attività di servizio di livello sovracomunale così come definiti dall'art. 135 delle NTA del PTCP vigente, a fine di una verifica si riporta un estratto della normativa

.....(omissis)

Devono intendersi per servizi pubblici sovracomunali soggetti alle procedure di cui all'art.13, i seguenti insediamenti: i seguenti insediamenti:

- *la viabilità sovracomunale e le altre infrastrutture di mobilità comprese le piste ciclabili ed i sentieri classificati nel P.T.C.P.. o nei relativi Piani di Settore comprese le attrezzature di interscambio;*
- *strutture espositive e congressuali in caso di nuovo impianto o consistente ampliamento;*
- *istruzione superiore in caso di nuova realizzazione (anche per ristrutturazione) e potenziamenti;*
- *edifici e complessi per il culto e strutture d'interesse pubblico sovracomunale connesse;*
- *spettacolo, sport spettacolare (centri sportivi con capienza superiore ai 5000 spettatori);*
- *sistema della giustizia, sicurezza;*
- *sistema della difesa;*
- *sistema amministrativo – civile di tipo non comunale;*
- *collettori ed impianti di depurazione consortili;*
- *acquedotti ed impianti di captazione consortili;*
- *reti di distribuzione dell'energia e produzione a livello consortile;*
- *servizi di trasporto tipo stazione e centri merci ferroviari, scalo merci ed assimilabili;*
- *servizi sanitari o socio-assistenziali non di base tipo ospedale e distretto sociosanitario;*
- *altri servizi a questi assimilabili;*
- *i quartieri fieristici esistenti.*

.....(omissis)

9.3.2. Previsioni di grandi o medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria

La variante al PGT non prevede l'inserimento grandi o medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

9.4. Le modifiche apportate alle schede degli Ambiti di Trasformazione e alla disciplina normativa del Documento di Piano.

La Variante introduce un nuovo elaborato di Piano "DP_03A: Condizioni di fattibilità e disciplina normativa degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" che stabilisce sia gli indici e i parametri attuativi degli ambiti di trasformazione che le modalità di attuazione, i criteri di perequazione e la quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi.

A seguito di alcune richieste di Variante, sono state apportate rettifiche agli ambiti di trasformazione del Pgt vigente (riperimetrazioni e nuove previsioni). Di conseguenza avendo modificato gli indici e i parametri attuativi degli ambiti di trasformazione, pur riconfermando la superficie territoriale degli AT del PGT vigente (o con leggeri incrementi dovuti a ripermetrazioni), sono variate le quantità volumetriche e i parametri per il computo dello standard di qualità aggiuntiva.

Si riporta quindi un elenco degli AT vigenti e quelli aggiunti da variante con le relative modifiche e ai fini illustrativi anche le schede degli AT del PGT vigenti annullate per i motivi sopra descritti.

L'ambito di Trasformazione produttivo A non è interessato dalla Variante poiché già in corso di realizzazione; perciò si rimanda alle indicazioni del PGT approvato con DELIBERA C.C. n. 4 del 31 MARZO 2009, riconfermando anche i parametri stabiliti dalla relativa scheda.

Ambiti di trasformazione della Variante	MODIFICHE DI VARIANTE	
	ATP - A (da PGT vigente)	(in corso)
	ATP - B (da PGT vigente)	(riconfermato con cambio di destinazione)
	ATR - C (da PGT vigente)	(riperimetrato)
	ATR - D (da PGT vigente)	(riconfermato con modifica di parametri e indici)
	ATR - E (da PGT vigente)	(riconfermato con modifica di parametri e indici)
	ATR - F (da PGT vigente)	(riperimetrato)
	ATR - G	<i>(nuovo da Variante)</i>
	ATP - H	<i>(nuovo da Variante)</i>
	ATP - I	<i>(nuovo da Variante)</i>
	ATR - L	<i>(nuovo da Variante)</i>
	ATR - M	<i>(nuovo da Variante)</i>
	ATR - N	<i>(nuovo da Variante)</i>

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO "A"

Obiettivi della trasformazione

- Completamento polo produttivo con cessione di 1/3 della superficie fondiaria per offrire migliori condizioni di lavoro ad operatori locali con opifici non funzionali o localizzati attualmente nel centro abitato.

Vocazioni funzionali

- Produttivo con residenza di servizio

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 55.570
- Superficie fondiaria: mq. 37.900
- Indice di copertura da 0,40 a 0,60 mq/mq della superficie territoriale
- Indice di sfruttamento territoriale da 0,80 a 1,20 mq/mq. di SIp
- Superficie a standard per verde e parcheggi minimo: 30% della SIp di progetto, salvo maggiori quantitativi derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto.
- Altezza massima opifici: mt. 9,00 al carro ponte o al sottotrave.
- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di SIp per ogni attività da definirsi in sede attuativa.

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione eventuale di aree a standard non reperite
- Cessione di 1/3 della superficie fondiaria urbanizzata per la realizzazione di un intervento di I.P. (Impianti produttivi) da parte del Comune a scomputo dello standard aggiuntivo di qualità
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica e ambientale:
piantumazione sul perimetro dei lotti e dei parcheggi,
attività compatibili con la zona di rispetto del pozzo
- *Vedi osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni del rapporto ambientale (schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche)*

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

-

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. - P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.



AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI "B"

Obiettivi della trasformazione

- Cessione quale verde pubblico dell'area posta all'angolo di via Calini - via Verdi in continuità con aree pubbliche esistenti.

Vocazioni funzionali

- Residenziale - servizi

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 22.140
- Superficie fondiaria: mq. 9.787
- Indice territoriale residenza: da 0,15 a 0,23 mq/mq. (*osservaz. n. 28/2*) di Slp.
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 e per attrezzatura pubblica mq/ab. 27
- Altezza massima: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo
- Cessione gratuita standard minimi comunali pari a mq/ab. 35
- Monetizzazione aree a standard non reperite nel comparto residenziale
- Cessione verde pubblico posto all'angolo via Calini, via Verdi in continuità con aree pubbliche esistenti anche a sommo dello standard di qualità aggiuntivo e della monetizzazione standard
- La fascia di rispetto ambientale può essere reintata con tutti i verde privato piantumato.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del P.G.T.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica:
formazione di fascia di rispetto ambientale piantumata nel comparto via Rudiana fra la zona produttiva e le previsioni residenziali del comparto,
piantumazione parcheggi,
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate o a schiera con giardino – lunghezza massima dei fronti mt. 25,00
- *Vedi osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni del rapporto ambientale (schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche)*

Criteri di perequazione e compensazione

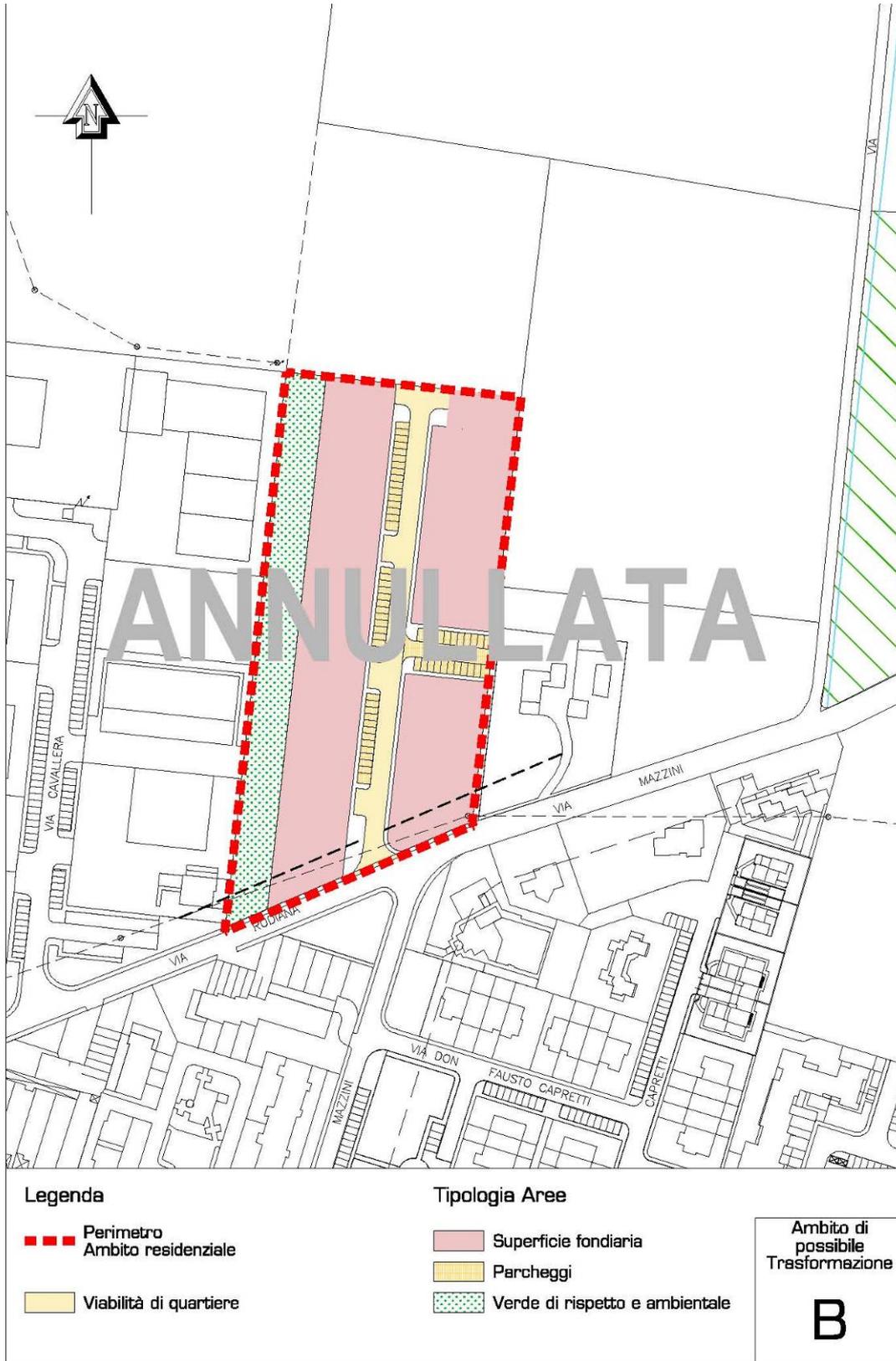
- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.





AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “C”

Obiettivi della trasformazione

- Zona a completamento residenziale per soddisfare esigenze locali.
- Sistemazione con allargamento e formazione parcheggi e pista ciclabile su via Carabbiolo fino al congiungimento con l’ambito “D”.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 12.540 (*osservaz. n.8-13/3-14/3-15/3-16/3-17/3*)
- Superficie fondiaria: mq. 7.803
- Indice territoriale da 0,15 a 0,20 mq/mq. di Slp.
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 e per attrezzatura pubblica mq/ab. 27
- Altezza massima: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione aree standard non reperibili
- Cessione a titolo gratuito e realizzazione dell’ampliamento della via Carabbiolo con formazione parcheggi e piste ciclabili a scampo dello standard aggiuntivo di qualità
- Strumenti di contenimento urbanistica con differimento 10 anni in attuazione per assicurare la realizzazione dell’intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica-ambientale.
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate o a schiera con giardino – lunghezza massima dei fronti mt. 25,00
- *Vedi osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni del rapporto ambientale (schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche)*

Criteri di perequazione e compensazione

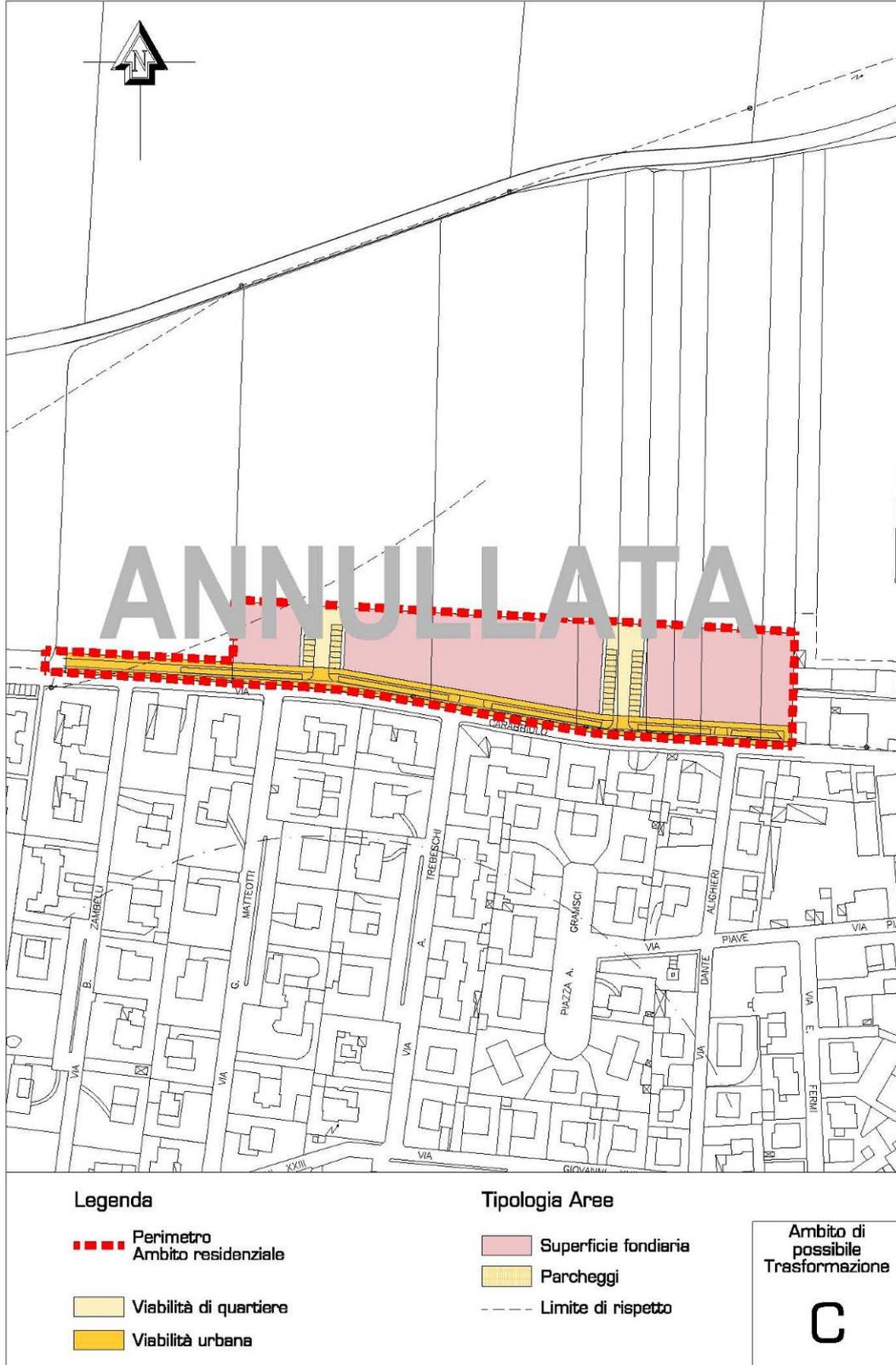
- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.



AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE "D"**Obiettivi della trasformazione**

- Zona di completamento di quartieri residenziali
- Realizzazione viabilità urbana di collegamento fra la ex SS 235 e la provinciale n. 21.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 27.366 (*osservaz. n. 21 – A.U.O. del 31/03/2009*)
- Superficie fondiaria: mq. 13.170
- Indice territoriale da 0,20 a 0,27 mq/mq. di Slp.
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 e per attrezzatura pubblica mq/ab. 27
- Altezza massima: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo consistente in servizi anche aggiuntivi e/o esterni al comparto
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione aree a standard non reperite
- Realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero strada di piano per il collegamento tra la rotatoria di via IV Novembre e la progettata rotatoria da realizzarsi in prossimità delimitata, su indicazioni di progetto da parte dell'Amministrazione Comunale, con l'uso di pavimentazione pubblica e piste ciclo-pedonale a larghezza minima di ml. 2,00, secondo i costi dell'opera dallo standard di qualità aggiuntivo e dalla monetizzazione degli standard.
- Impegno a cedere le aree destinate alla variante nord/ovest e per l'allargamento di via Carabbiolo ricadenti nel comparto stesso a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, con precisazione che le sole aree destinate alla riqualificazione di via Carabbiolo (mq. 1100 circa) saranno scomputabili dagli standard di urbanizzazione previsti come verde e/o parcheggio del comparto.
- I mappali 38p., 31p., 32p. e 733p. interessati dal tracciato della variante stradale nord/ovest per una superficie totale di circa mq. 9.500 vengono ceduti all'Amministrazione Comunale con la modalità dell'accordo bonario. (*osservaz. n. 21 – A.U.O. del 31/03/2009*)
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica-ambientale: piantumazione parcheggi, formazione parco di quartiere, fascia di rispetto boscata verso nuova viabilità di collegamento.
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate o a schiera con giardino – lunghezza massima dei fronti mt. 28,00
- Vedi osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni del rapporto ambientale (*schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche*)

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

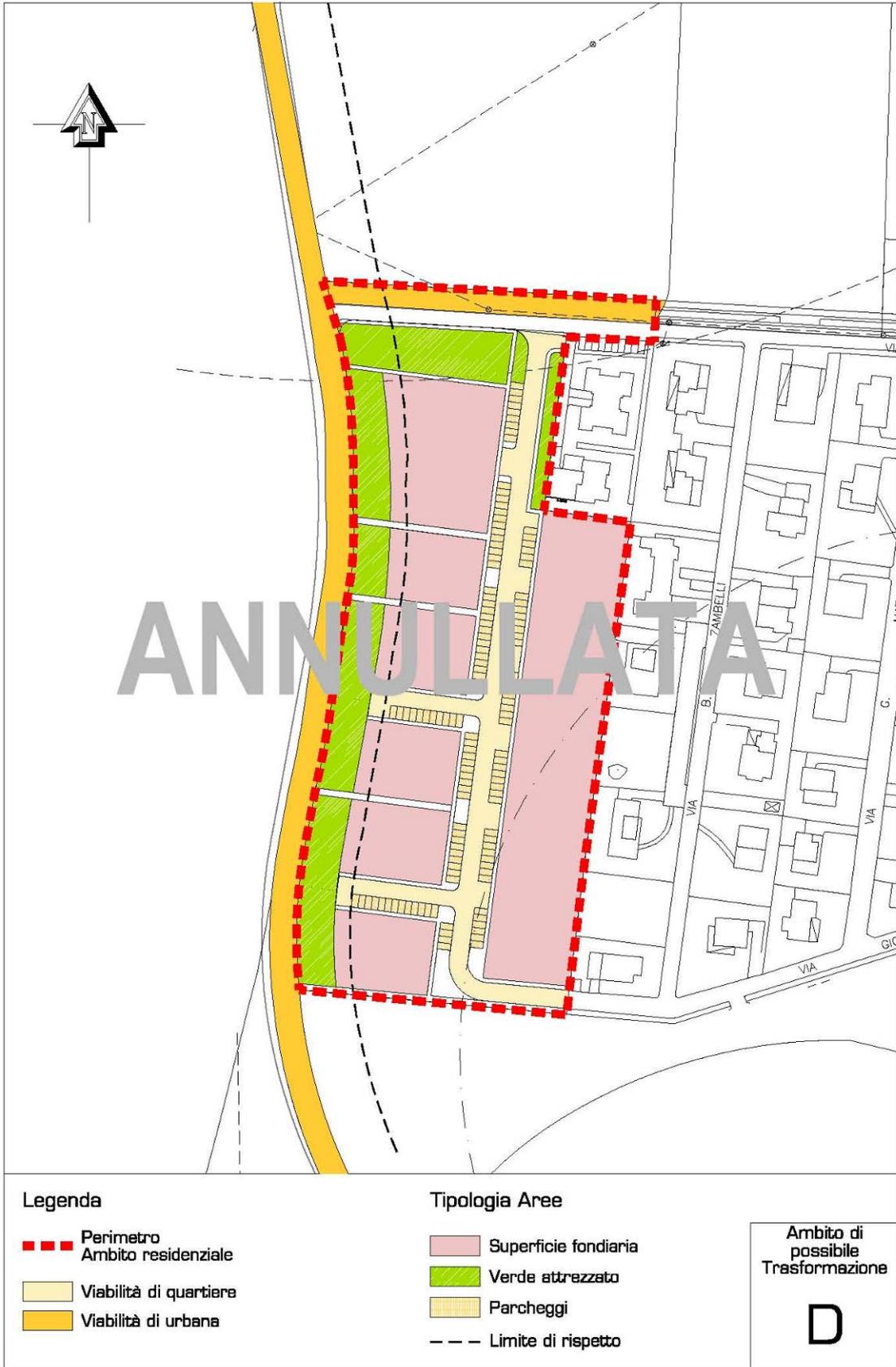
Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

ANNULLATA



AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE "E"

Obiettivi della trasformazione

- Zona di completamento di quartieri residenziali
- Cessione superficie fondiaria per il 30% per realizzazione E.E.C. o E.E.P.
- Formazione parco lineare lungo via XXV Aprile con pista ciclabile.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 10.380
- Superficie fondiaria: mq. 6.766
- Indice territoriale da 0,23 a 0,33 mq/mq. di Slp., compresa Slp esistente
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 e per attrezzatura pubblica mq/ab. 27
- Altezza massima: due piani fuori terra, eventuale terzo piano mansardato

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione area a standard non reperite
- Cessione area a A.C. per E.E.C. o E.E.P. pari al 30% della superficie fondiaria e formazione di area ciclabile sul fronte ovest a scorrimento dello standard di qualità aggiuntivo.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica-ambientale: formazione fascia di verde attrezzato lungo la pista ciclabile, piantumazione parcheggi.
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate o a schiera con giardino – lunghezza massima dei fronti mt. 28,00
- *Vedi osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni del rapporto ambientale (schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche)*
- *Si prescrive di mantenere a verde rispettivamente la porzione a sud dell'ambito F ed a nord dell'ambito E, per il cui corretto dimensionamento si demanda alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, da destinare a misure di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto*

Criteri di perequazione e compensazione

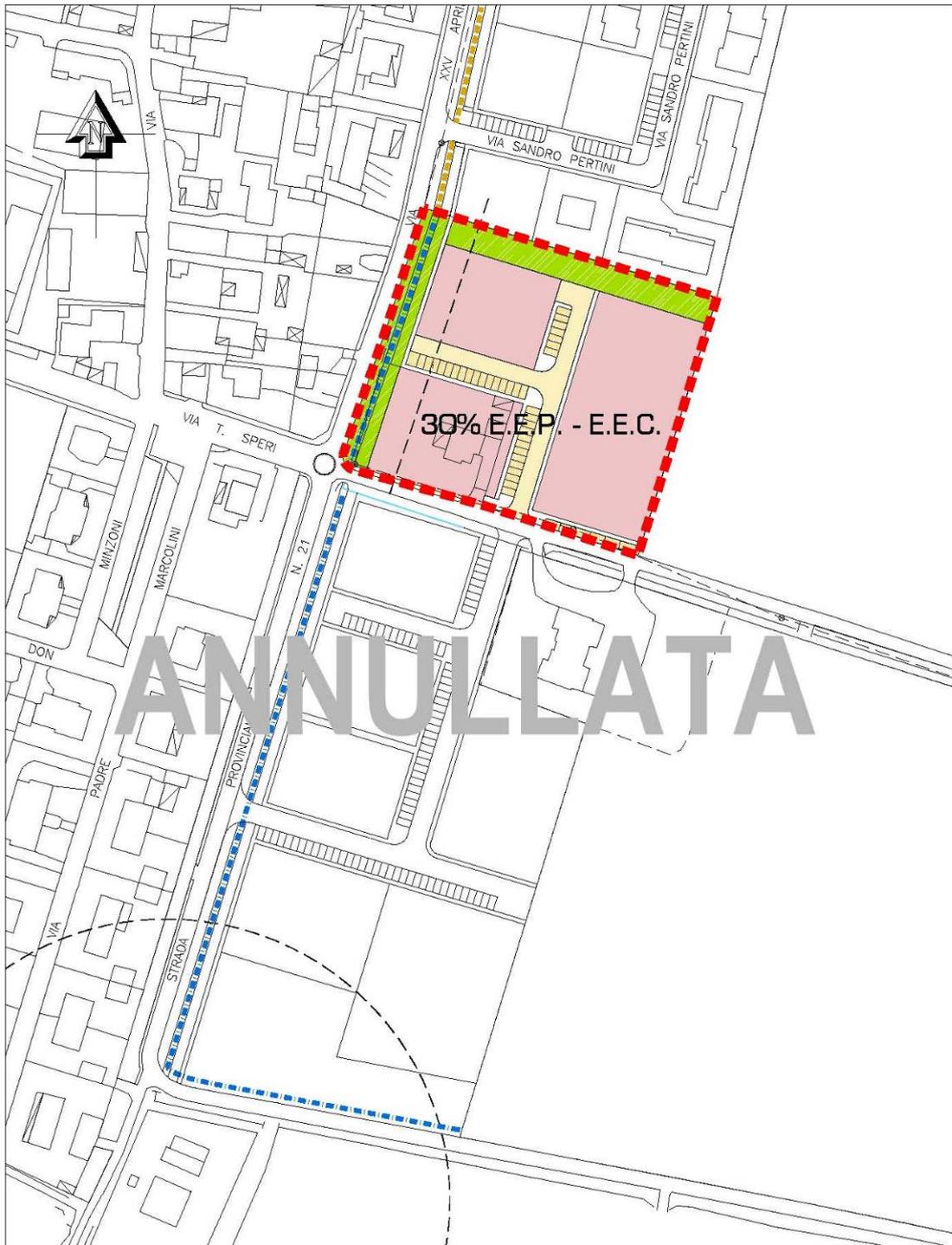
- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.



Legenda		Tipologia Aree		Ambito di possibile Trasformazione E
	Perimetro Ambito residenziale		Superficie fondiaria	
	Viabilità di quartiere		Verde attrezzato	
	Percorso ciclopedonale esistente		Parcheggi	
	Percorso ciclopedonale di progetto		Limite di rispetto	

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE "F"

Obiettivi della trasformazione

- Zona di completamento di quartieri residenziali
- Cessione superficie fondiaria per il 30% per realizzazione E.E.C. o E.E.P.
- Formazione parco lineare lungo via XXV Aprile con pista ciclabile e a sud lungo la provinciale per Mairano.

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 21.765
- Superficie fondiaria: mq. 11.778
- Indice territoriale da 0,23 a 0,33 mq/mq. di Slp.
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 35,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 8 e per attrezzatura pubblica mq/ab. 27
- Altezza massima: due piani fuori terra, eventuale terzo piano mansardato

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo
- Cessione gratuita standard minimi comunali
- Monetizzazione aree a standard non reperate
- Cessione area all' C. per E.E.C. o E.E.P. pari al 30% della superficie fondiaria e porzione di area a verde a sud e al completo percorso dello standard di qualità aggiuntivo
- Stipulazione convenzioni urbanistica riferite ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica-ambientale: formazione fascia di verde attrezzato lungo la pista ciclabile, piantumazione parcheggi.
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate o a schiera con giardino – lunghezza massima dei fronti mt. 28,00
- *Vedi osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni del rapporto ambientale (schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche)*
- *Si prescrive di mantenere a verde rispettivamente la porzione a sud dell'ambito F' ed a nord dell'ambito E, per il cui corretto dimensionamento si demanda alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, da destinare a misure di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto**

Criteri di perequazione e compensazione

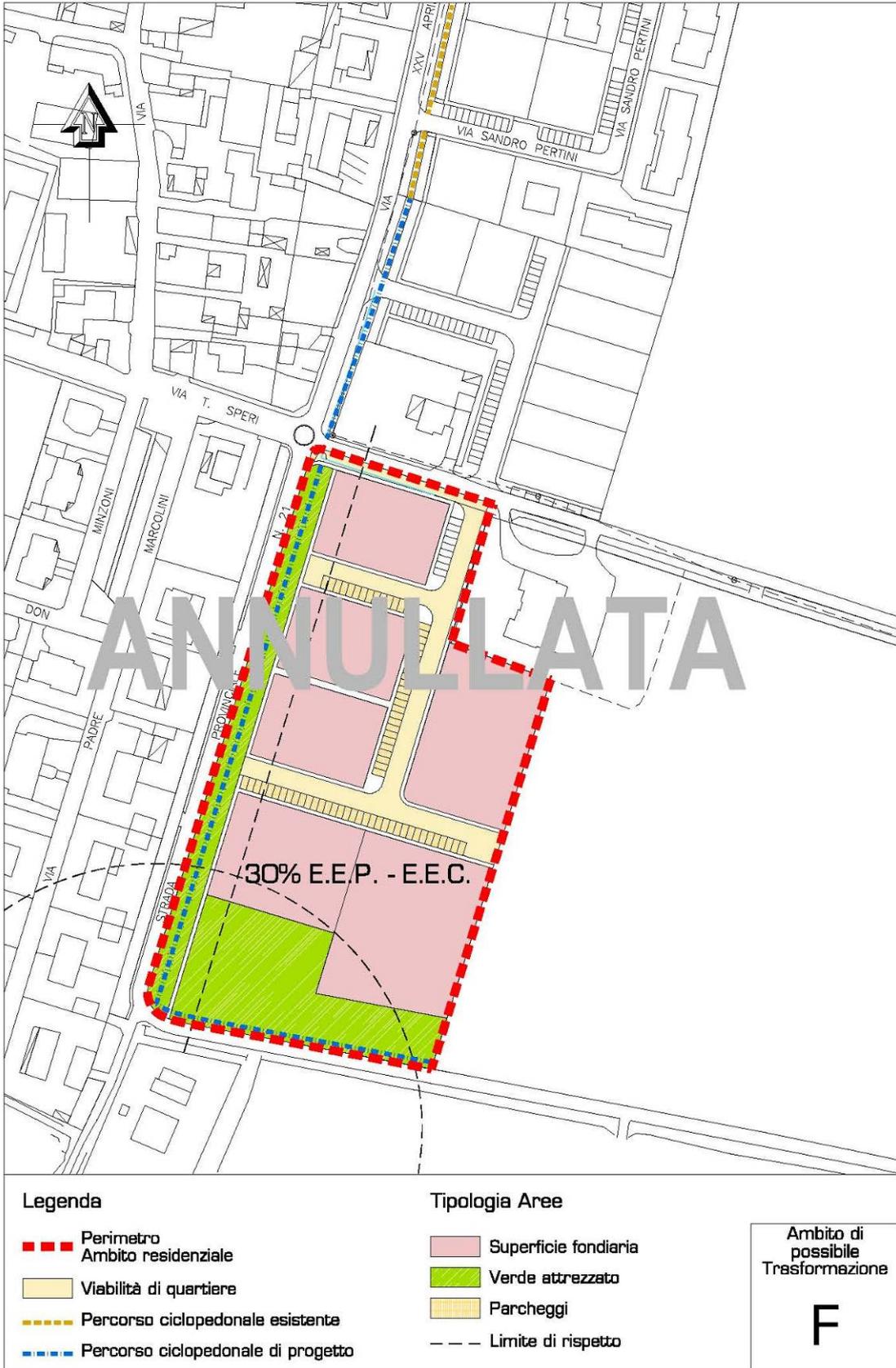
- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. - P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie: 50% con ambito funzionale nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.



10.L'INDIRIZZO DELLE RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE D'INTERVENTO

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della **compatibilità delle politiche di intervento** individuate dall'Amministrazione Comunale con le **risorse economiche** attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della **sostenibilità finanziaria** delle previsioni di pianificazione.

In tal senso il Documento di Piano deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.

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

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

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

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

11. QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI "STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVA"

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

La perequazione adottata per la variante al PGT viene prevista dal punto di vista generale del territorio attraverso l'obbligo di dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" di valore proporzionale alla volumetria o s.l.p prevista nonché alla valutazione di incremento di ulteriore consumo di suolo determinato dalla trasformazione.

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

Per gli Ambiti di Trasformazione, sia interni al tessuto urbano consolidato che esterni ad esso, è previsto il riconoscimento di una quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi quantificata in n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come definito dall'allegato PS_1A del Piano dei Servizi.

I criteri stabiliti nel presente atto riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo della risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati.

L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

L'individuazione e l'attuazione sono demandate alle previsioni del Piano dei Servizi da definire secondo scelte e priorità in sede di approvazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione.

Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra gli ambiti di trasformazione.

-La modalità per la ripartizione delle quote risarcitorie vede il parametro connesso alla "quota di standard di qualità aggiuntiva" scomposto in due differenti parti di seguito enunciate con le sigle "A" e "B" (rif allegato PS_1A):

(1) Nel caso in cui la trasformazione non utilizzi la potenzialità edificatoria assegnata, ma utilizzi

l'area comportando di fatto sottrazione di suolo agricolo (es. piazzale) dovrà essere corrisposta la quota risarcitoria afferente al consumo di suolo – determinata dalla moltiplicazione della tariffa "A" per la superficie utilizzata

(2) La quota risarcitoria dovuta , afferente al "peso insediativo" della previsione da P.A. dovrà essere corrisposta proporzionalmente rispetto alla previsione edificatoria realmente utilizzata del P.A, attraverso la moltiplicazione della tariffa "C"1 per la superficie o volume da realizzare nei casi in cui vi sia sottrazione di suolo agricolo e per la tariffa "B" per le trasformazioni non ricadenti in aree agricole.

- a) La quota per dotazioni di qualità aggiuntiva dovrà essere corrisposta secondo le modalità indicate nelle tabelle da tutte le previsioni sottoposte **a PCC e a Piano Attuativo non ancora adottate** all'atto di adozione del presente PGT.
- b) In caso di ri adozione di una previsione di Piano dovrà essere corrisposta la quota per dotazioni di qualità aggiuntiva.
- c) Il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere aggiornato nel corso degli anni, così come disposto dalla normativa vigente in materia.

12.LE POLITICHE D'INTERVENTO: OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI

La variante al Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e linee di azione per la mobilità, per la residenza e per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie.

Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio.

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.

Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di Trasformazione Residenziali saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata. A tale scopo, con cadenza biennale dalla data di approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo del 20% delle previsioni insediative. Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità quelle connesse all'attuazione delle infrastrutture viarie e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativi eco-compatibile.

Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'A.C. secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.